



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 215 247  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BISLET BOLIGSAMEIE IV  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 01.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 336 970	3 011 457
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 336 970</b>	<b>3 011 457</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		5 709 931	3 709 217
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 801 211</b>	<b>3 800 497</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 535 759</b>	<b>-789 040</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		56 374	76 068
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 374</b>	<b>76 068</b>
Annen finanskostnad		56 195	64 568
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>56 195</b>	<b>64 568</b>
<b>Netto finans</b>		<b>179</b>	<b>11 500</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 535 938</b>	<b>-777 540</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 535 938</b>	<b>-777 540</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 535 938</b>	<b>-777 540</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 535 938	-777 539
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 535 938</b>	<b>-777 539</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		2 466 011	811 939
Sum finansielle anleggsmidler		2 466 011	811 939
Sum anleggsmidler		2 466 011	811 939
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		170 070	
Andre fordringer		113 810	139 543
Sum fordringer		283 880	139 543
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 887 017	1 678 765
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 887 017	1 678 765
Sum omløpsmidler		4 170 897	1 818 308
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 636 908</b>	<b>2 630 247</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 944 825	1 408 887
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 944 825</b>	<b>1 408 887</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 944 825</b>	<b>1 408 887</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 466 011	811 939
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 466 011</b>	<b>811 939</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 466 011</b>	<b>811 939</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		519	18 823
Leverandørgjeld		185 298	303 728
Annen kortsiktig gjeld		40 254	86 870
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>226 071</b>	<b>409 421</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 692 082</b>	<b>1 221 360</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 636 907</b>	<b>2 630 247</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 535174

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 215 247  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BISLET BOLIGSAMEIE IV  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 991 215 247  
BISLET BOLIGSAMEIE IV

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 336 970	3 011 457
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 336 970</b>	<b>3 011 457</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		5 709 931	3 709 217
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 801 211</b>	<b>3 800 497</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 535 759</b>	<b>-789 040</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		56 374	76 068
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 374</b>	<b>76 068</b>
Annen finanskostnad		56 195	64 568
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>56 195</b>	<b>64 568</b>
<b>Netto finans</b>		<b>179</b>	<b>11 500</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 535 938</b>	<b>-777 540</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 535 938</b>	<b>-777 540</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 535 938</b>	<b>-777 540</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 535 938	-777 539
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 535 938</b>	<b>-777 539</b>



Organisasjonsnr: 991 215 247  
BISLET BOLIGSAMEIE IV

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		2 466 011	811 939
Sum finansielle anleggsmidler		2 466 011	811 939
Sum anleggsmidler		2 466 011	811 939
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		170 070	
Andre fordringer		113 810	139 543
Sum fordringer		283 880	139 543
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 887 017	1 678 765
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 887 017	1 678 765
Sum omløpsmidler		4 170 897	1 818 308
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 636 908</b>	<b>2 630 247</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 944 825	1 408 887



Sum opptjent egenkapital	3 944 825	1 408 887
Sum egenkapital	3 944 825	1 408 887
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 466 011	811 939
Sum annen langsiktig gjeld	2 466 011	811 939
Sum langsiktig gjeld	2 466 011	811 939
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	519	18 823
Leverandørgjeld	185 298	303 728
Annen kortsiktig gjeld	40 254	86 870
Sum kortsiktig gjeld	226 071	409 421
Sum gjeld	2 692 082	1 221 360
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 636 907</b>	<b>2 630 247</b>



Organisasjonsnr: 991 215 247  
BISLET BOLIGSAMEIE IV

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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Bislet Boligsameie IV

Digitalt årsmøte avholdes 14. juni - 18. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Bislet Boligsameie IV. Avstemningen åpner 14. juni kl. 09:00 og lukker 18. juni kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/8199>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Salg av tørkeloft

Med vennlig hilsen,

**Styret i Bislet Boligsameie IV**

Joachim Rønneberg Nielsen

Lars Christian Engen

Sebastian Mathiesen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Lars Christian Engen og Sebastian Mathiesen er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. Årsrapport Bislet Boligsameie IV 8199.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Joachim Rønneberg Nielsen	Louises Gate 6
Styremedlem	Lars Christian Engen	Sofies Gate 47
Styremedlem	Sebastian Mathiesen	Sofies Gate 49

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Bislet Boligsameie IV

Sameiet består av 72 seksjoner.

Bislet Boligsameie IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991215247, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Louises Gate 6  
Louises Gate 8  
Louises Gate 10  
Louises Gate 12  
Louises Gate 14  
Sofies Gate 45  
Sofies Gate 47  
Sofies Gate 49  
Sofies Gate 51

Gårds- og bruksnummer :

217        232

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

### 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 PWC.



## Styrets arbeid

Styret har i 2020 hovedsakelig jobbet med følgende oppgaver:

Dette har vært et spesielt år for oss i styret pga Corona, og ting har blitt noe vanskeligere å få gjennomført

1. Vibbo: Styret har i 2020 jobbet med videre systematisering av dokumenter og informasjon på Vibbo, dette arbeidet er en kontinuerlig prosess, og det vil bli lagt til informasjon fortløpende.
2. Balkong: Balkonger er endelig utført, dette har gitt betydelig med arbeid for styret, men vi synes til slutt vi har fått fine balkonger som passer inn med bygårdens arkitektur, og håper også resten av sameiet er fornøyd med resultatet. Vi har også fått utbygger til å reparere skader på murtrapper i bakgården.
3. Porter: Styret er fortsatt i prosess med å finne en løsning for jernportene, vaktmester ser på hvordan dette kan løses midlertidig.
4. Loft: Styret har innhentet takst og har laget sak til årsmøte.
5. Dugnader: Pga Corona har alle dugnader blitt satt på vent, vi håper det åpner opp mot sommeren så vi kan ha en liten treff i bakgården, muligens kombinert med dugnad/opprydding.
6. Forsikring: Styret har forhandlet seg fram til 10% lavere pris på gårdsforsikring.

7. Diverse: Behandlet løpende spørsmål fra sameiere knyttet til bruk av sameiets forsikring, naboklager, salg/kjøp av leiligheter etc.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 336 970.

Dette er kr 5 116 970 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving til balkongprosjektet.

Andre inntekter består i hovedsak av innkreving til balkongprosjektet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 801 211.

Dette er kr 2 917 911 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak balkongprosjektet.



## Resultat

Årets resultat på kr 2 535 938 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 3 944 826

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bislet Boligsameie IV.

## Lån

Bislet Boligsameie IV har lån i OBOS banken med 3,85 flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

## Felleskostnader



Bislet Boligsameie IV

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Bislet Boligsameie IV

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Bislet Boligsameie IVs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Bislet Boligsameie IV



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 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>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 06. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



Bislet Boligsameie IV

## BISLET BOLIGSAMEIE IV ORG.NR. 991 215 247, KUNDENR. 8199

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 003 168	2 998 910	3 220 000	3 275 000
Andre inntekter	3	5 333 802	12 547	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>8 336 970</b>	<b>3 011 457</b>	<b>3 220 000</b>	<b>3 275 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 300	-11 300
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 469	-25 250	-20 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-110 810	-130 985	-163 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-1 344	-97 907	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-3 312 651	-1 013 711	-205 000	-250 000
Forsikringer		-236 049	-215 011	-215 000	-240 000
Festeavgift		-153 816	-153 816	-154 000	-154 000
Kommunale avgifter	9	-500 896	-464 562	-495 000	-506 000
Energi/fyring	10	-585 680	-892 654	-860 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-324 577	-310 176	-310 000	-325 000
Andre driftskostnader	11	-476 639	-405 144	-320 000	-313 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 801 211</b>	<b>-3 800 497</b>	<b>-2 883 300</b>	<b>-2 949 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 535 759</b>	<b>-789 040</b>	<b>336 700</b>	<b>325 700</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	56 374	76 068	8 500	30 000
Finanskostnader	13	-56 195	-64 568	-59 000	-24 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>179</b>	<b>11 500</b>	<b>-50 500</b>	<b>6 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 535 938</b>	<b>-777 539</b>	<b>286 200</b>	<b>331 700</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-777 539		
Til opptjent egenkapital		2 535 938	0		

## BISLET BOLIGSAMEIE IV

12 av 30



Bislet Boligsameie IV

ORG.NR. 991 215 247, KUNDENR. 8199

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer	14	2 466 011	811 939
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 466 011</b>	<b>811 939</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		140	17 529
Kundefordringer		170 070	0
Forskuddsbetalte kostnader		101 623	117 566
Andre kortsiktige fordringer	15	12 047	4 448
Driftskonto OBOS-banken		3 887 017	1 395 806
Innestående i andre banker		0	282 959
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 170 897</b>	<b>1 818 308</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 636 908</b>	<b>2 630 247</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 944 825	1 408 887
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 944 825</b>	<b>1 408 887</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 466 011	811 939
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 466 011</b>	<b>811 939</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 254	50 882
Leverandørgjeld		185 298	303 728
Påløpte renter		519	5 775
Påløpte avdrag		0	13 048
Annen kortsiktig gjeld		0	35 988
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>226 071</b>	<b>409 421</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 636 908</b>	<b>2 630 247</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 29.04.2021  
Styret i Bislet Boligsameie IV

Joachim Rønneberg Nielsen/s/

Lars Christian  
Engen/s/

Sebastian  
Mathiesen/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR 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. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. 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.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER



Bislet Boligsameie IV

Felleskostnader	2 697 312
TV/bredbånd	305 856
Lån oppussing fasade	213 424
Balkonglån	10 795
Sum lån overført langsiktig fordring, renteinntekter og avregning	-224 219
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 003 168</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Ekstra innkreving balkonger	3 270 388
Ekstra innkreving radiator	210 000
Ekstra innkreving søknad balkonger	22 011
Korrigeringer på reskontro	70
Oppgjør fra IF	10 000
Lån med administrasjonsavtale	1 804 352
Garantibeløp avsatt tidligere år	16 981
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>5 333 802</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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 2019/2020, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 469.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-1 344
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 344</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Balkonger	-2 894 951
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 894 951</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-50 839
Drift/vedlikehold VVS	-327 910



Bislet Boligsameie IV

Drift/vedlikehold elektro	-8 313
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 878
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 762
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 312 651</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-283 416
Feieavgift	-1 379
Renovasjonsavgift	-216 101
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-500 896</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-125 360
Fjernvarme	-460 319
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-585 680</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 031
Driftsmateriell	-701
Lyspærer og sikringer	-2 155
Vaktmestertjenester	-279 919
Renhold ved firmaer	-67 056
Snørydding	-72 200
Andre fremmede tjenester	-121
Andre kontorkostnader	-23 580
Porto	-907
Bank- og kortgebyr	-4 500
Velferdskostnader	-5 470
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-476 639</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	735
Renter bank	6
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-271
Renteinntekter ifbm administrasjonsavtale lån	55 904
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>56 374</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-31 581
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 371



Bislet Boligsameie IV

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 952
Renter på leverandørgjeld	-101
Andre rentekostnader	-190
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-56 195</b>

**NOTE: 14**

**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lån til sameiererne i OBOS-banken, jfr.note 16	671 682
Lån til sameiererne i OBOS-banken, jfr.note 16	1 794 329
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 466 011</b>

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto lån	12 047
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>12 047</b>

**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 6,45 %. Løpetiden er 5 år.

Saldo 01.01.2019	-975 808	
Nedbetalt tidligere	163 869	
Nedbetalt i år	811 939	
		0

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2020	-772 460	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	100 778	
		-671 682

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-1 804 352	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	10 023	
		-1 794 329

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 466 011</b>
------------------------------------	-------------------



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 403484. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.



Sak 5

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Joachim Rønneberg Nielsen**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 1 år

**Sebastian Mathiesen**

Sittende styremedlem. Ønsker å fortsette.

**Solveig Hodnemyr**

Etter oppfordring fra sittende styre melder jeg meg som kandidat til styremedlem i årets valg. Jeg bor i LG14 i andre etasje hvor jeg flyttet inn i juni 2019. Jeg er jusstudent og skal begynne å skrive master nå til høsten. Selv om jeg enda ikke er ferdig utdannet tror jeg at min kunnskap om jus og tidligere erfaringer i styrer i foreninger gjør meg egnet til å sitte i styret i sameiet.



Sak 6

## Salg av tørkeloft

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Vi har i dag 9 tørkeloft som står tomme, ett i hver oppgang, pga brannfare har vi ikke lov å oppbevare noe i disse.

Det har i flere år vært diskutert muligheten for at boenhetene under kan kjøpe disse loftene og innlemme de i egen leilighet, og i sameiemøte i 2019 ble de besluttet at styret skulle innhente takst og presentere dette for beboere slik at man hadde grunnlag for å ta en beslutning om salg.

Dette gjelder kun de delene av loftet som ikke har boder, samtlige leiligheter vil fortsatt ha sine lofts-boder etter et eventuelt salg.

Styret har innhentet takst for arealene fra TEK Norge, her er et utdrag fra taksten limt inn:

«Dages strenge bygningskrav (TEK17), med krav til isolasjon, universell utforming mm er en stor utfordring i dages nybygger marked. Krav til uavhengig kontroll av brannprosjektering og sikringstiltak av hele prosjektet.

Disse aspekter er med på å justere prisene på de aktuelle arealene.

Videre må det gjøre ombygging og tilrettelegging av nye boder, samt areal andre steder i gården og på deler av loftet som ikke selges.

Markedsverdi er satt skjønnsmessig med bakgrunn i priser på sammenliknbar eiendom som er omsatt i området den siste tiden og de aspektene som er nevnt over. Og det man kan forvente seg for en ferdig boligenhet.

Arealet, anses som ukurant objekt på det åpne markedet, da det arealet ikke er egnet som egen boenhet. Loftet ligger i ett attraktivt område med godt potensiale, og vil ha en vesentlig verdi for underliggende boliger som kan tilegne sin boligenhet arealet.

Arealene er i dag ikke seksjonert, og det foreligger ikke rammetillatelser på loftet.»

Taksten er satt til 19800,- / Kvm

Vi har tidligere fått tilbud fra en eiendomsutvikler som har ønsket å utvikle loftet, dette tilbudet ser styret som ukurant, det kan bla nevnes:

- Heving av tak (dette vil sannsynligvis ikke bli godkjent av plan og bygg, da det blir sett på som fasadeendring)
- Flytting av boder fra toppetasje, de evt nye boligene som bygges må da ha nye boder i kjeller, dette gjør at vi må omdisponere store deler av fellesarealene i kjeller.
- Takstmenn vi har snakket med mener loftet er ukurant for det åpne markedet.
- Stipulert 3 års tid for prosjektet (vi har nå bygget balkonger i ca 1 år, det medfører mye støy for beboere.)



Styrets anbefaling er at det gis en kjøpsrett til loftet i 2 år for de 9 leiligheten som ligger under tørkeloft til en pris på 20.000 kr /kvm, deretter vil prisen justeres i tråd med generell markedsjustering.

Totalt vil dette kunne gi en inntekt til sameiet på 4.960.000,-

Styret anbefaler videre at det som kommer fra salg av disse loftene blir satt på sameiets konto, slik at vi kan holde fellesutgifter lave, samt ha en buffer for fremtidige vedlikeholdsprosjekt.

Det er seksjonseier som har boenhet under loftstarealet som vil få mulighet til å kjøpe dette. Det vil settes opp en kontrakt med den enketete seksjonseier hvor ansvarsforholdet tydeliggjøres. Kostnader ved rehabilitering og seksjonering/innlemmelse av tilleggsareal vil måtte dekkes av den enkelte seksjonseier. Felleskostnadene til de som velger å kjøpe tilleggsareal vil også økes i tråd med størrelsen på det nye arealet. Det gjøres oppmerksom på at salg av fellesareal kan være skattepliktig.

#### **Styrets innstilling**

Styret innstiller på at forslaget godkjennes.

#### **Forslag til vedtak**

Styret får fullmakt til å selge loftsarealene nevnt i saken til underliggende boenheter.

Det vil settes opp en kontrakt med den enketete seksjonseier hvor ansvarsforholdet tydeliggjøres.

#### **Vedlegg**

1. Takst på loft i Bislett boligsameie 4 (08.11.2019) (1).pdf



**TAKSTMENN fra TEK-Norge AS**

**Thomas B Vogt**

Njålveien 24C, 1369 Stabekk

Tlf: 90524720

e-post: [thomas.vogt@tek-norge.no](mailto:thomas.vogt@tek-norge.no)

[www.tek-norge.no](http://www.tek-norge.no)

MEDLEM AV NORSK TAKST

**VERDIVURDERING**

Over loft i  
Bislett boligsameie 4  
Gårdsnr: 217 Bruksnr: 232  
OSLO KOMMUNE

**Verditaksering  
av fast eiendom**

**Skadetaksering  
av bygninger**

**Tilstandsrapport  
av bygninger**

**Byggteknisk  
Konsulent, rehab.**



NORGES  
**TAKSERINGSFORBUND**





**TAKSTMENN fra TEK-Norge AS**

**Thomas B Vogt**

Njålveien 24C, 1369 Stabekk

Tlf: 90524720

e-post: [thomas.vogt@tek-norge.no](mailto:thomas.vogt@tek-norge.no)

[www.tek-norge.no](http://www.tek-norge.no)

MEDLEM AV NORSK TAKST

**Generelt:**

På oppdrag for Bislett boligsameie 4 har undertegnede foretatt en verdivurdering av loft 9 loft i sameiet.

Sameiet skal over tid selge ut loft til beboerne i gården. Arealene som skal selges, skal utvikles til boligformål, og innlemmet i allerede eksisterende boliger.

Oppdraget er begrenset til å gi en:

- Verdisetting av loftet
- Arealoppmåling

Det er opplyst at arealene skal erverves og utvikles til boligheter og tilegnes eksisterende bolig.

**Forutsetninger:**

Dokumentet er bygget opp på basis av NTF's instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt igjennom takstmannens egne rutiner.

Aralet kurants er sett ut ifra hvor arealeffektivt loftene er.

Hele loftet er å anses som ett kurant loft for utvikling til eksisterende boliger. Arealet kan ikke utvikles til egen boenhet, da det ikke er tilstrekkelig med rømming.

Ved oppmåling av arealene. Gjøres dette med laser. Det tar ikke hensyn til svai og synk i takkonstruksjon, som kan forårsake noe avvik som kan være +/- 5 % til ferdig areal.

Det er ansatt BRA med 15-20 % fra råloft, til bebygget areal.

Fradrag iftb. med markedstilpassing ved salg av loft internt, er gjort da det ikke er noe aktivt marked for loftet og kjeller til egen bolig.

**Framlagt dokumentasjon:**

Ikke fremlagt noe dokumentasjon før befaring.

Verditaksering av boliger Tilstandsrapport for bygninger  
Verditaksering av næringseiendommer - Prosjektutvikling - Skadetaksering av bygninger

MEDLEM AV  
NORSK TAKST





## Konklusjon:

Loftene har 1 adkomst fra trapp til hvert loft. Loftene er i dag tørkeloft. Del med boder er ikke medtatt i beregningen. Normale setninger i konstruksjonen, normal alder og konstruksjon. Det løper piper igjennom loftene og noen av loftene har takvinduer/ vindu i gavlen. Tørkeloftet er i bruk som bod areal. Loftet er i normal god stand. Det var ingen synlige skader, eller unormalslitasje på overflater annet enn det som er å forvente på loft fra tidlig 90 tallet.

Sameiet består av til sammen 72 boenheter fordelt på 4 etasjes hus med grøntarealer og internveier.

Loftene har noe forskjellige utførelse, men anses som kurante for utvikling.

Mønehøyde	2,65 – 2,75 m
Knevegg:	0,80m– 0,75m

Det er ikke hanebjelke på noen av loftene. Loftene har 1 takvindu og 2 pipe/ luftekanaler. Loftet i Louises gate 49 er noe mer ukurant loft med noen flere takbjelker.

Dages strenge bygningskrav (TEK17), med krav til isolasjon, universell utforming mm er en stor utfordring i dages nybygger marked. Krav til uavhengig kontroll av brannprosjektering og sikringstiltak av hele prosjektet. Disse aspekter er med på å justere prisene på de aktuelle arealene.

Videre må det gjøre ombygging og tilrettelegging av nye boderareal andre steder i gården og på deler av loftet som ikke selges.

Markedsverdi er satt skjønnsmessig med bakgrunn i priser på sammenliknbar eiendom som er omsatt i området den siste tiden og de aspektene som er nevnt over. Og det man kan forvente seg for en ferdig boligenhet.

Aralet, anses som ukurant objekt på det åpne markedet, da det arealet ikke er egent som egen boenhet. Loftet ligger i ett attraktivt område med godt potensiale, og vil ha en vesentlig verdi for underliggende boliger som kan tilegne sin egen boligenhet arealet.

Arealene er i dag ikke seksjonert, og det foreligger ikke rammetillatelse på loftet.

**Kvadratmeter pris på loftene 19 800,-**

## Bebyggelse

Louises gate ligger i et rolig, men sentralt og populært område på Bislett i Oslo.

Loftet ligger i et rolig område med lite trafikk. Det er flere butikker i umiddelbar nærhet, bl.a. en stor Coop, Bunnpris og KIWI. Ellers er det 1-2 minutters gange til St. Hanshaugen og Bislett / Thereses gate med cafeer, restauranter, vinmonopol, apotek, og diverse frisører. Spesialbutikker som Gutta på Haugen og hyggelige spisesteder som Smalhans, Pascal m.m, ligger alle en kort spasertur unna.

Det er 3 minutters gange til St. Hanshaugparken og Stensparken med store rekreasjonsområder sommer som vinter.





### Dokumentkontroll:

Gnr, bnr, byggeår, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S.  
Opplysninger fra rekvisit.

### Eiendomsdata:

Hjemmel: Bislett boligsameie 4  
Byggår: 1933  
Eier tomter  
Areal: 2966,5m<sup>2</sup>  
Matrikkel: 0301/217/232

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Oppmåling:

Adresse	BRA m <sup>2</sup>	GULVAREAL m <sup>2</sup>
Louises gate 6	38	63
Louises gate 8	26	48
Louises gate 10	27	49
Louises gate 12	27	48
Louises gate 14	26	47
Louises gate 45	28	56
Louises gate 47	24	44
Louises gate 49	24	49
Louises gate 51	28	49

Oslo 19.11.2019

Thomas B Vogt  
Takstmann MNIF





## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.