



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 509 307
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORGGATEN 1
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
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: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 026 150	2 721 752
Sum inntekter		3 026 150	2 721 752
Kostnader			
Lønnskostnad		122 087	119 805
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 600	41 600
Annen driftskostnad		2 369 128	1 674 993
Sum kostnader		2 532 815	1 836 398
Driftsresultat		493 335	885 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 968	2 054
Sum finansinntekter		2 968	2 054
Annen finanskostnad		157 762	184 029
Sum finanskostnader		157 762	184 029
Netto finans		-154 794	-181 975
Ordinært resultat før skattekostnad		338 540	703 379
Ordinært resultat etter skattekostnad		338 540	703 379
Årsresultat		338 540	703 379
Totalresultat		338 540	703 379
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		338 540	703 379
Sum overføringer og disponeringer		338 540	703 379



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		1 081 619	1 123 219
Sum varige driftsmidler		1 081 619	1 123 219
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 081 619	1 123 219
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		322 954	347 569
Sum fordringer		322 954	347 569
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 385 764	899 616
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 385 764	899 616
Sum omløpsmidler		1 708 718	1 247 186
SUM EIENDELER		2 790 336	2 370 405

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		2 396 877	2 735 418
Sum opptjent egenkapital		-2 396 877	-2 735 418
Sum egenkapital		-2 396 877	-2 735 418
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 620 316	4 979 363
Sum annen langsiktig gjeld		4 620 316	4 979 363
Sum langsiktig gjeld		4 620 316	4 979 363
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		874	871
Leverandørgjeld		337 437	34 812
Annen kortsiktig gjeld		228 587	90 776
Sum kortsiktig gjeld		566 898	126 459
Sum gjeld		5 187 214	5 105 822
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 790 336	2 370 405



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 271048

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 509 307
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORG GATEN 1
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
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: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 976 509 307
SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 026 150	2 721 752
Sum inntekter		3 026 150	2 721 752
Kostnader			
Lønnskostnad		122 087	119 805
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 600	41 600
Annen driftskostnad		2 369 128	1 674 993
Sum kostnader		2 532 815	1 836 398
Driftsresultat		493 335	885 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 968	2 054
Sum finansinntekter		2 968	2 054
Annen finanskostnad		157 762	184 029
Sum finanskostnader		157 762	184 029
Netto finans		-154 794	-181 975
Ordinært resultat før skattekostnad		338 540	703 379
Ordinært resultat etter skattekostnad		338 540	703 379
Årsresultat		338 540	703 379
Totalresultat		338 540	703 379
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		338 540	703 379
Sum overføringer og disponeringer		338 540	703 379



Organisasjonsnr: 976 509 307
SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

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 1 081 619 1 123 219
Sum varige driftsmidler 1 081 619 1 123 219

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 081 619 1 123 219

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 322 954 347 569
Sum fordringer 322 954 347 569

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 385 764 899 616
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 385 764 899 616

Sum omløpsmidler 1 708 718 1 247 186

SUM EIENDELER 2 790 336 2 370 405

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



Udekket tap	2 396 877	2 735 418
Sum opptjent egenkapital	-2 396 877	-2 735 418
Sum egenkapital	-2 396 877	-2 735 418
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 620 316	4 979 363
Sum annen langsiktig gjeld	4 620 316	4 979 363
Sum langsiktig gjeld	4 620 316	4 979 363
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	874	871
Leverandørgjeld	337 437	34 812
Annen kortsiktig gjeld	228 587	90 776
Sum kortsiktig gjeld	566 898	126 459
Sum gjeld	5 187 214	5 105 822
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 790 336	2 370 405



Organisasjonsnr: 976 509 307
SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

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

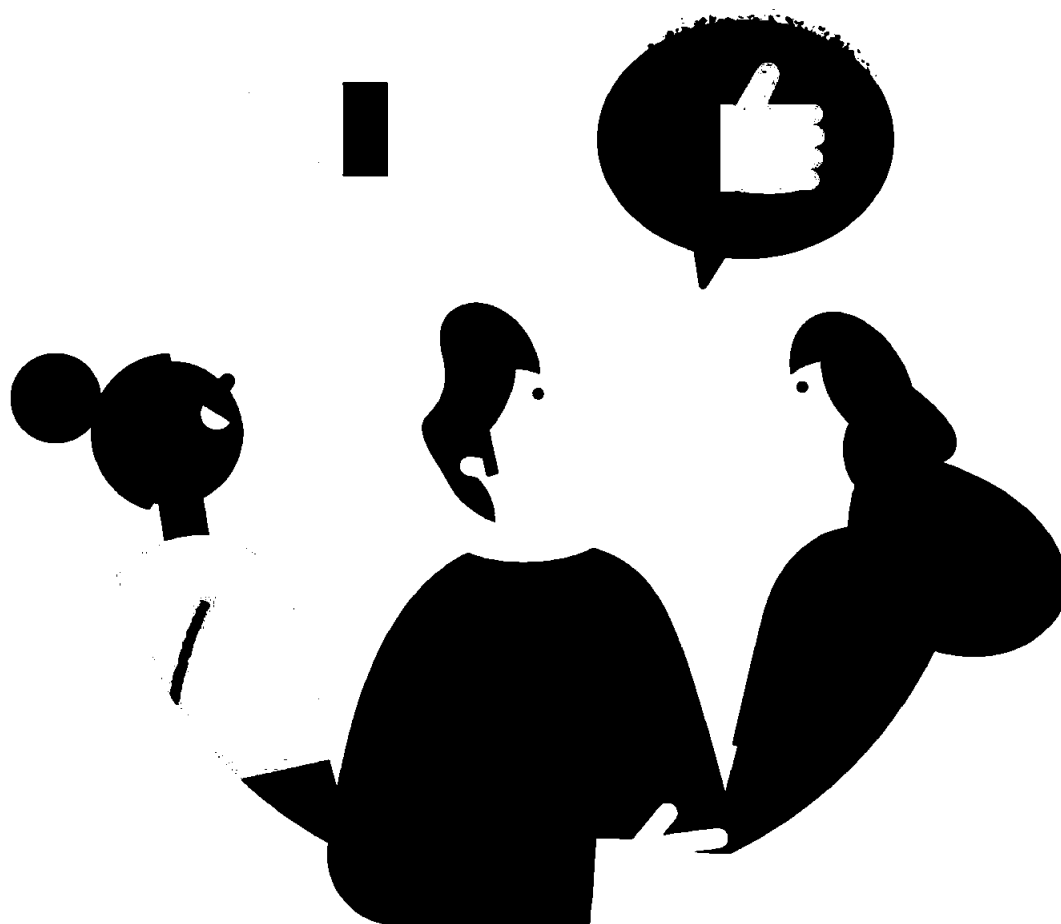
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7648 Sameiet Rosenborggaten 1





SAMEIET ROSENBOGGATEN 1

Til seksjonseierne i Sameiet Rosenborggaten 1

Velkommen til årsmøte, onsdag 6. april 2022 kl. 17:00 hos OBOS, Hammersborg Torg 1.

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 1 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.



SAMEIET ROSENBOGGATEN 1

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Rosenborggaten 1 avholdes
Onsdag 6. april kl. 17:00 hos OBOS, Hammersborg Torg 1.

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 FOR 2021

Side 4 – 9

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Side 10 – 17

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Side 18

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektene Side 18
- B) Endring av husordensreglene Side 18
- C) Rehabilitering av balkonger Side 18

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Side 18

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 21.03.2022

Styret i Sameiet Rosenborggaten 1

Aage Georg Sivertsen /s/ Caspar Brynmildsen /s/ Eva Nathalie Eidheim /s/ Asbjørn Ruud /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aage Georg Sivertsen	Rosenborggata 1 A	2021 – 2022
Styremedlem	Caspar Brynnildsen	Jordalgata 10	2021 – 2022
Styremedlem	Eva Nathalie Eidheim	Rosenborggata 1 A	2021 – 2022
Styremedlem	Asbjørn Ruud	Futerødveien 23	2021 – 2022
Varamedlem	Xhavit Bajgora	Thorvald Meyers Gate 19	2021 – 2022
Varamedlem	Wenche Kolstad	Rosenborggata 1 A	2021 – 2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Rosenborggaten 1

Sameiet består av 81 seksjoner.

Sameiet Rosenborggaten 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976509307, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Rosenborggata 1A
Rosenborggata 1B

Gårds- og bruksnummer:

214 308

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

Sameiet Rosenborggaten 1 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt 6 styremøter. Samtlige styremedlemmer har vært til stede på hvert møte. Alle møtene har vært på Teams på grunn av covidsituasjonen.

Her er sakene som styret har hatt fokus på:

1. Nye hoveddører – foran og til bakgården.

Det nye styrets første store oppgave ble å innhente priser på å skifte ut fem dører. Dette skulle vise seg å bli en utfordring da de to leverandørene, Palmgren og Certego, som det tidligere styret hadde kontakt med, brukte uendelig lang tid på å svare på mailer og tekstmeldinger. Det til tross for ukentlige purringer. Situasjonen i mai var at sameiet hadde fått tilbud fra både Palmgren og Certego, men da det viste seg at Palmgren kun leverte dører, mens Certego kunne levere både dører og låssystem, foretok det nye styret et valg på at Palmgren skulle levere dører og at Certego kun leverte låssystem. De fem dørene, inklusiv hoveddør, har vært på agendaen på alle styremøter, inntil de ble satt inn primo februar 2022. Ved siden av å innhente priser har denne jobben også bestått i å innhente uttalelse fra brannkonsulent, svare på mailer fra leverandørene og samarbeide med Petter Normann Hansen. Normann Hansen fikk gjennomgå tilbudene både fra Certego og Palmgren. Han ga kommentarer som førte til justeringer i tilbudet.

Dørene er nå på plass og de fungerer godt, samt at de virker solide og ser bra ut.

Det er styreleder Aage G. Sivertsen som har hatt kontakten med leverandørene.

2. Restaurering av balkongene

Dette er også et punkt som har gått igjen på alle styremøter. Det har vært kontakt mellom sameiet og OBOS i to år, men OBOS savnet fremskritt i prosjektet og styret i sameiet har brukt mye tid på å samarbeide med OBOS. Prosjektleder Aage hadde først kontakt med OBOS' representant, men sameiet og OBOS ble enige om å bytte ut OBOS' prosjektleder da hun ikke følte seg komfortabel med samarbeidet.

Det har ført til at vi nå er over i fase 2 hvor anbud fra fire leverandører er kommet inn og etter vurderinger har styret landet på ConRehab som entrepenør. Sameiet har samarbeidet med konsulent Petter Normann Hansen som har gitt verdifulle kommentarer til alle fire anbud. Det legges opp til at anbudet fra ConRehab blir godkjent på årsmøtet og at arbeidet med å restaurere balkonger kan komme i gang allerede før sommeren.

Det er styreleder Aage G. Sivertsen som har vært kontaktperson med prosjektleder Erling Sunquist hos Obos og som har hatt kontakten med konsulent Normann Hansen.

3. Calling system

Det har vært tilfeller det siste året hvor callingssystemet ikke har fungert hos noen leiligheter. Styret vil innhente anbud på et nytt calling system da man frykter at vedlikeholdskostnadene på det nåværende systemet øker.



4. Tyveri – Securitas

De siste årene har det vært jevnlig tyveri fra bodene i kjelleren. Styret valgte å innhente tilbud fra Securitas og ble enige om en løsning på vakthold. Siden Securitas startet vakthold i september 2021 har vi ikke hatt innbrudd. Securitas rapporterer ukentlig og til tross for utgiftene sameiet har med dette, mener vi dette er en fornuftig løsning. Det er styremedlem Caspar Brynnildsen som innhentet tilbud fra Securitas, og som forhandlet frem kontrakten på vegne av styret.

5. Husbråk

Det kom inn flere klager på husbråk før vi gikk inn samarbeid med Securitas. Etter dette har det vært mindre og siden leietaker eller seksjonseier selv kan ta direkte kontakt med Securitas ved husbråk, særlig nattetid på helg, har problemet nærmest forsvunnet. Et unntak hadde vi på nyttårsaften hvor det var kraftig bråk fra en leilighet i 6. etasje hvor også politi var til stede. Leietaker til denne leiligheten fikk straks oppsigelse og flyttet umiddelbart ut.

6. Navneskilt for nye beboere.

Styret bestemte seg for at alle seksjonseiere og leietakere skulle ha felles navneskilt og postkasseskilt. Dette for å unngå at sameiet skulle se ut som et hybelhus. Det har derfor vært tilbud om at hver enkelt kunne få dette gratis. Når vi skriver mars 2022 har omtrent samtlige beboere fått felles skilt.

7. Skifte/innkjøp av ny tørketrommel, boning av gulv.

Ny tørketrommel ble kjøpt inn, boning av gulv ble avtalt med Komplet Drift. Caspar Brynnildsen har hatt ansvaret for dette.

8. Vibbo.no

Vi har alle forstått at det er viktig at både leietaker og seksjonseier er på Vibbo.no. Særlig siden mange av leilighetene er utleid, som får med seg viktige meldinger, slik som om radiatorene, skilting, balkonger, dører etc. Styremedlem Caspar Brynnildsen har lagt ned et betydelig arbeid slik at det nå kun er et fåtall beboere som ikke er registrert på Vibbo. Ved viktige meldinger har styret levert skriftlige brev som har blitt levert alle postkasser.

9. Nye vedtekter og husordensregler

Da de gamle vedtektene og husordensreglene ikke har vært oppdaterte, legger styret frem forslag til nye. Husordensreglene er basert på OBOS standardoppsett og tilpasset vårt sameie. Vedtektene er i hovedsak de samme som tidligere, men tilpasset ny lovgivning, samt det faktum at mange leiligheter blir leid ut i gården

Det er Caspar Brynnildsen som har stått for endringsforslagene i samarbeid med resten av styret.

10. Tre kappes

Det har vært innhentet råd fra eksperter og vi har landet på at det store treet, som er slitent og forfallent, skal kappes. Thale Eidheim har vært kontaktperson her.



11. Bestilling av nye nøkkelbrikker

Styremedlem Asbjørn Ruud har vært den som har bestilt nye nøkkelbrikker til de som har trengt det.

12. Oppgaver som er i gang og som står for tur

Ved siden av de punktene som er nevnt ovenfor er det mange mindre oppgaver som styret har måttet løse. Det er mange forespørsler fra beboere til hvert enkelt styremedlem og vi har forsøkt å svare på disse så raskt som mulig.

Også varamedlem Wenche Kolstad har brukt tid på å hjelpe til. Selv om varamedlemmer ikke har honorar for det de gjør har styret besluttet at hun kan sende en regning på 3 000 kroner + mva, hvilket er et veldig beskjedent beløp.

Styret har fordelt oppgavene på Vibbo.no ved at hvert styremedlem har fått ansvar for å svare hver måned, slik at denne oppgaven har rullert.

Det har vært kontakt med rørleggere for å vurdere rørsystemet og radiatorene. Da rørsystemet er gammelt, ser det ut til å være klar for utskifting. Mange av radiatorene i hver enkelt leilighet er også gamle og må muligens skiftes ut. Det nye styret bør foreta en vurdering av dette. En generell vedlikeholdsplan er nødvendig og det sittende styret mener at ved siden av nye balkonger, står følgende oppgaver for tur i året 2022/2033:

- Nytt rørsystem?
- Nye radiatorer?
- Oppgradering av sykkebod. Bør males og et låssystem for syklene ordnes
- Port til søppel bør ordnes, slik at den må låses opp med brikken for å levere søppel
- Foreta sjekk av ventilasjon da det er røyklukt i flere leiligheter
- Oppussing av fellesvaskeri; her har styret knyttet til seg gode samarbeidspartnere. Vi har også en særdeles pålitelig vaktmerstertjeneste som hjelper oss med stort og smått, samt at vi har god kontakt med OBOS.
- Styret setter stor pris på at nesten alle sameiere betaler husleie til forfall. Det hjelper styret å planlegge – og gjennomføre de mange prosjektene som står for tur.

Som styreleder er jeg særdeles takknemlig for at styremedlem Caspar Brynildsen har vært så aktiv og har løst så mange praktiske oppgaver. Det har vært et år med mange utfordringer og arbeidet har vært tidkrevende i perioder. Når de kommende oppgavene, som er nevnt for året 2022/2023, blir løst, vil sameiet fremstå som et meget attraktivt. Siden det er såvidt mange som leier ut leilighetene, må styret derimot hele tiden være på vakt slik at bråk, tyveri og andre utfordringer passes på. Det er naturlig at det er langt mer å gjøre i et sameie hvor utleiedelen er såpass høy, sett i forhold til et sameie som nesten ikke har leiligheter som leies ut.



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 3.026.150. Dette er som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2.532.815. Dette er lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 338.540 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1.141.820.

For øvrig vises 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 672.000 til forefallende vedlikehold.

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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. 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 beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 10.058. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rosenborggaten 1.

Lån

Sameiet Rosenborggaten 1 har tre lån i OBOS Banken.

Alle lånene har månedlige forfall, og rente på 3,7% pr. januar 2022

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 6 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Rosenborggaten 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Rosenborggaten 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



SAMEIET ROSENBORGGATEN 1



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X00IZ-SCCEV-V21NA-PB57C-XCD78-ICE1M



SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

SAMEIET ROSENBORGGATEN 1
ORG.NR. 976 509 307, KUNDENR. 7648

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 026 150	2 721 612	3 026 000	2 984 000
Andre inntekter		0	140	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 026 150	2 721 752	3 026 000	2 984 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 087	-14 805	-15 101	-19 740
Styrehonorar	4	-107 000	-105 000	-107 000	-140 000
Avskrivninger	13	-41 600	-41 600	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 921	-8 838	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-125 858	-122 373	-126 000	-129 500
Konsulenthonorar	6	-180 975	-30 181	-75 000	-90 000
Kontingenter		0	-1 490	-1 500	-1 500
Drift og vedlikehold	7	-234 981	-167 691	-811 000	-672 000
Forsikringer		-182 241	-168 893	-179 000	-193 500
Kommunale avgifter	8	-354 562	-350 056	-353 200	-363 700
Energi/fyring	9	-709 899	-337 093	-580 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-311 078	-305 722	-318 000	-323 500
Andre driftskostnader	10	-260 613	-182 658	-168 050	-287 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 532 815	-1 836 398	-2 745 851	-2 762 540
DRIFTSRESULTAT		493 335	885 354	280 149	221 460
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 968	2 054	0	0
Finanskostnader	12	-157 762	-184 029	-156 000	-155 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-154 794	-181 975	-156 000	-155 000
ÅRSRESULTAT		338 540	703 379	124 149	66 460
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		338 540	703 379		

SIDE 12



SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1 081 619	1 123 219
SUM ANLEGGSMIDLER		1 081 619	1 123 219
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		557	36 491
Forskuddsbetalte kostnader		322 397	311 078
Driftskonto OBOS-banken		634 413	299 048
Sparekonto OBOS-banken		751 351	600 568
SUM OMLØPSMIDLER		1 708 718	1 247 186
SUM EIENDELER		2 790 336	2 370 405
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 396 877	-2 735 418
SUM EGENKAPITAL		-2 396 877	-2 735 418
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 620 316	4 979 363
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 620 316	4 979 363
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		91 190	43 134
Leverandørgjeld		337 437	34 812
Påløpte renter		874	871
Annen kortsiktig gjeld	16	137 397	47 642
SUM KORTSIKTIG GJELD		566 898	126 459
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 790 336	2 370 405
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2022

Styret i Sameiet Rosenborggaten 1

Aage Georg Sivertsen /s/ Caspar Brynmildsen /s/ Eva Nathalie Eidheim /s/ Asbjørn Ruud /s/

SIDE 13



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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 572 589
Renter og avdrag	255 252
Næring	169 195
Lån 2 renter/avdrag	29 114
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 026 150

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 087
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 087

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 107 000.



SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 921.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-162 455
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 801
Andre konsulentonorarer	-8 719
SUM KONSULENTHONORAR	-180 975

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-43 896
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 187
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 063
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 280
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-124 555
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-234 981

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-198 234
Renovasjonsavgift	-156 328
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-354 562

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-100 183
Fjernvarme	-609 716
SUM ENERGI / FYRING	-709 899

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-116 868
Vakthold	-53 680
Renhold ved firmaer	-72 560
Gressklipping	-6 979
Andre fremmede tjenester	-2 004
Trykksaker	-761
Andre kontorkostnader	-2 570
Porto	-1 774
Bankgebyr	-3 419
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-260 613



SAMEIET ROSENBORG GATEN 1

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 351
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 617
SUM FINANSINNTEKTER	2 968

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-72 351
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-49 956
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 455
SUM FINANSKOSTNADER	-157 762

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Heisanlegg	
Tilgang 2017	1 248 019
Avskrevet tidligere	-124 800
Avskrevet i år	-41 600
	1 081 619
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 081 619

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-41 600
--------------------------------	----------------

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.



SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017	-3 416 734	
Nedbetalt tidligere	1 117 405	
Nedbetalt i år	183 471	
		-2 115 858

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017	-1 968 112	
Nedbetalt tidligere	387 013	
Nedbetalt i år	125 001	
		-1 456 098

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-1 250 000	
Nedbetalt tidligere	151 065	
Nedbetalt i år	50 575	
		-1 048 360

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 620 316**

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer		70
Påløpte kostnader		-137 467
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-137 397



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for perioden 2021/2022 foreslås satt til kr. 140.000

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av vedtektene

Styret foreslår å endre deler av vedtektene for å tilpasse de til gjeldende lov om Eierseksjoner. I tillegg ønsker styret å synliggjøre seksjonseiers ansvar i forbindelse med utleie. Vedtektene er tatt inn i sin helhet på side 19. Paragrafene som er understreket (§§2, 8, 9 og 10) er endret. Gjeldende vedtekter ligger tilgjengelig på Vibbo.no

Flertallskrav: 2/3 flertall

B) Endring av husordensreglene

Styret foreslår å endre husordensreglene til dagens standard. Nye husordensregler er satt inn i sin helhet på side 22. Gjeldende husordensregler ligger tilgjengelig på Vibbo.no

Flertallskrav: Alminnelig flertall

C) Rehabilitering av balkonger

Informasjon:

Styret og OBOS prosjekt har innhentet tilbud fra fire leverandører, og etter vurderinger har styret landet på ConRehab som entrepenør. Det legges opp til at tilbudet fra ConRehab blir godkjent på årsmøtet og at arbeidet med å restaurere balkonger kan komme i gang allerede før sommeren. Det vil bli informert ytterligere om prosjektet på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Styret får årsmøtets fullmakt til å inngå avtale med ConRehab om å sette i gang balkongrehabiliteringen, med en kostnadsramme på kr. 7.600.000. I tillegg får styret fullmakt til å ta opp et lån med låneramme på kr: 7.600.000 for å finansiere rehabiliteringen.

Flertallskrav: Alminnelig flertall

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år



SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

VEDTEKTER

(med endringer senest av 24. april 2006)

Endring 28.03.2017 og 25.04.2021

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Rosenborggaten 1.

Det omfatter 80 boligseksjoner og en næringsseksjon i eiendommen Rosenborggaten 1, gnr. 214 bnr. 308 i Oslo.

§ 2

Sameiets høyeste organ er sameiermøtet. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameiermøtet innkalles skriftlig med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som dog kan være på minst tre dager.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. På årsmøtet skal behandles:

- a) styrets årsberetning,
- b) resultatregnskap og balanse,
- c) godtgjørelse til styret og revisor,
- d) valg av styre,
- e) andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet må fremmes skriftlig for styret innen en frist som angis ved oppslag i oppgangene og brev/e-post til de som ikke bor i gården.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 3

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet.

Møtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 4

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2-3 andre medlemmer. Det skal i tillegg velges 2 varamedlemmer.

Styremedlem og varamedlem tjenestegjør i ett år ad gangen hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet, og kan gjenvelges.



§ 5

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Hver eierseksjon skal ha varslings- og slokningsutstyr for brann. Slokningsutstyr må til enhver tid fungere ihht. Forskrifter, det er seksjonseier sitt ansvar at dette vedlikeholdes og erstattes ved behov.

§ 6

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

§ 7

Utlignet andel av sameiet fellesutgifter forfaller forskuddsvis pr. den første i hver måned.

Dersom fellesutgiftene ikke betales ved forfall, påløper morarenter etter lov om renter ved forsinket betaling.

§ 8

Når en seksjon skifter eier, helt eller delvis, plikter den nye eier å underrette sameiet ved dets forretningsfører. Den nye eier kan ikke representere seksjonen overfor sameiet før slik underretning er gitt.

Ved eierskifte kan forretningsføreren kreve et eierskiftegebyr for det merarbeid skiftet medfører. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

§ 9

Utleie av en seksjon (leilighet) skal meldes skriftlig til styret, og det skal meldes navn, epost og telefonnummer på samtlige leietakere. Det skal samtidig leveres undertegnet dokumentasjon på at vedtekter og husordensregler er gjennomgått og forstått av leietakerne.

Seksjonseier skal opplyse om sin adresse, epost og telefonnummer i utleieperioden

Det skal leveres bestillingskjema for postkasseskilt og dørklokkeskilt. Kostnadene for nye skilt vil bli belastet seksjonseier. Seksjonseier plikter å sørge for at det blir fylt ut skjema for postkasseskilt og dørklokkeskilt.

Se eget skjema som skal benyttes for all dokumentasjon, som er ett vedlegg til nærværende vedtekter. Skjemaet kan også fylles inn elektronisk.

Hvis ovennevnte punkter ikke utføres (en eller flere) før leietaker flytter inn, så vil styret bruke forretningsfører til å bestille skilt samt oppdatere registeret over leietakere. Kostnadene for dette vil bli belastet seksjonseier.

Ved brudd på bestemmelser i vedtekter og husordensregler, kan sameiet kreve at leieforholdet opphører



SAMEIET ROSENBORG GATEN 1

§ 10

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

SIDE 21



SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Det må ikke legges ut mat til fugler på balkonger eller terrasser.

Balkong må ikke brukes som lagringsplass eller til plassering av søppel.

Det er ikke tillatt å benytte balkongrekkverk eller vinduer til lufting av tøy eller sengeklær. Det er heller ikke tillatt å riste tepper m.m. fra balkongene. Dette kan gjøres på tørkeplass i hagen.

Skilt, plakater og lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra styret. For de som ønsker å skjerme sin balkong, kan benyttes farveløst glass eller markiser godkjent av styret.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne utendørs på vegg eller balkong.

Det er ikke forbudt å røyke hverken i leiligheten eller på terrassen, men vi ber om at den som røyker viser forståelse for at naboer sannsynligvis blir berørt av dette. Vi ber derfor om at røyking begrenses så langt det er mulig.

Det er et kjent problem i sameiet at røyking sprer seg, særlig til leiligheten i etasjen over, så vis hensyn.



§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Fellesvaskeri

Vaskeriet må kun benyttes på hverdager mellom kl. 08.00-22.00. Lørdager og søndager fra kl 10.00-20.00.

Det er kun personlig tøy som skal vaskes i maskinene. Tepper, mopper o.l. skal ikke vaskes i maskinene. Feil på maskiner skal snarest mulig rapporteres til styret.

Brudd på disse bestemmelsene kan føre til utestengelse fra fellesvaskeriet i en periode eller permanent.

Vaskemaskiner som er installert i leilighetene kan kun brukes innenfor samme tidsrom som for vaskeriet.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over.

§ 8. Bruk av grill

Beboerne oppfordres til å bruke grillplassen i bakgården. Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.



§ 9. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr i sameiet. Selv om det ikke er tillatt med dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, kan søknaden bli innvilget, jfr. § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Et avslag kan påklages til sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr skal ikke luftes i bakhagen, eller langs bedet mot gaten.

§ 10. Brudd på husordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Styret kan deretter gi muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i sameie forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

Den enkelte beboer blir erstatningsansvarlig for enhver skade som måtte oppstå som følge av uaktsomhet eller overtredelse av de forannevnte bestemmelser.

Ved utleie: Den enkelte sameier som måtte fremleie sin seksjon (leilighet) er selv ansvarlig for at disse husordensregler blir overholdt av leietager og/eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen.

§ 11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

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.

Vaktmester/renhold

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Sameiet har vaktmester og renholdsavtale med Komplet Drift.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Protector forsikring ASA med polisenummer 201011. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

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.



SAMEIET ROSENBOGGATEN 1

**REGISTRERINGSBLANKETT
For årsmøte**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte opp på årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenforstående registreringsdel og fullmakten nedenfor fylles ut.

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte på generalforsamlingen/sameiermøte i **Sameiet Rosenborggaten 1**

.....
Signatur - eier

.....
(Dato)

.....
Signatur - fullmektig

.....
(Dato)

SIDE 26



SAMEIET ROSENBOGGATEN 1



**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.