



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 290 595
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORGGATEN 15
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 053 397	2 906 761
Sum inntekter		3 053 397	2 906 761
Kostnader			
Lønnskostnad		9 705	5 705
Annen driftskostnad		2 929 616	5 909 952
Sum kostnader		2 939 321	5 915 657
Driftsresultat		114 076	-3 008 897
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		978	976
Sum finansinntekter		978	976
Annen finanskostnad		345 320	171 684
Sum finanskostnader		345 320	171 684
Netto finans		-344 342	-170 708
Resultat før skattekostnad		-230 267	-3 179 605
Årsresultat		-230 267	-3 179 605
Totalresultat		-230 267	-3 179 605
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-230 267	-3 179 605
Sum overføringer og disponeringer		-230 267	-3 179 605



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		55 880	
Andre fordringer		7 724	13 602
Sum fordringer		63 604	13 602
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 563	386 896
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 563	386 896
Sum omløpsmidler		68 167	400 498
SUM EIENDELER		68 167	400 498

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 331 102	5 100 835
Sum opptjent egenkapital		-5 331 102	-5 100 835
Sum egenkapital		-5 331 102	-5 100 835
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 706 862	4 746 813
Sum annen langsiktig gjeld		4 706 862	4 746 813
Sum langsiktig gjeld		4 706 862	4 746 813
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		400 157	1 521
Leverandørgjeld		258 346	711 851
Annen kortsiktig gjeld		33 904	41 148
Sum kortsiktig gjeld		692 407	754 520
Sum gjeld		5 399 269	5 501 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 167	400 498



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424348

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 290 595
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORGGATEN 15
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 971 290 595
SAMEIET ROSENBORGGATEN 15

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 053 397	2 906 761
Sum inntekter		3 053 397	2 906 761
Kostnader			
Lønnskostnad		9 705	5 705
Annen driftskostnad		2 929 616	5 909 952
Sum kostnader		2 939 321	5 915 657
Driftsresultat		114 076	-3 008 897
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		978	976
Sum finansinntekter		978	976
Annen finanskostnad		345 320	171 684
Sum finanskostnader		345 320	171 684
Netto finans		-344 342	-170 708
Resultat før skattekostnad		-230 267	-3 179 605
Årsresultat		-230 267	-3 179 605
Totalresultat		-230 267	-3 179 605
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-230 267	-3 179 605
Sum overføringer og disponeringer		-230 267	-3 179 605



Organisasjonsnr: 971 290 595
SAMEIET ROSENBORGGATEN 15

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		55 880	
Andre fordringer		7 724	13 602
Sum fordringer		63 604	13 602
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 563	386 896
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 563	386 896
Sum omløpsmidler		68 167	400 498
SUM EIENDELER		68 167	400 498
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 331 102	5 100 835
Sum opptjent egenkapital		-5 331 102	-5 100 835



Sum egenkapital	-5 331 102	-5 100 835
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 706 862	4 746 813
Sum annen langsiktig gjeld	4 706 862	4 746 813
Sum langsiktig gjeld	4 706 862	4 746 813
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	400 157	1 521
Leverandørgjeld	258 346	711 851
Annen kortsiktig gjeld	33 904	41 148
Sum kortsiktig gjeld	692 407	754 520
Sum gjeld	5 399 269	5 501 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	68 167	400 498



Organisasjonsnr: 971 290 595
SAMEIET ROSENBORGGATEN 15

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7002

Sameiet Rosenborggaten 15



Velkommen til årsmøte i Sameiet Rosenborggaten 15

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

Dato for årsmøtet:

20. mars 2024 kl. 18:00, Rosenborggaten 15 c. Leiligheten til Ketil Heyerdahl.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Finansiering av utvendig maling av vinduer
8. Praktisk gjennomføring
9. Videre avtale med OBOS Openet
10. Ny heis i oppgang B
11. Sjekk av rør og elektrisk anlegg i kjelleren
12. Fellesvaskeriet
13. Beskjæring av tre i bakgården.
14. Treet i bakgården er ikke beskåret slik årsmøtet vedtok i fjor.
15. Skråningen langs sydsiden av bygget er lite representativ.
16. Konkurransetesting av forretningsfører og servicetjenester
17. Ubrukt huskestativ
18. Antennene på taket
19. Informasjon til beboere om saker som styret jobber med
20. INFORMASJON: Ny leilighet i vaskeri
21. Valg styret



Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Rosenborggaten 15



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitner *velges i møtet*



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7002 Årsrapport med berretning og saker .pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 60 000



Sak 7

Finansiering av utvendig maling av vinduer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I vedtekten punkt 3.1 står det «Innvendig vedlikehold og utskiftning av ytterdører, vinduer og balkongdører er den enkelte sameiers ansvar. For å sikre en enhetlig ytre fasade skal styret godkjenne dør- eller vindustypen ved utskifting. Styret har ansvaret for ytre vedlikehold av leilighetenes ytterdører, vinduer og balkongdører.» Denne teksten kan tolkes på to måter. Betyr «Styret har ansvar for...» at det er Sameiet som skal betale at dette skal tas over felleskostnadene, eller betyr det at Styret skal organisere at arbeidet blir gjort. Og at det er den enkelte sameier som betaler sin del av oppussingen. I følge de som skrev vedtektene er det den siste tolkningen som ble lagt til grunn. Styret mener også dette er mest rettferdig. Enkelte sameiere har nettopp byttet vinduer, mens andre er fra «tidenes morgen». Dvs at behovet for utvendig maling varierer.

Forslag til vedtak

Styret organiserer oppussing av de vinduene som OPAK mener har behov for dette. Det er den enkelte sameier som må betale sin del av kostnadene basert på det arbeidet som blir gjort. For å bestemme pris per vindu tar vi utgangspunkt i leverandøren tilbud og beregninger. Sameiet forskutterer betalingen og sender faktura til de sameiere dette måtte gjelde.

Sak 8

Praktisk gjennomføring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Maleren trenger å få tilgang til verandaene via leilighetene. Dette innebærer at den enkelte sameier må være hjemme på et avtalt tidspunkt eller gi nøklene til en nabo/en i styre. Maleren må også få tilgang til toaletter ved behov. Dersom noen ikke gir denne tilgangen kan ikke styret ta ansvar for vinduene til vedkommende sameier

Forslag til vedtak

Årsmøtet er innforstått med at sameierne må gi maleren tilgang til verandaene via leiligheten på et avtalt tidspunkt. Dersom noen velger å ikke gi denne tilgangen kan ikke styret ta ansvar for å male vinduene. Styret kan da pålegge sameieren å male vinduene på for egen regning.

Sak 9

Videre avtale med OBOS Openet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har kommet en del klager på OBOS Openet. Enkelte mener det er tid for å gå ut å sjekke markedet om et evt bedre tilbud. Dette er en ganske omfattende jobb som evt. styret må få hjelp til å utføre. Styret har hatt



dialog med OBOS Opennett, og de tilbyr å oppgradere hele nettet samt nye routere i hver leilighet. I tillegg skal vi få en egen probe som vil overvåke trafikken inn i blokka. Dette betinger at vi binder oss til en 36 måneders avtale.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at vi forlenger avtalen med OBOS Openet gitt de forutsetningene som er beskrevet ovenfor.

Sak 10

Ny heis i oppgang B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Heisen i oppg. B er i svært dårlig forfatning, og er moden for utskifting. Dette vil være en vesentlig kostnad som må finansieres ved å ta opp et lån. Styret undersøke nå for å få et prisoverslag fra ulike leverandører.

Forslag til vedtak

Innkjøp / Oppgradering av ny heis i B utsettes til det blir så store kostander til vedlikehold på den gamle slik at det ikke lenger er regningsvarende å reparere den.

Sak 11

Sjekk av rør og elektrisk anlegg i kjelleren

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Over tid har det blitt lagt nye rør og ledninger i deler av kjelleren, mens det andre steder er det opprinnelig anlegget. Det gjelder blant annet en del av rørsystemet med ventiler og stoppekraner. I tillegg er det mistanke om asbest rundt enkelte gamle rør. Styret ber om å få fullmakt til å engasjere OPAK for å gjøre en vurdering, og komme opp med et forslag til en vedlikeholdsplan for å få en mest mulig ryddig, ordentlig og brannsikker kjeller.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å engasjere OPAK for å utarbeide en prioritert vedlikeholdsplan for rør og el-anlegg i kjelleren. Kritiske feil og mangler vil bli rettet umiddelbart

Sak 12

Fellesvaskeriet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styret trenger en fullmakt for å håndtere vedlikeholdskostnader ang. vaskeriet. Det er veldig få som bruker vaskeriet, og av brukerne er det i stor grad leietagere. Inntektene av vaskeriet beløper seg til 6- 8 000 per år

Forslag til vedtak

Styret har fullmakt til å bruke maksimalt 6 000 per år i vedlikehold på vaskerier. Alle kostnader ut over dette skal godkjennes av årsmøtet.

Sak 13

Beskjæring av tre i bakgården.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Basert på tidligere tilbud ser vi at kostnadene til beskjæring kan komme opp mot 100 000 eller mer. Styret mener i utgangspunktet at treet er fint og at vi kan utsette beskjæringen. Dersom årsmøtet likevel bestemmer at treet skal beskjæres vil Styret ha årsmøtet sin godkjennelse til å bruke så mye penger på dette. (se for øvrig sak 14)

Forslag til vedtak 1

Beskjæring av treet utsettes og det gjøres en ny vurdering i 2025

Forslag til vedtak 2

Treet beskjæres og årsmøtet godkjenner at styret bruker nødvendig midler til dette

Sak 14

Treet i bakgården er ikke beskåret slik årsmøtet vedtok i fjor.

Forslag fremmet av:

Petter Bøe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Se sak 13



Forslag til vedtak 1

Treet fjernes

Forslag til vedtak 2

Treet Beskjæres i løpet av 2024

Sak 15

Skråningen langs sydsiden av bygget er lite representativ.

Forslag fremmet av:

Petter Bøe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skråningen langs sydsiden av bygget er lite representativ.

Styrets innstilling

God ide. For å holde kostnadene nede overlates beplantningen til grøntgruppen

Forslag til vedtak

Trærne beskjæres våren 2024 for å gi sol for vekster på bakken. Styret sørger for egnet beplantning i 2024.

Sak 16

Konkurransetesting av forretningsfører og servicetjenester

Forslag fremmet av:

Petter Bøe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Konkurransetesting av forretningsfører og servicetjenester.

Styrets kommentar:

For å sikre at man sammenligner «epler og epler» er dette er en tidkrevende jobb. Men forslaget er i prinsippet en god ide. For å fordele arbeidsmengden foreslår styret alternativt vedtak 2



Forslag til vedtak 1

Styret ber om minst to alternativer til dagens avtaler for å benchmarke dagens leverandører mot markedet.

Forslag til vedtak 2

Styret vil i første omgang få inn tilbud for å benchmarke vaktmestertjenester. Resultatet fremlegges for årsmøtet 2025, med et forslag om evt å bytte leverandør. Gjennomføring av benchmarking av forretningsfører besluttes evt på årsmøtet 2025.

Sak 17

Ubrukt huskestativ

Forslag fremmet av:

Petter Bøe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgården ble fin med ny asfalt og lamper. I dag står det igjen et ubrukt huskestativ på den beste solplassen.

Forslag til vedtak 1

Styret kan ikke lenger bestemme bruk av bakgården. Huskestativet fjernes. Det settes opp en sittegruppe der huskestativet står i dag, før sommeren 2024. For alles trivsel og kos.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag :Huskestativer fjernes og det kjøpes inn en sittegruppe som plasseres ned på asfalten nede på flaten

Sak 18

Antennene på taket

Forslag fremmet av:

Petter Bøe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Antennene på taket er ifølge Oslo kommune PBE satt opp ulovlig av ICE og Telia.

Ref: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2024505812&fileid=11258382>

Styret kommentar:



Avtalen med Telia er en 10 årskontrakt som går ut i 2032. Tilsvarende går avtalen med ICE ut 2026. Under forutsetning av formell godkjenning kan ikke avtalene sies opp før den tid. Styret gjør også oppmerksom på at disse avtalene gir rundt 110 000 kroner per år i nettoinntekt. Styrets innstilling er at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Styret sier opp avtalen og ber de fjerne antennene før 1. mai 2024.

Sak 19

Informasjon til beboere om saker som styret jobber med

Forslag fremmet av:

Petter Bøe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det kommer lite/sporadisk informasjon om saker styret jobber med.

Styrets kommentar:

Styret har sent ut 69 meldinger på Vibbo og mener selv de gir ut nødvendig og tilstrekkelig informasjon og mener forslaget bare fører til unødig merarbeid. Styrets innstilling er at saken avvises.

Forslag til vedtak

Styret deler månedlig nyhetsbrev om saker de jobber med.

Sak 20

INFORMASJON: Ny leilighet i vaskeri

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se dokument: Ny leilighet i vaskeri

Forslag til vedtak

Saken skal ikke stemmes for. Dette er kun til informasjon.

Vedlegg

2. 7002 Ny leilighet i vaskekjeller.pdf

Sak 21



Valg styret

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tor Groven
Rosenborggata 15 A

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rønnaug Greaker
Rosenborggata 15 D
- Sissel Hultgren
Rosenborggata 15 A

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Fagerberg
Rosenborggata 15 C
- Junjie Cao
Rosenborggata 15 C



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Groven	Rosenborggata 15 A
Styremedlem	Rønnaug Greaker	Rosenborggata 15 D
Styremedlem	Sissel Hultgren	Rosenborggata 15 A
Varamedlem	Elisabeth Alve	Rosenborggata 15 C
Varamedlem	Junjie Cao	Rosenborggata 15 C

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Rosenborggaten 15

Sameiet består av 44 seksjoner.

Sameiet Rosenborggaten 15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971290595, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214 322

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2023

Generelt sett så har det vært et år preget av mye arbeid med leiligheten, og en del uforutsette hendelser. Salget av leiligheten ble jo utsatt i nesten ett år, og dette fikk store konsekvenser for likviditeten. Den dårlige likviditeten førte til at vi i mars/april 2023 måtte øke kassakreditten til 700 000, og vi var nødt til å nedprioritere vedlikehold og annen aktivitet som ikke var strengt nødvendig. Leiligheten er nå solgt, og vi har fått noe bedre orden på likviditeten.

Så til de enkelte aktivitetene

- Salg av leiligheten. Det er Ketil som har hatt hovedansvaret for salg leiligheten og Styret vil takke for arbeidet han har gjort i forbindelse med dette i 2023 / 2024. Hele prosjektet har dessverre ikke gått som planlagt, og Sameiet har tapt i størrelsesorden 600 000. Gjelden på leiligheten og renter for 2023 blir fordelt på den enkelte sameier. Se for øvrig eget vedlegg utarbeidet av tidligere styreformann ang. leiligheten og økonomien rundt prosjektet.
- Styret har brukt en del tid på å ettergå regninger og fakturaer som vi har opplevd urimelige i form av overfakturerings, samt å kreve inn kompensasjoner for utlegg Sameiet urettvis er blitt påført. Dette har gitt resultater, og vi har fått refundert 104 300 kroner.
- 4. mai hadde vi dugnad. Det var bra med oppmøte, og vi fikk gjort det som var planlagt. Etterpå hadde vi, -som tradisjonen tilsier, pølser, brownies, vin og mineralvann i bakgården. Veldig hyggelig.
- Antennene på taket ble ferdigstilt våren 2023 med bakgrunn i avtaler som ble tegnet i 2022. I forbindelse med antennene har det kommet en anonym henvendelse i forbindelse med manglende byggesøknader. Telia og ICE har tydeligvis trodd at antenne ikke var søknadspiktig, noe de viste seg å være. Så dette var jo ikke bra. Ikke noe hyggelig med ulovligheter. Dette er et forhold mellom kommunen, Telia og ICE. Telia og ICE er i kontakt med kommunen for å rydde opp, og styret følger opp. Per 25 februar har Telia fått melding om «å omprosjekttere slik at antenne kommer mer inn mot bakgården». Denne avgjørelsen kan ankes av Telia. Hva de velger å gjøre vet vi per i dag ikke. Søknaden for ICE er i prosess. Styret regner med at dette vil løse seg, men følger opp saken. Per i dag så tjener Sameiet ca. 110 000 kroner på disse to avtalene.
- Det ble vedtatt en del oppgraderinger av bakgården i forbindelse med årsmøtet 2023. Styret hentet inn tre anbud, og vi fikk priser som lå på rundt 140 – 160 000 for ny plen og beskjæring. Bare for beskjæringen av treet lå tilbudet på mellom 60 og 80 000 + moms. Pga. likviditetsutfordringer som begynte å gjøre seg gjeldende, måtte dette arbeidet nedprioriteres/utsettes. Det var rett og slett ikke penger til det. Styret tok derimot på seg jobben med å legge på jord for deretter å så plen selv, samtidig som vi tok arbeidet med beskjæring av busker og kratt. Noe ble gjort på dugnaden, mens hovedparten ble gjort i etterkant av en «egen liten gruppe». Det ble faktisk ganske bra.
- Det har blitt etablert en grønt-gruppe. De frivillige som har meldt seg er så langt Ketil, Nanna og Yngve. Grappa kom ikke ordentlig i gang, men vi satser på bedre aktivitet i 2024.
- Sykkelstativet i porten ble gjort klart i mai hvor blant annet skilt ble skrudd opp. Her er det fortsatt noen ledige plasser.

- Vi har hatt en del vannlekkasjer i forbindelse med ekstremværet. Vi må vel erkjenne at bygget vårt (takrenner, avløp etc.) ikke er dimensjonert for denne type vær, så vi må nok være forberedt på at vi også i framtiden kan få noen problemer med dette. Men for å være mest mulig forberedt har vi gjort følgende forebyggende tiltak.
 - Renset takrenner og avløp
 - Tetting av vinduer i taket pluss byttet et av vinduene som hadde sprukket. (Det er fortsatt ikke helt tett, så vi har en reklamasjon på gang)
 - Renset og reparert sluk i kjellernedgangen ved D
 - Tettet et av avløpsrørene som går ned i kjelleren like ved vaskeriet.
 - Montert «flom- lister» for å hindre at evt. vann som, mot formodning, fortsatt kommer inn i kjelleren ikke renner inn i bodene.
- Heis i oppg. B. Denne er gammel og vi har en del problemer med denne. I tillegg er det en del utleieleiligheter i B slik at heisen ofte blir brukt i forbindelse med flytting og oppussing. I år har vi hatt ca. 4 stopp, hvor vi ved to av dem måtte tilkalle KONE. Enkelte av hendelsene skyldes feil bruk. Vi hadde blant annet en sak i april som styret forfulgte og resultatet var at leieboer måtte selv dekke kostnadene.
- Heis oppg. D. Her hadde vi også et større stopp i september i forbindelse med et flyttebyrå som ødela displayet og en sensor. Etter mye «om og men» fikk vi refundert utgiftene til reparasjonen (22 000 kroner).
- Vi har monterte lykter med tidsstyring i bakgården. Dette ble gjort i oktober.
- Vi har montert to brytere i kjelleren i D slik at man kan overstyre tidsstyring de gangene det er behov for dette.
- Vi fikk en feil på styringssystemet for varmtvannet i november. Selve "styringsboksen" var defekt. Dette medførte at vi fikk varmtvann opp mot 100 grader. Det varme vannet førte videre til at blandingsventilen ble ødelagt, og at det varme vannet gikk inn i systemet. Følgelig gikk et par pakninger i stykker, og vi fikk en oversvømmelse i kjelleren. Dette skjedde på en lørdag, men vi fikk heldigvis tak i både rørlegger og folk fra Hafslund. Vi fikk fikset skaden i løpet av helgen og de påfølgende dagene. Våre kostnader til rørlegger og vaktmester kom på ca. 50 000. Dette har vi fått refundert av Hafslund. Heldigvis ble ingen skadet. Vann på opp mot 100 grader i springen og dusjen er jo direkte farlig.
- I forbindelse med at kommunen la noen rør i fortauet i våres klart de å kutte av varmekablene ned til søppelkassene og til C/D oppgangen. Dette ble først oppdaget i oktober da den første kuldeperioden kom. Vi fikk reparert det, men vi måtte inn i en lengre diskusjon og bevisførsel med kommunen for å få utgiftene refundert. Det gikk til slutt.
- I forbindelse med nye lyktestolper utenfor plenen ved B måtte kommunen ta en del av hekken. De nye plantene var veldig små og av annen type. Dette har vi påpekt og kommunen sier de skal rette det til våren. Saken følges opp.
- I samme tidsrom ble et par av snublesteinene ødelagt. Vi har vært i kontakt med Jødisk Museum opptil flere ganger for å få dem reparert. Det siste vi hørte nå, er at dette vil bli fikset tidlig til våren.
- Vi har gått til innkjøp av to stykker sandkasser og et par snøskuffer. Den ene sandkassen er plassert ved søppelkassene og den andre i bakgården. Fint om den enkelte tar ansvar og strør litt ved behov.



- Det er mye forskjellig type merkelapper på både postkasser og på dørklokker og det kan virke noe rotete.. Vi har satt i gang et arbeid for å standardisere navn på dørklokkene. Merking av Postkassene er den enkelte Sameier sitt ansvar, og vi har sendt ut melding om at navneskilt kan bestilles på Hegdehaugen Jernvare. Vi har fått liten respons på dette.
- Styret har startet arbeidet med å pusse opp vinduene utvendig. I første omgang har vi engasjert OPAK for å gjøre en kvalifisert vurdering av hvilke vinduer som er ok, hvilke som må pusses opp, og hvilke som er så dårlige at de må skiftes ut. Finansieringen av dette må besluttes på årsmøtet. (se eget punkt under vedtak)
- Med bakgrunn i nedetiden til OBOS Opennett 1 og 2 februar har styret hatt en dialog med leverandøren ang. kompensasjon, og blitt enige om at Sameiet får 2 mnd vederlagsfritt internett. I tillegg skal OBOS oppgradere nettverket inkludert nye routere til hver leilighet vederlagsfritt, samt en egen probe for å overvåke trafikken inn til Sameiet. Oppgraderingen er betinget av at vi inngår en ny tre-årig avtale. Se punkt om vedtak.
- Utgifter til oppvarming er et av de vesentligste utgiftspostene vi har. I vinterhalvåret ligger vi på mellom 150- 200 000 per måned. I vårt sameie fordeler vi strømutgiftene basert på leilighetens størrelse og ikke ut fra reelt forbruk. For å få en rettferdig fordeling av utgiftene til forbruk av varmtvann, og for å gi den enkelte sameier et insitament til å spare strøm, er det flere og flere sameier som installerer «varmtvannsmålere» i de enkelte leilighetene. Dette for å se hva den enkelte leilighet bruker, og så betaler man i henhold til konkret forbruk. Erfaring fra andre sameier har vist en besparelse på 10-30%. Styret vil arbeide for å se om vi kan gjøre dette i vårt sameie, og vil legge fram et eventuelt forslag til neste årsmøte.
- Tidligere årsmøter har praktisert at ved vedtektsendringer så har blanke stemmer talt med i totalen for å avgjøre 2/3 flertall. Styret har sjekket opp dette, - både med OBOS og med lovdata (vi har jurister i sameiet) og det viser seg at dette er feil. Blanke stemmer skal ikke telles med. Ref: <https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65/§49>. I forarbeidet til loven er også departementet tydelig på «Ein skal sjå bort frå blanke røyster og frå andelseigarar som ikkje røystar.» Så ny praksis må være at det er kun avgitte ja/nei stemmer som skal telles med for å avgjøre 2/3 flertall.
- Styret har avholdt 9 styremøter og sendt ut 69 nyhetsbrev.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Drift og vedlikeholds - posten er overskrevet med ca. 300 000. Ca. 235 000 av disse skyldes kostnader på leiligheten som ble fakturert på 2023, og som ikke lå i budsjettet. I tillegg har vi forskuttert reparasjonsutgifter (vannlekkasje og varmekabler) på ca. 100 000 kroner. Disse har vi fått refundert i 2024.

Driftsinntektene er **kr 3 053 397** og er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere inntekter under andre inntekter. Se note 3 for mer informasjon.

Finanskostnader er **kr 344 342**.

Resultat

Årets resultat **kr -230 267** vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på **kr 624 240**.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. For eksempel salg av leiligheten til boligsselskapet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 579 000** til vedlikehold. Dette er basert på tidligere erfaringer, og som er justert i henhold til prisvekst. Styret har lagt inn 100 000 for å få en tilstandsvurdering av rør- og el-anlegget i kjelleren og utføre eventuelle strakstiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rosenborggaten 15.

Lån

Sameiet Rosenborggaten 15 hadde lån per 25 mars på til sammen 4 500 000 i OBOS Banken, samt en kassakreditt på 700 000 hvor vi per 25 mars har brukt ca 500 000. Overskuddet på leiligheten var på 4 476 705. Styret beholder 1 000 000 på driftskontoen for å forskuttere oppussing av vinduer. Resten av overskuddet vil bli brukt til å nedbetale gjeld. Gjelden etter dette vil da bli på ca 1 500 000. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo før ovenfornevnte nedbetaling er utført henvises til note 16 i regnskapet.

Renter på lån

Disse er justert ned i forhold til redusert lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.



Styrethonorar ligger fortsatt under gjennomsnittet for OBOS. Det foreslå økt til 80 000

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ROSENBORGGATEN 15

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ROSENBORGGATEN 15.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z1D1Q-C625D-247QN-1TTH5-Z6NGQ-QCYH1



SAMEIET ROSENBOGGATEN 15 ORG.NR. 971 290 595, KUNDENR. 7002

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 895 149	2 837 253	2 836 000	3 283 294
Andre inntekter	3	158 248	69 508	55 000	106 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 053 397	2 906 761	2 891 000	3 389 294
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-705	-705	-705	-8 400
Styrehonorar	5	-9 000	-5 000	-60 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-10 408	-11 733	-7 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-92 440	-88 873	-93 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-71 157	-170 158	-20 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-567 072	-3 511 921	-261 000	-579 000
Forsikringer		-168 747	-156 328	-168 749	-186 000
Kommunale avgifter	9	-518 214	-432 183	-503 200	-599 192
Energi/fyring	10	-989 161	-1 084 672	-1 200 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-154 284	-154 284	-156 000	-163 000
Andre driftskostnader	11	-358 133	-299 800	-270 516	-373 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 939 321	-5 915 657	-2 740 170	-3 357 092
DRIFTSRES. FØR ADM. AVTALE:		114 076	-3 008 897	150 830	273 202
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		114 076	-3 008 897	150 830	273 202
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	978	976	0	0
Finanskostnader	13	-345 320	-171 684	-186 000	-200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-344 342	-170 708	-186 000	-200 000
ÅRSRESULTAT		-230 267	-3 179 605	-35 170	73 202
Overføringer:					
Udekket tap	15	-230 267	-3 179 605		



SAMEIET ROSENBORGGATEN 15 ORG.NR. 971 290 595, KUNDENR. 7002

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		90	12 391
Kundefordringer		55 880	0
Andre kortsiktige fordringer	14	7 634	1 211
Driftskonto OBOS-banken		0	382 453
Sparekonto OBOS-banken		4 563	4 443
SUM OMLØPSMIDLER		68 167	400 498
SUM EIENDELER		68 167	400 498
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15	-5 331 102	-5 100 835
SUM EGENKAPITAL		-5 331 102	-5 100 835
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 706 862	4 746 813
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 706 862	4 746 813
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 904	41 148
Leverandørgjeld		258 346	711 851
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 700 000)		366 216	0
Påløpte renter		30 557	1 521
Påløpte avdrag		3 384	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		692 407	754 520
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 167	400 498
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2024

Styret i Sameiet Rosenborggaten 15



Tor Groven /S/

Rønnaug Greaker /S/

Sissel Hultgren /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 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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 651 147
Kabel-TV	155 779
Parkeringsleie	46 208
Lånekostnad, lån med adm. avtale	54 604
Reguleringer, lån med adm.avtale	1 006
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 908 744

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-12 100
Bredbånd	-1 495
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 895 149

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

ICE Norway, antenneleie	114 065
Telia, antenneleie	33 333
Vaskeriinntekter	7 600
Sykkelparkering	2 250
Nettinnbetalinger	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	158 248

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-705
SUM PERSONALKOSTNADER	-705

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 9 000.

Av dette er kr 4 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 071, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 408.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 500
Honorar, Knut Hjeltnes Sivilarkitekt	-65 657
SUM KONSULENTHONORAR	-71 157

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-135 736
Drift/vedlikehold VVS	-19 819
Drift/vedlikehold elektro	-35 801
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 166
Drift/vedlikehold heisanlegg	-89 048



Kostnader leiligheter, lokaler	-233 914
Kostnader dugnader	-588
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-567 072

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-401 025
Feieavgift	-4 208
Renovasjonsavgift	-112 982
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-518 214

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-80 691
Fjernvarme	-908 470
SUM ENERGI / FYRING	-989 161

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 182
Vaktmestertjenester	-242 912
Renhold ved firmaer	-81 339
Snørydding	-4 500
Andre fremmede tjenester	-11 658
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 071
Andre kontorkostnader	-1 491
Bank- og kortgebyr	-2 869
Velferdskostnader	-3 111
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-358 133

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9
Renter av sparekonto i OBOS-banken	120
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	849
SUM FINANSINNTEKTER	978

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 659
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-299 572
Renter og provisjon på kassekreditt	-30 089
SUM FINANSKOSTNADER	-345 320

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning, lån med adm.avtale	355
Andre kortsiktige fordringer	7 279
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 634

NOTE: 15**UDEKKET TAP**

Udekket tap	-6 941 769
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 610 667
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM UDEKKET TAP	-5 331 102

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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.

Pr. 31.12.2023 hadde sameiet en negativ arbeidskapital på kr 624 240. Den negative arbeidskapitalen skyldes den lånefinansierte ombyggingen av vaskeriet til bolig. Den nye boligen ble solgt i slutten av januar 2024, med overtakelse i februar. Inntektene fra salget vil bedre sameiets likviditet .

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 verdikninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-4 500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-4 500 000

OBOS-Banken



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2008	-4 400 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 542 520
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	39 951
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	1 610 667
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	0
	-206 862
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 706 862



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2608767. 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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Ny heis oppgang A	
2016	Utbedring av tak	
2015	Utskifting av takbelegg	Utskifting av takbelegg, rehabilitering av piper, utskifting av takrenner, maling av øverste etasje mot bakgården. Utelampene ved ytterdørene pluss lampen i hagen mot Rosenborggaten er skiftet ut.
2014	Et nytt og oppgradert bredbåndnett	Et nytt og oppgradert bredbåndnett er installert. Bevegelsesstyring i resten av kjelleren samt baktrappene er installert.
2013	Avfallsanlegg installert	Avfallsanlegg installert og tatt i bruk, og de gamle søppelsjaktene stengt. Låser i ytterdørene skiftet ut med elektriske. Murpuss i øverste etasje rehabilitert. Varmekabler lagt i nedkjørsel.
2012	Vaskeriet og baktrappene er pusset opp.	Vaskeriet og baktrappene er pusset opp. To tørketromler installert. Bevegelsesstyring av lys i deler av kjeller installert. Diverse strømuttak i kjeller montert.



2011	DIV	Ytterdørs- og kjellerlåser skiftet ut. Oppgangene malt og fått ny belysning. Takvinduer skiftet ut. Ny vaskemaskin installert. Gitterport forsterket og fått ny lås.
2010 2009	Oljefyr skiftet ut med fjernvarme. Soil og vannrør og diverse.	Soil og vannrør i leilighetene og i kjelleren skiftet ut. Tre av takrennene og varmekabler i takrennene er skiftet ut. Dørpumper i ytterdører skiftet.
2008	Leilighetsdører og brannalarmer.	Nye ytterdører inn til leilighetene. Brannalarmer i fellesanleggene skiftet ut.
2008 - 2009 2007	Nye balkonger. Låser og porttelefon.	Oppgradering og flytting av postsonelåser i ytterdører i alle oppganger. Ny porttelefon installert.
2006 2005	Rensing av soilrør. Utskifting og oppgradering av el-anlegg.	

Ny leilighet i vaskekjeller – Tidslinje for prosjektet

2018

Årsmøtet 15. mars 2018 fattet følgende vedtak:

Styret får fullmakt til å utrede tiltaket og eventuelt finne alternativ vaskemulighet for dem som ikke har vaskemaskin i egen leilighet. Saken tas opp igjen på ekstraordinært årsmøte, eller årsmøte 2019 for endelig avgjørelse.

Bakgrunnen var at det gamle fellesvaskeriet var lite brukt, og at arealet hadde et potensial som leilighet. Vi fikk vurdert leiligheten av to eiendomsmeglere, og de antydte begge en pris på rundt 6 millioner for en ferdig ombygd leilighet.

Beregnet pris på ombygningen lå på mellom 3 og 4 millioner kr, med 80 % på byggeutgifter, og resten på utgifter til lån, arkitekt, gebyrer og eiendomsmegler.

Vi regnet derfor med at en gevinst på minst to millioner kr var realistisk.

Styret brukte stort sett hele året på utredninger av prosjektet, først og fremst i samarbeid med arkitekt Knut Hjeltnes. Arbeidet mot Plan- og bygningsetaten (PBE) var krevende, og tok unødvendig lang tid, slik det også fremkom i beretningen for 2019.

2019

Til årsmøtet 15 mars 2019 sto det følgende i beretningen:

Den store saken dette året har vært ombygging av vaskeriet til en leilighet. Etter at årsmøtet ga sin tilslutning til forslaget har styret jobbet tett med arkitekt Hjeltnes for å realisere dette. Arbeidet ble mer komplisert enn vi hadde håpet på grunn av negative tilbakemeldinger fra Plan- og bygningsetaten, med krav om mer dokumentasjon og flere utredninger. Vi så derfor tidlig at utredningsfasen ville bli mer kostbar enn vi hadde forestilt oss, og gikk derfor ut med nyhetsbrev til sameierne hvor vi ba om tilbakemeldinger. Stort sett var disse positive til fortsatt fremdrift, og styret vedtok å fortsette arbeidet. Og 7. februar fikk vi melding om at Plan- og bygningsetaten har godkjent søknaden om ombygging.

Og årsmøtet fattet følgende vedtak:

Styret får fullmakt til å gjennomføre ombygging av arealene som nå benyttes som vaskeri til en leilighet, og deretter selge denne leiligheten på det åpne markedet.

2020

Pandemien brøt for alvor ut i mars 2020.

I beretningen til årsmøtet, som ble utsatt til høsten 2020 og gjennomført digitalt, sto det:

Den store saken også dette året har vært ombygging av vaskeriet til en leilighet. Vi regner med at arbeidene med selve ombyggingen starter i løpet av 2020.



Slik gikk det ikke. Pandemien hindret det, og vi hadde vanskeligheter med Plan- og bygningsetaten.

Vi hadde også en god del diskusjoner innad i styret på om vi selv skulle stå for utbyggingen, eller om vi skulle selge den eksisterende vaskekjelleren til en utbygger, som så kunne bygge og selge leiligheten. Vi fikk et tilbud fra en megler på to millioner kr, men dette var før tekniske og liknende undersøkelser var gjort. Flertallet i styret ønsket at vi selv skulle gjøre dette, og begrunnelsen var tredelt: Vi ønsket kontroll med utbyggingen (mange erfaringer med useriøse utbyggere som etterlater mange problemer til sameiene). Vi regnet med å få en større fortjeneste. I tillegg måtte saken i så fall bli behandlet på et nytt årsmøte, mandatet var jo at styret skulle bygge og selge.

2021

Og i neste beretning (2021) sto det:

Den saken styret har arbeidet kanskje mest med er omgjøring av fellesvaskeri til leilighet. Til slutt bestemte vi oss for firma Svein R. Andersen til å stå for ombyggingen. Arbeidene begynner i mai/juni, og vi regner med at de blir ferdige i løpet av høsten.

Vi undertegnet avtale med Svein R. Andersen i mai, og prisoverslaget var på 3,5 millioner kr.

Styret ba i mai om et anbud fra entreprenør Andersen på å legge nytt dekke i bakgården. Vi fikk et anbud, men fant ut at det var riktig å legge det frem for årsmøtet.

Arbeidene begynte i juni 2021. Gulvet i leiligheten ble støpt i september 2021. Deretter begynte innredninger.

2022

Ukraina ble invadert av Russland 24. februar 2022. Følgende av dette sto ikke klart for styret da, men invasjonen førte etter hvert til en usedvanlig sterk prisøkning for varer for byggeindustrien. Eftervirkninger av pandemien førte også til at det ble leveringsproblemer på en del materialer.

I årsmøteberetningen april 2022 sto det:

Den saken styret har arbeidet mest med er omgjøring av fellesvaskeri til leilighet. Vi fikk firma Svein R. Andersen til å stå for ombyggingen. Arbeidene begynte sommeren 2021, og har stort sett forløpt friksjonsfritt, selv om det tidvis har vært en del bråk, særlig i begynnelsen.

Og det ble vedtatt at:

Det legges nytt bunndekke i bakgården i tråd med arkitekt Knut Hjeltnes sitt forslag.

Leiligheten var stort sett ferdig mot slutten av september. Vi hadde en første ferdigbefaring 27. september, og oppdaget da en del mangler og feil.

I mellomtiden trakk det ut med legging av nytt bunndekke. Det viste seg at prisen for asfalt var gått dramatisk opp, årsaken var i hovedsak krigen i Ukraina. Vi hadde bestilt gul asfalt, men her var prisen økt fra 200 000 til 700 000, noe som førte til at vi gikk bort fra gul asfalt til svart asfalt.



Vi begynte da også å få regninger fra entreprenøren som var vesentlig høyere enn forventet. Vi hadde et møte med entreprenør, hvor vi gikk gjennom alle regningene. Til å begynne med var regningene i tråd med prisoverslagene, men steg etter hvert kraftig. Vi undersøkte hos NHO Byggenæringen, som kunne bekrefte en kraftig økning i byggeprisene. Årsaken var senvirkninger av pandemien og krigen i Ukraina.

Styret tok da de grepene som var mulig å gjøre for å minimere utgiftene. Planene om en kraftig oppgradering av bakhagen ved hjelp av et gartnerfirma ble lagt på is. En god del andre mindre ting ble også avlyst. Og vi bestemte oss for å legge ferdigplanen i området mellom C- og D-oppgangen på dugnad.

2023

I desember 2022 var leiligheten ferdig. Og i januar 2023 sendte vi inn ferdigattest. Normalt tar det fjorten dager å få svar på en slik attest. Imidlertid var vi også her maksimalt uheldige. På tross av et stort antall purringer fra vår side fikk vi først ferdigattest mot slutten av mai.

Arbeidet med å legge leiligheten ut for salg begynte umiddelbart etter dette. Vi hadde allerede vært i kontakt med Anne Gerlyng Smith hos Nordvik, en eiendomsmegler vi forøvrig er svært fornøyd med.

Det neste byråkratiske hinderet var å få leiligheten registrert som en egen seksjon i Kartverket, uten det kunne den ikke selges. Så snart PBE var ferdig med sitt papirarbeid hentet vi papirene der, og kjørte 31. mai direkte opp til Kartverket på Hønefoss for å unngå tidkrevende postgang. Og få dager senere hadde vi seksjoneringen på plass.

Deretter ordnet eiendomsmegler med styling og fotografering, og vi skulle kjapt legge ut leiligheten før sommeren. Men også her spilte tilfeldighetene oss et puss. Da leiligheten skulle legges ut for salg, viste det seg at seksjoneringen ikke var på plass. Og etter å ha undersøkt hos Kartverket (det tok sin tid) viste det seg at OBOS var synderen. De hadde glemt å registrere leiligheten i sitt system, på tross av klar beskjed fra oss. Dermed gikk det nye uker, og vi var over i andre halvdel av juni.

Den 25. juni ble leiligheten lagt ut på Finn. Og det kom skuffende få på visning – og ingen bud. Vi var ikke veldig optimistiske, det var et vanskelig tidspunkt å legge ut leiligheten, og avisene skrev over seg om hvor dårlig boligsalget gikk. I samråd med megler bestemte vi oss derfor for å utsette visninger til tidlig på høsten.

Og i august ble leiligheten solgt for 4,8 millioner til et godt voksent ektepar. Men problemene stoppet ikke med det. Det viste seg at dette paret hadde en advokatsønn som var svært uenig i foreldrenes valg av leilighet. Han skrev en rekke brev til oss hvor han trakk frem det ene argumentet etter det andre mot leiligheten. De fleste argumentene var lette å avvise. Men på ett område hadde han kanskje et poeng, og det gjelder det såkalte dagslyskravet inn i leiligheten. Soverommet hadde et vindu, men var det stort nok? Noen beregninger sa at det var stort nok, andre beregninger sa at det ikke var stort nok. Styret bestemte seg da for å tilby såkalt retting ved å sette inn et ekstra vindu. Alternativt tilbød vi dem å heve salget. Og de hevet salget, noe vi egentlig var lettet over.

Men vi vurderte usikkerheten rundt vinduet i soverommet som så stor at vi mente at vi uansett måtte sette inn et nytt vindu. Det tok sin tid, men i desember var vinduet satt inn, vi hadde fått ny godkjenning fra PBE (som skrev at vinduet var så lite at det ikke var behov for ny søknad).



Dette kostet en del. Nytt vindu med ekstra maling i etterkant kostet 60 000. Og ekstra renteutgifter beløp seg til ca 90 000. Styret har diskutert om en skal kreve hele eller deler av dette refundert fra arkitekten, men har kommet til at en ikke ønsker det. Dette skyldes blant annet eventuelle juridiske kostnader samt hensynet til samholdet i sameiet.

2024

Så dermed kunne leiligheten på nytt legges ut for salg, noe som skjedde i begynnelsen av januar 2024. Og etter en budrunde mellom to interessenter ble leiligheten solgt for 4,62 millioner.

Oppsummering

Vi har beregnet at de samlede utgiftene til leiligheten er på 5,17 millioner.

Av dette er byggarbeidene på kr 4,25 millioner. Prisanslaget var på 3,5 millioner, altså har det vært en økning på disse på ca 16 prosent. Dette tallet er i og for seg på linje med endringen i byggekostnadsindeksen i perioden, selv om de var uheldige for oss.

Så har det vært ca. 420 000 i utgifter til lån. Dette er et beløp som ble vesentlig høyere enn vi hadde regnet med. Både fordi lånerenten steg kraftig under byggeprosessen, og fordi de mange forsinkelsene gjorde låneperioden alt for lang.

Det resterende beløpet har gått til gebyrer (15 000), styling (25 000), takst (9 500), arkitekt (346 500 kr, som dog inkluderer de fleste offentlige gebyrene) og megler (100 000).

Leiligheten ble som sagt solgt for 4,62 millioner. Det betyr at sameiet har tapt ca. kr. 550 000 på leiligheten.

De viktigste grunnene til dette er:

- den store prisveksten på byggevarer på grunn av senvirkninger av pandemien og krigen i Ukraina
- forsinkelser i byggarbeidene som delvis har de samme årsakene som ovenfor, men delvis også skyldes feil og rot hos PBE og OBOS – og som altså førte til et unødvendig langvarig byggelån
- stigningen i byggelånsrenter i den samme perioden
- og et markant fall i prisen for leiligheter i Oslo.



Vedtak sak 7:

(PS Dette dokumentet ble delt ut i årsmøte
20.03.2024)

Vinduene i gården trenger fornyelse, enten ved oppussing eller ved utskifting. Rapporten fra OPAK er en god veileder til hva som må gjøres.

Hva den enkelte beboer velger å gjøre er opp til vedkommende. Årsmøtet vil anbefale at en følger OPAKs anbefalinger. Styret må innhente informasjon fra hver sameier om hva vedkommende vil gjøre, hvor alternativene vil være:

1. Utskifting av et firma som styret kontakter, og hvor den enkelte betaler utgiftene til dette (spesifisere hvilke vinduer som skal skiftes ut)
2. Males av et firma som styret kontakter, og hvor den enkelte betaler utgiftene til dette (spesifisere hvilke vinduer som skal males)
3. Male selv
4. Ikke gjøre noe med vinduene



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24

Selskapsnummer: 7002 Selskapsnavn: Sameiet Rosenborggaten 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

37 av 38

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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