



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 675 388  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Mette Gro Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 14.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 470 407	1 894 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 470 407</b>	<b>1 894 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 470 487	1 319 120
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 556 062</b>	<b>1 404 695</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>914 345</b>	<b>490 213</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 276	14 247
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 276</b>	<b>14 247</b>
Annen finanskostnad		131 372	134 903
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>131 372</b>	<b>134 903</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-115 096</b>	<b>-120 656</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>799 249</b>	<b>369 557</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>799 249</b>	<b>369 557</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>799 249</b>	<b>369 557</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>799 249</b>	<b>369 557</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		799 249	369 557
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>799 249</b>	<b>369 557</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			10 336
Andre fordringer		73 635	62 315
Sum fordringer		73 635	72 651
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		36 288	131 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 288	131 926
Sum omløpsmidler		109 923	204 577
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>109 923</b>	<b>204 577</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Udekket tap		2 836 386	3 635 635
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 836 386</b>	<b>-3 635 635</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 836 386</b>	<b>-3 635 635</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 762 242	3 612 264
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 762 242</b>	<b>3 612 264</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 762 242</b>	<b>3 612 264</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 813	6 028
Leverandørgjeld		164 130	105 205
Annen kortsiktig gjeld		13 124	116 716
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>184 067</b>	<b>227 949</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 946 309</b>	<b>3 840 213</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>109 923</b>	<b>204 577</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 460268

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 675 388  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Mette Gro Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 986 675 388  
SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 470 407	1 894 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 470 407</b>	<b>1 894 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 470 487	1 319 120
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 556 062</b>	<b>1 404 695</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>914 345</b>	<b>490 213</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 276	14 247
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 276</b>	<b>14 247</b>
Annen finanskostnad		131 372	134 903
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>131 372</b>	<b>134 903</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-115 096</b>	<b>-120 656</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>799 249</b>	<b>369 557</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>799 249</b>	<b>369 557</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>799 249</b>	<b>369 557</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>799 249</b>	<b>369 557</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		799 249	369 557
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>799 249</b>	<b>369 557</b>



Organisasjonsnr: 986 675 388  
SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			10 336
Andre fordringer		73 635	62 315
Sum fordringer		73 635	72 651
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		36 288	131 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 288	131 926
Sum omløpsmidler		109 923	204 577
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>109 923</b>	<b>204 577</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>			
Udekket tap		2 836 386	3 635 635
Sum opptjent egenkapital		-2 836 386	-3 635 635



Sum egenkapital	-2 836 386	-3 635 635
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 762 242	3 612 264
Sum annen langsiktig gjeld	2 762 242	3 612 264
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 762 242</b>	<b>3 612 264</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 813	6 028
Leverandørgjeld	164 130	105 205
Annen kortsiktig gjeld	13 124	116 716
Sum kortsiktig gjeld	184 067	227 949
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 946 309</b>	<b>3 840 213</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>109 923</b>	<b>204 577</b>





Organisasjonsnr: 986 675 388  
SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14

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

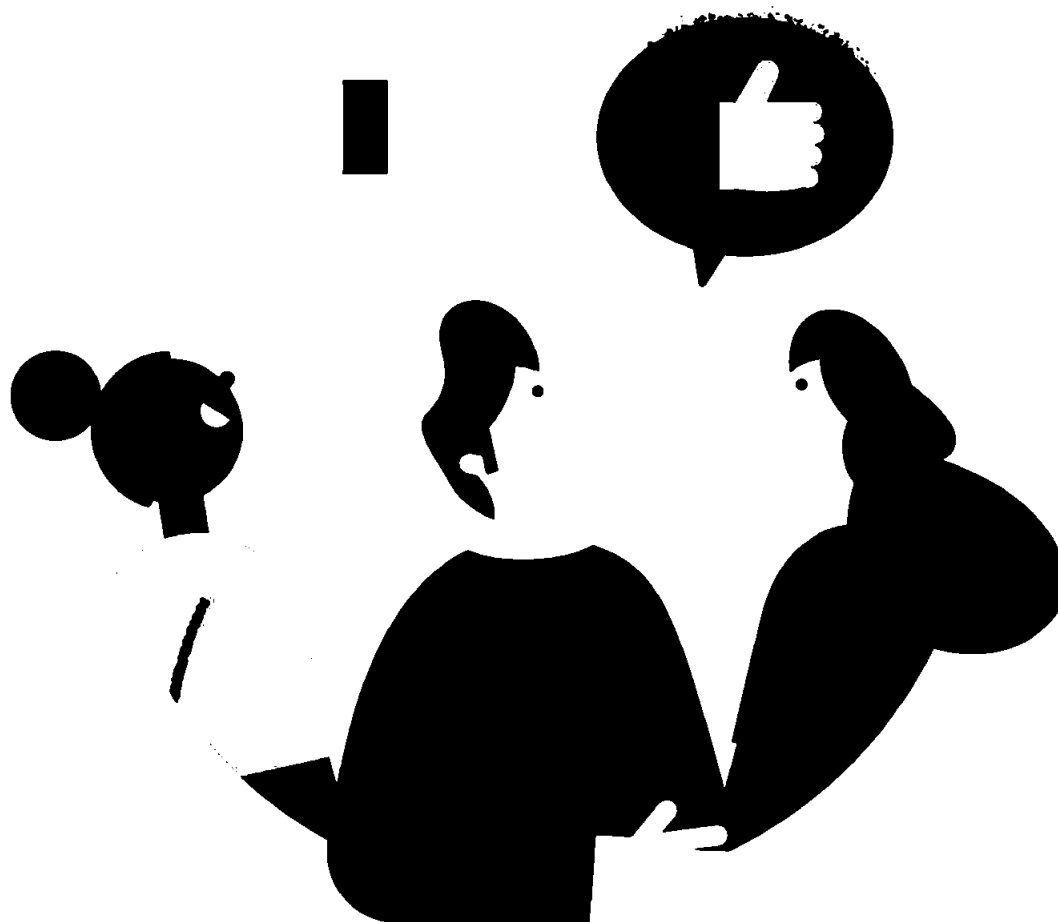
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

7619 Sameiet Bjørn Farmannsgate 14





## **Til seksjonseierne i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14**

**Velkommen til årsmøte, Torsdag 25. Mai 2023 kl. 18:00 hos Inger Norderhaug og Paul Holm, Bjørn Farmanns gate 14A., 2. etasje**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Bjørn Farmannsgate 14 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14  
avholdes torsdag 25. Mai 2023 kl. 18:00 hos Inger Norderhaug og Paul Holm, Bjørn  
Farmanns gate 14A., 2.etasje**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar foreslås uendret til kr 75 000

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til vedlikeholdsplan og innkreving av kapital
  - B) Kun standard navneskilt er tillatt på postkasser
  - C) Tiltak for å bedre likviditeten
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 12.05.2023

Styret i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

Jon Nysted      Per Frode Hetty      Birgitte Christin Schiøth

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Jon Nysted	Bjørn Farmanns Gate 14 B
Styremedlem	Per Frode Hetty	Bjørn Farmanns Gate 14 A
Styremedlem	Birgitte Christin Schiøth	Bjørn Farmanns Gate 14 A
Varamedlem	Torild Iversen	Bjørn Farmanns Gate 14 B
Varamedlem	Tove Helene Lie	Løvenskiolds Gate 11 C
Varamedlem	Ole Jakob Sletten	Bjørn Farmanns Gate 14 B

#### Valgkomiteen

Paul Holm	Bjørn Farmanns Gate 14 A
Karen R.Finnsdotter Rye	Ringveien 18

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret ved å henvende deg til styreleder. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

Sameiet består av 26 seksjoner.

Sameiet Bjørn Farmannsgate 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986675388, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

211 11

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

Sameiet Bjørn Farmannsgate 14 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Styret er preget av høy grad av kontinuitet og samarbeider meget godt. Også varamedlemmer deltar på styremøtene og det er god arbeidsfordeling. Styret har hatt fokus på å sikre god drift av sameiet og følge opp saker som dukker opp uten forsinkelser. Utviklingen i sameiets likviditet følges nøye. Det har vært flere befaringer på taket i forbindelse med lekkasjene. Det har vært 6 ordinære styremøter i perioden i tillegg til hyppig kontakt (ofte daglig) innad i styret på telefon og e-post. Informasjon til seksjonseierne ivaretas med nyhetsbrev på e-post siden ingen har reservert seg mot digital kommunikasjon. Det er innkjøpt en printer (1800 kr) til bruk til styremøter, oppslag og utskrift av lister til vaskeriet. Det ble avholdt en styremiddag i september 2022 på Frognerstranda kro. Kostnad (kun mat) var kr 990.

## Likviditet

Sameiet har fortsatt utfordringer med svak likviditet. Utgifter særlig til husforsikring, kommunale avgifter, TV anlegg/bredbånd og strøm har økt betydelig. Vi så oss derfor nødt til å øke fellesutgiftene med 5 % fra 1. januar 2023. Vi har det siste året hatt betydelige uforutsette utgifter til reparasjon av taket etter lekkasjer.

Kapitalinnkrevninger i 2021 og 2022 på i alt ca. 1,4 mill. kr har i hovedsak gått til nedbetaling av fellesgjeld. Ca. 0,5 mill. er omdisponert til reparasjon av taket. Ved siste årsskifte var fellesgjelden kr 2 762 242. På drøyt 2 år er fellesgjelden redusert med kr 1 782 705 eller ca. 39 %. Rentenivået har imidlertid økt og sameiets lån har nå en rente på 5,8 %, mens den var nede i 3,3 på det laveste. Ca. 20 % av fellesutgiftene går til nedbetaling av lån.

Styret har vurdert hva som kan gjøres for å bedre likviditeten. Vi mener at avtaler om strøm, vaktmester og renhold er gunstige. Vi er i ferd med å skifte til ny leverandør for service på varmeanlegg. Avtalen med Telia om TV/Internett kan vurderes. Sameiets utgifter er nå ca. 150 000 kr pr år eller i snitt kr 5770 pr seksjon i året. Dette kan reduseres hvis vi endrer avtale, men da må den enkelte i stedet betale mer. Det er ulike meninger i styret om vi hvordan likviditeten kan bedres ytterligere. Det er i hovedsak følgende alternativer:

- øke de ordinære fellesutgiftene
- ekstraordinær innkreving av kapital ved behov
- ytterligere nedbetaling av fellesgjeld

## Mulighet for økte inntekter?

Det er innført betaling for vinterlagring av sykler og for strøm til fryseboks i vaskeriet. Imidlertid er bruk av fellesvaskeri gratis. Betaling for bruk av vaskeriet gir sameiet økte inntekter. Det er primært strømutfgifter som er kostnaden ved vaskeriet. Årsforbruket i strøm i vaskeriet er ca. 8500 kWh pr år, ca. 10 000 kr pr år. I tillegg kommer service og evt. utskifting av maskiner som er budsjettert med 5000 kr pr år.



## Vedlikehold av bygningen

Det siste året har vi måttet konsentrere oss om å få tettet taket pga. stadige lekkasjer, særlig til leiligheten i 7. etasje. Det er nå gjennomført en omfattende utbedring av hele taket, med bistand fra konsulent som er spesialist på tak. Det er skiftet tak på et mindre overlys. Ved kraftig nedbør kommer det fortsatt vann inn gjennom taket. Det som gjenstår å utbedre er de to overlysvinduene over oppgangene. Etter råd fra vår konsulent Olaf Olsen vil vi innhente tilbud på nye overlysvinduer, foreløpig anslått til 400 000 kr. Overlysvinduene er midlertidig dekket over med presenning. Det er også lekkasje på skrått overlysvindu over leiligheter i 5. og 6. etg. Dette vil bli midlertidig utbedret i sommer.

På forrige sameiermøte kom det mye spørsmål til de gjentakende kapitalinnkrevinger og det ble etterlyst en langsiktig plan. Styret vil derfor legge frem en faglig fundert vedlikeholdsplan på sameiermøtet 2023. Planen dokumenterer grundig hva sameiet har behov for av tiltak og foreslår en plan for vedlikeholdstiltak over 10 år.

## Leverandøravtaler

I forrige periode endret vi vår strømvtales. Etter problemer med oppstart av varmeanlegget høsten 2022 har vi fått kontakt med firmaet Dråpe. Vi fikk god hjelp av dem i desember og vil fortsette å benytte dem fremover. Øvrige avtaler videreføres.

## Bruk av fellesarealer i kjelleren

Fyrrommet brukes også denne vinteren til vinterlagring av sykler. Plass til barnevogner er avsatt i vaskeriet.

Det er kun styret og vaktmester som har adgang til fyrrommet.

Etter opprydningen for et par år siden er det blitt relativt ryddig i fellesrommene.

## Takterrassen og bakgården

Terrassen er hyppig i bruk. I tørkeperioder er det i blant vanskelig å sikre nødvendig vanning av blomstene, særlig på terrassen. Hagegruppa v/Inger Norderhaug og Brigitte Daae handlet inn og gjorde en flott jobb med planting og lusing i sesongen. Hagegruppa tar gjerne imot flere medlemmer!

## Bergvarmeanlegget

Høsten 2022 var det oppstartsproblemer med manglende varme særlig til de øverste etasjene. Vi hadde også et stopp i anlegget i slutten av november. Etter mye frem og tilbake fikk vi hjelp av firmaet Dråpe som vi heretter vil benytte til service og vedlikehold.

## Dugnader

Vi hadde som vanlig dugnad vår og høst. Det var spesielt godt fremmøte på vårdugnaden. Høstdugnaden ble gjennomført i et ufyselig vær.

Vi bestiller nå container kun til høstdugnaden. Hageavfall kan ikke lenger kastes i container.





## HMS

OBOS har en modul /verktøy for rutiner i dette arbeidet som benyttes. En del av rutinene følges opp av vaktmester. Styret tar i tillegg HMS runde sammen med vaktmester.

Vi understreker ansvaret den enkelte seksjonseier har for å vedlikeholde og etterse egne røykvarslere og brannslukkere. Seksjonseier har også ansvar for å bytte batterier i røykvarslere, kontrollere eget elektrisk anlegg og sikre at bygningsarbeider gjøres på en forsvarlig måte. Det må ikke oppbevares brannfarlig væske og gass på loft eller i kjeller. Rømningsveier må holdes åpne.

Enkelte dører til leilighetene oppfyller ikke krav i brannforskrifter. Ved pålegg fra Brann og redningsetaten må disse skiftes ut på egen bekostning.

## Støy og forstyrrelser

Vi har hatt problem med mye støv og støy i forbindelse med rehabilitering av leiligheter. I husordensreglene står det regler for oppussing i egen leilighet, blant annet om varsling av styret og naboer. Bygningsmessige endringer skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes.

Det er viktig at støvende arbeid på dagtid varsles på forhånd til styret og omkringliggende leiligheter.

Det er fra tid til annen problem med festing og bråk lenge etter kl. 23. Det er hengt opp oppslag som oppfordret til å ta hensyn til øvrige beboere og følge husordensreglene. Også ved annen støvende aktivitet må det tas hensyn til omkringliggende leiligheter. Husordensreglene sier bl.a. at «leiligheten må ikke benyttes slik at det sjenerer andre».

## Heisene

Vi har hatt to tilfelle av heisstans i forbindelse med inn- og utflytting. Det understrekes at heisen er personheis og må behandles med varsomhet. Både overbelastning men også at man prøver å åpne døra før heisen har stanset helt, er de viktigste årsakene til heisstans. Dersom heisstans skyldes uaktsom bruk, skal kostnader dekkes av seksjonseier.

## Vaskeriet

Vaskeriet har i år fungert uten større problemer.

Det er viktig at de som leier ut, setter leieboerne inn i reglene for bruk av vaskeriet. Når man skriver seg opp må man skrive fullt navn og telefonnummer. Det er også viktig å stryke seg dersom man likevel ikke skal benytte den tiden man har reservert.

Det er etablert en kasse for gjenglemte tøy. Denne tømmes ved jevne mellomrom.

## Vask av oppganger

Vår renholder Britt von Krogh vasker begge oppganger 2 ganger i måneden. Oppgangene bones i tillegg 2-3 ganger årlig. Hun feier også i vaskeri og på loft ved behov.

## Navneskilt på postkassene

I forbindelse med oppussing av oppgangene ble det montert nye postkasser. Samtlige seksjoner fikk da nye navneskilt. Vi har anmodet de som leier ut til å anskaffe standard navneskilt på postkassene til sine leieboere. Dette fungerer ikke alltid bra. Påklitrede papirlapper trekker ned helhetsinntrykket, dette gjelder særlig i B-oppgangen. Det står informasjon inne i postkassen om hvor nye skilt kan bestilles.

Styret vil vurdere å fjerne påklitrede navnelapper etter forvarsel til de aktuelle seksjonseiere. Styret vil fremme sak til sameiermøtet for å bedre denne situasjonen.



## **Vaktmester**

Vi kjøper tjenester fra firmaet Vaktmester Andersen. Vi har en fast vaktmester som kommer innom 1 gang pr uke, normalt mandag morgen. Han rykker imidlertid ut ved behov ved tilkalling.

Vi er i all hovedsak svært fornøyd med tjenestene.

## **Helhetlig oppsummering**

Den daglige driften av sameiet er godt ivaretatt. Styret har sørget for raske løsninger når problemer oppstår f.eks. med varmeanlegget, heisene eller vaskeriet.

Det er tatt viktige skritt for å bedre likviditeten. Fellesgjelden er redusert med nærmere 40 % på drøyt to år. Det er stort fokus på å redusere kostnader der dette er mulig.

Styret legger frem forslag til 10-årig vedlikeholdsplan til årsmøtet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ble krevet inn mindre kapital enn opprinnelig planlagt.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det måtte endres litt på planlagt prosjekt som følge av at andre nødvendige tiltak måtte prioriteres.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 74 144.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 546 000 til større vedlikehold som omfatter full oppussing av fasade.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømtøtten 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14.

### Lån

Sameiet Bjørn Farmannsgate 14 har lån i Oslo Kommune og OBOS banken. Lånet i Oslo Kommune er et serielån med kvartalsvis forfall og flytende rente 5,63%. Lånet i OBOS banken er et annuitetslån med månedlig forfall og 5,8% flytende rente.

<sup>5</sup>For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjørn Farmannsgate 14 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

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



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 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>.

Oslo, 09. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14**  
**ORG.NR. 986 675 388, KUNDENR. 7619**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 534 008	1 394 508	1 534 000	1 611 000
Innbetalinger		0	0	1 400 000	1 370 000
Andre inntekter	3	936 399	500 400	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 470 407</b>	<b>1 894 908</b>	<b>2 934 000</b>	<b>2 981 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-11 000	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-7 125	-5 295	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-59 750	-58 065	-59 500	-62 700
Konsulenthonorar	7	-18 658	-47 367	-45 000	-40 000
Kontingenter		0	-1 490	-1 500	0
Drift og vedlikehold	8	-509 561	-281 607	-1 456 000	-1 546 000
Forsikringer		-149 672	-135 232	-142 000	-169 500
Kommunale avgifter	9	-248 410	-238 913	-244 800	-277 200
Energi/fyring		-255 986	-343 031	-305 000	-305 000
TV-anlegg/bredbånd		-130 744	-120 257	-122 000	-147 250
Andre driftskostnader	10	-90 582	-87 863	-86 500	-88 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 556 062</b>	<b>-1 404 695</b>	<b>-2 556 300</b>	<b>-2 730 125</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>914 345</b>	<b>490 213</b>	<b>377 700</b>	<b>250 875</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	16 276	14 247	14 000	15 000
Finanskostnader	12	-131 372	-134 903	-133 000	-137 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-115 096</b>	<b>-120 656</b>	<b>-119 000</b>	<b>-122 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>799 249</b>	<b>369 557</b>	<b>258 700</b>	<b>128 375</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		799 249	369 557		



**SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14**  
**ORG.NR. 986 675 388, KUNDENR. 7619**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	63
Kundefordringer		0	10 336
Forskuddsbetalte kostnader		73 635	62 252
Driftskonto OBOS-banken		36 241	131 879
Sparekonto OBOS-banken		47	47
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>109 923</b>	<b>204 577</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>109 923</b>	<b>204 577</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-2 836 386	-3 635 635
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 836 386</b>	<b>-3 635 635</b>





15

Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 762 242	3 612 264
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 762 242</b>	<b>3 612 264</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		13 124	10 703
Leverandørgjeld		164 130	105 205
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Påløpte renter		2 307	1 520
Påløpte avdrag		4 506	4 508
Annen kortsiktig gjeld		0	106 013
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>184 067</b>	<b>227 949</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>109 923</b>	<b>204 577</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse	15	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2023

Styret i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

Jon Nysted /s/

Per Frode Hetty /s/

Birgitte Christin Schiøth /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 534 008
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 534 008</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkreving	934 999
Utleie	1 400
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>936 399</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 990, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 485
Integrert Byggerådgivning	-8 173
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 658</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-397 556
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 890
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 498
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-37 645
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 906
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 817
Kostnader dugnader	-1 250
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-509 561</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-139 347
Feieavgift	-5 985
Renovasjonsavgift	-103 078
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-248 410</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 306
Verktøy og redskaper	-1 794
Vaktmestertjenester	-47 351
Renhold ved firmaer	-28 820
Andre fremmede tjenester	-412
Andre kostnader tillitsvalgte	-990
Andre kontorkostnader	-677
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 842
Velferdskostnader	-500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-90 582</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	257
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	54
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 965
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>16 276</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Oslo kommune	-15 483
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-113 205
Renter på leverandørgjeld	-28
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 656
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-131 372</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

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

Oslo Kommune

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,53 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2014	-835 335	
Nedbetalt tidligere	407 108	
Nedbetalt i år	54 096	
		-374 131

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2020	-3 495 171	
Nedbetalt tidligere	311 134	
Nedbetalt i år	795 926	
		-2 388 111

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-2 762 242**

---

**NOTE 15**

Sameiets lån er ikke sikret med pant, og er gitt som blanco lån.



## Sak 1

### Forslag til 10-årig vedlikeholdsplan. Kapitalinnkreving for nødvendig vedlikehold 2023.

Sameiermøtet 2022 vedtok følgende:

«Sameiermøtet slutter seg til revidert plan for oppussing av fasade og rekkverk. Planen inkluderer nødvendige tiltak for å sikre taket mot lekkasjer.

Arbeid med oppussing av fasaden startes våren 2023. Gesims inspiseres på nytt høsten 2022. Styret får fullmakt til å iverksette arbeidene så snart finansiering foreligger.

Sameiermøtet 2021 vedtok å innkalle 500 000 kr til oppstart av arbeidene.

For å få fullført arbeid med fasaden mot gaten og rekkverket på terrassen, vedtar sameiermøtet å innkalle ytterligere kr 867 000 inkl. 100 000 kr til ny innfesting av rekkverk. Dersom det er nødvendig, vil pengene også benyttes til nødvendige takarbeider for å sikre mot lekkasjer.»

Styret hadde i desember 2022 møte med konsulent Petter Normann Hansen for å forberede fasadeoppussing. Hansen viste til at priser på byggevarer og tjenester har steget betydelig det siste året. Han anbefalte derfor å avvente fasadeoppussing til vi hadde en samlet oversikt over vedlikeholdsbehov.

Han anbefalte styret å unngå å gjøre tiltak mest mulig samlet i større og hensiktsmessige prosjekter, ikke stykkevis og delt. Først og fremst ble det anbefalt å utarbeide en vedlikeholdsplan som viser påregnelige og nødvendige vedlikeholds-investeringer for de neste 10 årene.

Styret vedtok i januar 2023 å utsette gjennomføring av fjorårets vedtak om fasadeoppussing og å bestille en vedlikeholdsplan. Denne forelå i april og forelegges nå sameiermøtet til behandling.

Styret har behandlet vedlikeholdsplanen på styremøte og det er innarbeidet innspill fra oss i den endelige versjonen.

Styret er enig i å utsette fasadeoppussing i 2 år. Det er akutt behov for å skifte ut overlysvinduer over oppgangene samt tette lekkasjer i takvinduer over leiligheter i 5. og 6. etg. Dette foreslås gjort i år. I 2024 blir det et «hvileår» med relativt lite utgifter før full fasadeoppussing i 2025.

Når det gjelder leilighetsdører i oppgangene, er en del av disse skiftet ut på egen regning av seksjonseier. Dører som ikke fyller brannforskrifter vil bli krevd utskiftet til godkjent type på seksjonseiers bekostning.

#### Konkret foreslås følgende tiltak de nærmeste 3 år:

**2023:** Utskifting av overlysvinduer, utbedre skade på murpuss og nedløpsrør mot bakgård, maling av kjellervinduer mot bakgård og inspeksjon av takvannsstammer.

**Sum kr 493 500**



**2024:** Inspeksjon av gesims, utskifting av kurssikringer i tavleskap, skifte av lysarmatur i kjeller, loft og heiser + heis slidedeler.

**Sum kr 141 390**

**2025:** Fasadeoppussing mot gaten, slamsuging av gårdskum, utskifting av 8 leilighetsdører, utskifting av rekkverk takterrasse, skifte brannslukkere.

**Sum kr 2 196 073**

Siden fasadeoppussing foreslås utsatt til 2025, vil styret anbefale årlig inspeksjon av gesims fra lift i 2023 og 2024.

**Forslag til vedtak**

*Sameiermøtet slutter seg til forslag til 10-årig vedlikeholdsplan. Det innkreves sommeren 2023 kr 493 500 til overlysvinduer, maling av kjellervinduer og inspeksjon av takvannstammer. Finansiering av videre tiltak i vedlikeholdsplanen vedtas på sameiermøtet det aktuelle år.*



## Sak 2

### Standard navneskilt på postkassene

Da oppgangene ble pusset opp i 2019 ble det også montert nye postkasser. Postkassene har en luke der standard navneskilt kan settes inn. Det står det på innsiden av postkassen hvor nytt navneskilt kan bestilles.

Siden 2019 er det et problem at oppgangene skjemmes av at det benyttes påklistrede lapper på en del av postkassene i stedet for navneskilt. Dette trekker ned inntrykket av en ellers fin og relativt nyoppusset oppgang. Dette gjelder i særlig grad postkassene til utleieleilighetene i B oppgangen.

Styret mener at alle postkasser må merkes med standard navneskilt. Dette gjelder også ved utleie av leiligheten. Dersom det er hyppig skifte av leieboere kan utleier alternativt merke postkassen med sitt eget navn og utleierne benytte c/o adresse.

Ved eierskifte skal ny eier bestille og bekoste navneskilt. Styret informerer ny eier om dette når vi får melding om eierskifte.

Styret vil på bakgrunn av vedtak på dette årsmøtet, varsle de aktuelle seksjonseierne om at standard navneskilt må benyttes. Etter 2. gangs varsel vil klistrelapper e.l. som fortsatt står på postkassen, fjernes fra postkassen.

### Forslag til vedtak

*Sameiermøtet vedtar at kun standard navneskilt er tillatt på postkassene. Nytt navneskilt bekostes av den enkelte seksjonseier. Dette gjelder også utleieleiligheter. Styret har fullmakt til å fjerne ukurante navnelapper etter varsel til den aktuelle seksjon.*

*Skilt som skal benyttes er av typen 10100 Standard postkasseskilt til Sandbergkassen, hvit plate med svart tekst.*





## Sak 3

### Bedring av sameiets likviditet

Styret vil invitere sameiermøtet til en åpen diskusjon om hvordan vi skal håndtere økonomien i sameiet fremover for å sikre en forsvarlig drift av sameiet.

Sameiet drives i 2023 med anstrengt likviditet til tross for 5 % økning av fellesutgiftene fra nyttår. Vi har ingen buffer mot uventede utgifter f.eks. til større reparasjon av heiser eller nye maskiner i vaskeriet.

Pr 30.04.2023 hadde vi -59 699 på konto, dvs. at vi benytter av kassakreditt. Vi har i år hatt noen ekstraordinære utgifter til tetting av overlystak og til utarbeidelse av vedlikeholdsplan, i alt kr 85 568. Alle øvrige utgifter hittil i år er ordinære driftsutgifter. Vi har hatt mindre utgifter enn budsjettet til bl.a. strøm og heis, men mer enn budsjettet til nedbetaling av lån.

Det anbefales å ha 1-2 måneders fellesutgifter (husleie) som buffer mot uforutsette utgifter. Dette vil hos oss bety 134-268 000 kr. Styret anbefaler derfor at vi innkrever 160 000 kr til styrking av likviditeten. Alternativet er økning av fellesutgiftene med ytterligere 5 % fra 1.7. Dette ville gi 160 800 i merinntekt på årsbasis.

Styret har hatt en gjennomgang av sameiets største utgiftsposter.

På årsbasis er de største faste utgiftene følgende:

- Nedbetaling av lån (fellesgjeld)	kr 335 477	Obosbanken	264 024
(renter og avdrag)		Enøk (Oslo kommune)	71 453
- Elektrisk energi	kr 256 000	(anslag basert på forbruk i 2022)	
- Forsikring	kr 169 429		
- Kommunale avgifter	kr 291 524		
- TV anlegg/bredbånd	kr 151 510		
- Vedlikehold heiser	kr 80 000		
- Styrehonorar	kr 75 000		
- Vaktmester	kr 51 264		
- Trappevask	kr 36 000		
<b>Sum</b>	<b>kr 1 446 204</b>		

I tillegg kommer drift/vedlikehold, konsulent og forvaltningstjenester, personalkostnader, forretningsfører- og revisjonshonorar, etc.

Innkrevde ordinære fellesutgifter utgjør i år i alt **kr 1 611 000**

### Kommentarer:

#### Lån.

Vi har allerede nedbetalt en god del av sameiets fellesgjeld. Lånet til Enøk er et serielån der avdragene blir mindre etter hvert. Lånet er nedbetalt i 2029.

Lånet til Obos banken er annuitetslån. Renten blir stadig hevet, siste regulering var fra 02.05.23 til 6,05 % nominelt, 6,26 % effektiv rente. Lånet har løpetid til 2036.



Vi har i 2021 og 2022 krevd inn kapital med 1,4 mill kr. Ca. 400 000 er omdisponert til utbedring av taket. Vi har dermed redusert fellesgjelden med ca. 1,1 mill kr ved denne ekstraordinære innkrevingen. Inkludert ordinære avdrag på lån er fellesgjelden redusert med nærmere 1,8 mill. kr eller ca. 39 %. Likevel er avdrag på lån den største enkeltutgift for sameiet i dagens rentesituasjon. Denne utgiften ville vært betydelig høyere dersom vi ikke hadde nedbetalt deler av lånet.

#### *Nedbetale gjelden raskere?*

Det kan vurderes å kreve inn et øremerket beløp hver måned til nedbetaling av fellesgjeld. 10 % av fellesutgiftene er 13 423 pr mnd. eller 161 076. Over 10 år ville dette redusere fellesgjelden med 1,6 mill. I tillegg til ordinære avdrag ville dette antakelig redusere gjelden til 0.

**Strømutgiftene** er det lite å gjøre med. Vi skiftet leverandør i 2021 fra Fjordkraft til Entelios som OBOS har en avtale med, og denne avtalen vurderes som noe av det beste vi kan få.

**Forsikringen** koster mye. Vi har forsøkt å innhente tilbud fra andre forsikringselskaper, men har ikke fått bedre tilbud fra andre. Gjensidige opplyser at dersom vi installerer automatisk lekkasjestopper i alle leiligheter, automatisk brannvarslingsanlegg samt foretar «sertifisert Elkontroll», kan premien reduseres med 10-15 000 kr pr år.

**Kommunale avgifter** er også en utgift det er lite å gjøre med. De har økt betydelig de senere årene. Bystyret vedtok i desember 2022 følgende endringer for 2023:

- Renovasjonsgebyret økes med 13 %
- Vann og avløpsgebyret økes med 23,4 % (dette er det største gebyret)

#### **TV anlegg / bredbånd.**

Vi har en avtale med Telia som koster sameiet mye. Avtalen gir den enkelte seksjonseier en pakke med en rekke TV kanaler og grei hastighet på internett kostnadsfritt. Det er mulig å endre denne avtalen slik at sameiet betaler mindre. Da må imidlertid den enkelte betale mer for sin «pakke».

#### **Vedlikehold heiser**

Dette er også en kostnad som er vanskelig å redusere. Utgiftene til heisene varierer svært mye fra år til år. Vi har imidlertid vært heldige og hatt relativt lite problem med heisene de siste to årene, etter en rekke større utbedringer i 2019 og 2020.

#### **Vaktmester og trappevask.**

Styret mener at de avtalene vi har her er gunstige og at vi får mye for pengene.

#### **Hva kan gjøres for å gi sameiet økte inntekter?**

Når det gjelder ordinære fellesutgifter, ble de økt med 10 % i 2022 og 5 % i 2023 etter ikke å ha vært endret siden 2016.

Styret har vurdert ulike måter å finansiere ekstraordinære utgifter på. Enten kan de ordinære fellesutgiftene økes slik at man bygger seg opp en buffer mot uforutsette utgifter, eller kan man foreta ekstraordinær innkreving når det er nødvendig.



De ordinære fellesutgiftene bør være på et nivå slik at de dekker utgifter til ordinær drift med en buffer på 100-200 000 kr på konto til enhver tid.

Av andre inntektsmuligheter ser vi primært en mulighet:

Betaling for bruk av vaskeriet.

Strømutgiftene til vaskemaskiner og tørketrommel/tørkeskap anslås til 19 000 kr årlig. I tillegg kommer reparasjon og vedlikehold som er budsjettet med 5 000 kr. En ny vaskemaskin av type industrimaskin (som den gamle Miele) koster nærmere 30 000 kr.

**Styret mener at dette er den mest aktuelle inntektsmuligheten for sameiet.**

*Parkering*

Det kan undersøkes om det er mulig å etablere en parkeringsplass utenfor bodene ved buskene mot BF 16. Denne er ofte i bruk til ulovlig parkering eller plassering av lsekk i forbindelse med oppussing, ofte av folk fra nabosameiet BF 16.

Utleie av parkeringsplass vil kunne gi merinntekter til sameiet og forhindre uautorisert bruk av plassen.

**Forslag til vedtak**

*Styret gis fullmakt til å jobbe videre med å iverksette tiltak for å bedre likviditeten ut fra signaler / stemning på årsmøtet.*

*Akutt forbedring av likviditeten:*

*Alternativ A. Det innkreves kr 160 000 kr øremerket å bedre likviditeten i sameiet.*

*Alternativ B: De ordinære fellesutgiftene økes med 5 % fra 1.7.2023*

*Styret anbefaler alternativ A.*



<b>Andels- /seksjonsnr</b>	<b>Areal</b>	<b>Innkrevning 493 500 Beløp pr. seksjon</b>	<b>Innkrevning 160 000 Beløp pr. seksjon</b>
1	45	11991	3888
2	76	20252	6566
3	50	13323	4320
4	53	14123	4579
5	82	21850	7084
6	90	23982	7775
7	50	13323	4320
8	74	19719	6393
9	76	20252	6566
10	90	23982	7775
11	50	13323	4320
12	74	19719	6393
13	76	20252	6566
14	90	23982	7775
15	50	13323	4320
16	74	19719	6393
17	76	20252	6566
18	90	23982	7775
19	50	13323	4320
20	74	19719	6393
21	76	20252	6566
22	81	21584	6998
23	50	13323	4320
24	74	19719	6393
25	76	20252	6566
26	105	27979	9071



### Valgkomiteens innstilling

#### Leder

Jon Nysted                      Bjørn Farmannsgt 14 B

#### Styremedlemmer

Birgitte. C. Schjøth              Bjørn Farmannsgt 14 B  
Per Frode Hetty                      Bjørn Farmannsgt 14 A

#### Varamedlemmer

Tove H. Lie                      Løwenskioldsgt. 11C  
Torild Iversen                      Bjørn Farmannsgt 14 B

Karen R.Finnsdotter Rye  
Ringveien 18  
1467 Strømmen

Paul Holm  
Bjørn Farmanns Gate 14 A  
0271 Oslo

I valgkomiteen for Sameiet Bjørn Farmannsgate 14



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Vaktmester Andersen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79414515. 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 seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Energimerking

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



### Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2022	Tetting av lekkasjer i tak. Utskifting av vinduer i kjeller og på øverste tak.
2020	Utbedring av heisene, bl.a. avkorting av wire og nytt alarmanlegg.
2019	Oppussing av oppganger og ytterdører. Nytt porttelefonanlegg og nye postkasser.
2018 - 2019	Rørfornyelse og utskifting av avløpsrør.
2015	Rehabilitering av piper, ny membran på takterrasse, div. takarbeider.
2014	Installering av bergvarmeanlegg



7619 Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)







**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](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.