



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Gro Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 269 757	2 470 407
Sum inntekter		2 269 757	2 470 407
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 794 926	1 470 487
Sum kostnader		1 880 501	1 556 062
Driftsresultat		389 256	914 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 804	16 276
Sum finansinntekter		19 804	16 276
Annen finanskostnad		176 900	131 372
Sum finanskostnader		176 900	131 372
Netto finans		-157 096	-115 096
Resultat før skattekostnad		232 160	799 249
Årsresultat		232 160	799 249
Totalresultat		232 160	799 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		232 160	799 249
Sum overføringer og disponeringer		232 160	799 249



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		175	73 635
Sum fordringer		175	73 635
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		259 122	36 288
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		259 122	36 288
Sum omløpsmidler		259 297	109 923
SUM EIENDELER		259 297	109 923

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 604 226	2 836 386
Sum opptjent egenkapital		-2 604 226	-2 836 386
Sum egenkapital		-2 604 226	-2 836 386
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 588 936	2 762 242
Sum annen langsiktig gjeld		2 588 936	2 762 242
Sum langsiktig gjeld		2 588 936	2 762 242
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 596	6 813
Leverandørgjeld		224 675	164 130
Annen kortsiktig gjeld		19 316	13 124
Sum kortsiktig gjeld		274 587	184 067
Sum gjeld		2 863 523	2 946 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		259 297	109 923



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446107

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Gro Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 986 675 388
SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 269 757	2 470 407
Sum inntekter		2 269 757	2 470 407
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 794 926	1 470 487
Sum kostnader		1 880 501	1 556 062
Driftsresultat		389 256	914 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 804	16 276
Sum finansinntekter		19 804	16 276
Annen finanskostnad		176 900	131 372
Sum finanskostnader		176 900	131 372
Netto finans		-157 096	-115 096
Resultat før skattekostnad		232 160	799 249
Årsresultat		232 160	799 249
Totalresultat		232 160	799 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		232 160	799 249
Sum overføringer og disponeringer		232 160	799 249



Organisasjonsnr: 986 675 388
SAMEIET BJØRN FARMANNSGATE 14

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		175	73 635
Sum fordringer		175	73 635
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		259 122	36 288
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		259 122	36 288
Sum omløpsmidler		259 297	109 923
SUM EIENDELER		259 297	109 923
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 604 226	2 836 386
Sum opptjent egenkapital		-2 604 226	-2 836 386



Sum egenkapital	-2 604 226	-2 836 386
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 588 936	2 762 242
Sum annen langsiktig gjeld	2 588 936	2 762 242
Sum langsiktig gjeld	2 588 936	2 762 242
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 596	6 813
Leverandørgjeld	224 675	164 130
Annen kortsiktig gjeld	19 316	13 124
Sum kortsiktig gjeld	274 587	184 067
Sum gjeld	2 863 523	2 946 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	259 297	109 923



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7619

Sameiet Bjørn Farmannsgate 14



Velkommen til årsmøte i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

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

Dato for årsmøtet:

23. mai 2024 kl. 18:00, Hos Inger Norderhaug og Paul Holm, Bjørn Farmannsgate 14 A, 2. etg til venstre.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fasadeoppussing 2025 og finansiering av denne
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bjørn Farmannsgate 14



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mats Granby foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapporten.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 75 000



Sak 7

Fasadeoppussing 2025 og finansiering av denne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fasadeoppussingen var opprinnelig planlagt i 2023.

I samråd med konsulent Petter Normann Hansen ble oppussing av fasaden utsatt til 2025.

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.

Vedlikeholdsplanen forelå i april 2023 og ble godkjent på sameiermøtet 2023.

I 2023 har vi skiftet ut overlysvinduene over oppgangene og forsøkt å tette øvrige lekkasjer på tak og takterrasse. 2024 blir det et «hvileår» med relativt lite utgifter før fasadeoppussing i 2025. Vedlikehold i 2024 vil hovedsakelig dreie seg om ny inspeksjon av gesims, utskifting av kurssikringer i tavleskap, skifte av lysarmatur i kjeller, loft og heiser + heis slidedeler.

Anslått utgift kr 141 390 som antas mulig å dekke innenfor ordinært budsjett.

Finansiering av videre tiltak i vedlikeholdsplanen vedtas på sameiermøtet det aktuelle år.

Selve fasadeoppussingen er anslått å koste ca. 1,9 mill. kr.

I tillegg er det planlagt utskifting av rekkverk på takterrassen, montering av is-stoppere under glasstak i 5. og 6. etg. (mot takras), utskifting av pulverapparater og slamsuging av gårdskum. (se vedlikeholdsplanen)

Anslag totalt kr 2 036 928.

Arbeidet med fasadeoppussing startes høsten 2024. Vår konsulent må innhente pristilbud og vurdere disse før vedtak i styret. Selve fasadeoppussingen er tenkt gjennomført vår/sommer 2025. Styret trenger dermed fullmakt til å iverksette dette arbeidet og om nødvendig innkalle kapital før sameiermøtet 2025.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å forberede full fasadeoppussing og øvrige tiltak i vedlikeholdsplanen for 2025 innenfor en økonomisk ramme på kr 2 036 928. Styret får fullmakt til å innkreve nødvendig kapital på de aktuelle tidspunkt for å gjennomføre oppussingen. Dersom det er behov, vil det bli innkalt til ekstraordinært sameiermøte.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Jon Nysted Adresse: Bjørn Farmanns Gate 14 B

E-postadresse: jonnysted@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:



Navn: Per Frode Hetty Adresse: Bjørn Farmanns Gate 14 A

E-postadresse: hetty@advhetty.no

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ingrid Mjøsund Adresse: Bjørn Farmanns gate 14

E-postadresse: ingrid.mjosund@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Tove Helene Lie Adresse: Løvenskiold gate 11C

E-postadresse: tove.lie1502@gmail.com

2. Navn: Johan Harstad Adresse: Bjørn Farmanns Gate 14 B

E-postadresse: johanharstad@gmail.com

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon Nysted

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Mjøsund

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Johan Harstad
- Tove Helene Lie



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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

Valgkomiteen

Else Bakkevig	Bjørn Farmanns Gate 14 A
Paul Holm	Bjørn Farmanns Gate 14 A

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 Miglena Todorova Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Hovedoppgaven i denne perioden utover løpende drift har vedlikehold av bygningen, særlig lekkasjer fra øverste tak. Det har vært 6 ordinære styremøter i perioden i tillegg til hyppig kontakt innad i styret på telefon og e-post.

Informasjon til seksjonseierne ivaretas med nyhetsbrev på e-post. Ingen seksjonseiere har reservert seg mot digital kommunikasjon. Man kan også bruke www.vibbo.no til å kommunisere med styret og finne informasjon om sameiet.

Vedlikehold av bygningen

Sameiermøtet vedtok å kreve inn kr 493 500 til akutt vedlikehold. Her er en oversikt over hva disse pengene har gått til:

- Utskifting av overlysvinduer	kr 327 524
- Tetting av lekkasje skrått takvindu 5. og 6. etg.	Kr 54 125
- Utskifting av kraner i kjeller	kr 57 468
- Inspeksjon av takvannsstammer	kr 15 625
- Maling av kjellervinduer mot bakgård	kr 15 000
- Sikring av gesims	kr 40 000
- Avløpsrør under brannbalkong	kr 5 280
Til sammen	kr 515 072

(brukt 21 572 mer enn innkrevd kapital)

Utskifting av kraner i kjelleren gjør det mulig å stenge kun deler av varmeanlegget ved eventuell lekkasje.

Det er iblant problem med istapper som dannes over portrom. Dette kan antakelig løses ved å montere et mindre rekkverk, noe som kan gjøres i forbindelse med fasadeoppussing 2025.

Likviditet

Sameiet har fortsatt utfordringer med svak likviditet. Vi så oss derfor nødt til å øke fellesutgiftene med 10 % fra 1. januar 2024.

Det ble i juni 2023 krevd inn 160 000 for å bedre likviditeten. Dette har foreløpig vært tilstrekkelig og likviditeten er nå under kontroll.

Ved siste årsskifte var fellesgjelden kr 2 588 936, mot kr 2 762 242 ved forrige årsskifte. Rentenivået har imidlertid økt betydelig. Sameiets lån i OBOS banken har nå en rente på 7,4 % mot 5,8 % for et år siden. Renten var nede i 3,3 på det laveste i 2021. Nedbetaling av lånet i OBOS-banken koster nå 281 760 pr år, hvorav 163 555 er renter.

Gjenstående lån til Oslo kommune (ENØK) har en rente på 7,1 %. Lånet er et serielån der terminbeløpet minsker etter hvert. Lånet vil være nedbetalt i 2029. Låneutgifter er ca. 77 200 pr år, hvorav 21 800 er renter.

Ca. 20 % av fellesutgiftene går til nedbetaling av disse to lånene.



Gjennom kapitalinnkreving 2020-2022 ble det nedbetalt ekstraordinært ca. 1 mill. kr av fellesgjelden. Med dagens rentenivå på 7,4 % utgjør dette årlig 74 000 kr i sparte renteutgifter.

Tiltak for å bedre likviditeten:

Avtalen med Telia (TV/internett) er reforhandlet og gir oss besparelse på 36 924 i 2024. Avtalen om vaktmestertjenester er også reforhandlet med mindre besparelse. Strømvartalen som ble inngått i 2022 med Entelios gjennom OBOS ga ifølge OBOS i 2023 17 % lavere strømpris enn vanlig spotpris. Se <https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/slo-spotprisen-med-obos-avtale/>

Installere vannmåler.

Vann- og avløpsgebyr beregnes nå på grunnlag av totalt antall kvadratmeter boflate, der også loft og kjeller medregnes i sin helhet. Dersom vi installerer vannmåler, vil vi i stedet betale for faktisk forbruk. I vårt sameie er det mange leiligheter med bare en person og mange leiligheter som står ubebodd deler av året.

Styret har bestilt vannmåler, da dette antas å gi lavere gebyr. Vann- og avløpsgebyret var i 2023 på 171 800 kr. I 2024 er gebyret 208 166 kr. Installasjon av vannmåler vil koste 64 000 kr inkl. mva.

Mulighet for økte inntekter?

Innføring av betaling for bruk av vaskeriet ville gi sameiet økte inntekter. Det er primært strømutgifter som er kostnaden ved vaskeriet. Årsforbruket i strøm i vaskeriet er ca. 10 900 kWh pr år, ca. 19 000 kr pr år. I tillegg kommer service og evt. utskifting av maskiner som er budsjettert med 5000 kr pr år.

Det har ikke vært stemming på tidligere årsmøter for å innføre betaling for bruk av vaskeriet.

Leverandøravtaler

Vi har inngått avtale med Oslo & Viken eiendomsdrift om vaktmester. Dette gir oss en besparelse samt at vi kan beholde vår faste vaktmester som gikk over i ny stilling i dette firmaet. Som nevnt over er også avtalen med Telia reforhandlet med besparelse.

Bruk av fellesarealer i kjelleren

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

Det er igjen tendens til at gjenstander hensettes både i kjellerrom og i boder uten at de er merket. All lagring av private eiendeler må avtales med styret og gjenstandene merkes.

Takterrassen og bakgården

Takterrassen er hyppig i bruk. Hagegruppa v/Inger Norderhaug, Ingrid Hole og Brigitte gjør en flott jobb med planting og luking i sesongen. Hagegruppa tar gjerne imot flere medlemmer! Det ble kjøpt inn nye hagemøbler sent høsten 2023. Disse monteres og settes ut i forbindelse med vårdugnaden 2024.

Det ble kjøpt inn ny julebelysning til rekkverket på takterrassen.

Bergvarmeanlegget

Varmeanlegget har fungert bra i 2023.



Dugnader

Vi hadde som vanlig dugnad vår og høst. Det var dårlig fremmøte på dugnadene i 2023 til tross for god og tydelig varsling i forkant. Stort sett møter de samme 4-5 seksjonseierne i tillegg til styret. Vi synes flere må ta ansvar for å delta da de fleste benytter takterrassen og hagen om sommeren. Med svakt fremmøte vurderer styret å supplere dugnadene med tjenester fra vårt vaktmesterselskap eller annen leverandør og fakturere alle sameierne med et særskilt beløp for denne tilleggstjenesten. Sameiere som registreres som deltakere på dugnaden vil bli fritatt for denne betalingen. Alternativt vil de som møter frem på dugnaden få en særskilt godtgjørelse som belastes sameiet tilsvarende det som kostnaden ville være ved å la vaktmester eller andre utføre jobben.

Et estimat fra vårt vaktmesterfirma er på kr 16 700. Det vil tilsi at dersom 10 personer møter på dugnad, kan hver motta ca. kr 800 pr dugnad i honorar for det som jobben ellers ville kostet hvis vi setter det bort til vaktmester.

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.

I enkelte leiligheter har det vært problem med møll. Siden de kan spre seg gjennom ventilasjonsanlegget, må styret få beskjed i slike tilfelle.

Låsing av ytterdører og portrom

Det har vært problem med at ytterdører og porten ikke går i lås. Det er satt inn ny dørpumpe i port til portrom og vaktmester har gått over låser og dørpumper ellers. Han har også merket døråpnere på nytt.

Det er svært viktig at ingen setter låsen i åpen stilling, for eksempel i dør fra portrom til kjeller. Vi har nylig hatt innbrudd i kjellerboder, sannsynligvis fordi noen har latt porten eller døren fra portrom stå åpen.

Støy og forstyrrelser

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 støyende 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 støyende aktivitet må det tas hensyn til omkringliggende leiligheter.



Husordensreglene sier bl.a. at «leiligheten må ikke benyttes slik at det sjenerer andre».

Det er innført et skjema til bruk ved utleie av leiligheten for å sikre at leietaker er kjent med og vil følge husordensreglene.

Heisene

Vi har heldigvis hatt få heisstans i 2023. 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.

I helgene koster det ca. 12-13 000 kr å få heisen i gang igjen ved tilkalling av heismontør.

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.

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.

Helhetlig oppsummering

Hovedsaken i 2023 har vært problem med lekkasjer fra tak, terrasse og takvinduer. Den vedtatte vedlikeholdsplanen gir et godt grunnlag for å bedre situasjonen på sikt.

Det er tatt viktige skritt for å bedre likviditeten. Selv om fellesgjelden er redusert med nærmere 40 % på drøyt to år, går fortsatt ca. 20 % av inntektene til nedbetaling av lån.

Styret har stort fokus på å redusere kostnader der dette er mulig.

Styret er preget av høy grad av kontinuitet og samarbeider meget godt. Varamedlemmene deltar på styremøtene og det er god arbeidsfordeling.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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 ikke ble krevet inn like mye kapital som opprinnelig planlagt.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at styret har måttet prioritere enkelte prosjekter fremfor andre, av den grunn har noen prosjekter blitt utsatt.

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. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -15 290.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 10%

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 318 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet 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 7,13%.

Lånet i OBOS banken er et annuitetslån med månedlig forfall og 7,4% flytende rente.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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 2023, 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 2023, 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 omfatter 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapporten.pdf



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, 7. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 610 760	1 534 008	1 611 000	1 772 000
Andre inntekter	3	658 997	936 399	1 370 000	142 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 269 757	2 470 407	2 981 000	1 914 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 575	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-7 125	-8 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-62 150	-59 750	-62 700	-65 900
Konsulenthonorar	7	-72 455	-18 658	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-712 796	-509 561	-1 546 000	-318 000
Forsikringer		-169 429	-149 672	-169 500	-179 000
Kommunale avgifter	9	-291 844	-248 410	-277 200	-321 700
Energi/fyring		-225 367	-255 986	-305 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 572	-130 744	-147 250	-154 000
Andre driftskostnader	10	-100 814	-90 582	-88 400	-93 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 880 501	-1 556 062	-2 730 125	-1 445 875
DRIFTSRESULTAT		389 256	914 345	250 875	468 125
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 804	16 276	15 000	17 400
Finanskostnader	12	-176 900	-131 372	-137 500	-178 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-157 096	-115 096	-122 500	-161 100
ÅRSRESULTAT		232 160	799 249	128 375	307 025
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		232 160	799 249		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		175	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	73 635
Driftskonto OBOS-banken		26 885	36 241
Sparekonto OBOS-banken		232 237	47
SUM OMLØPSMIDLER		259 297	109 923
SUM EIENDELER		259 297	109 923
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 604 226	-2 836 386
SUM EGENKAPITAL		-2 604 226	-2 836 386

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 588 936	2 762 242
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 588 936	2 762 242

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		19 316	13 124
Leverandørgjeld		224 675	164 130
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Påløpte renter		16 540	2 307
Påløpte avdrag		14 056	4 506
SUM KORTSIKTIG GJELD		274 587	184 067

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		259 297	109 923
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse	15	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2024

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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 610 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 610 760

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Heisstans viderefakturert	1 853
Kapitalinnkreving 2	493 500
Kapitalinnkreving 1	160 001
Utleie	1 400
Vinterlagring	200
Vannskade viderefakturert	2 043
SUM ANDRE INNETEKTER	658 997

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

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 017
Integrert Byggrådgivning AS - Vedlikeholdsplan	-56 438
SUM KONSULENTHONORAR	-72 455

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-494 528
Drift/vedlikehold VVS	-93 352
Drift/vedlikehold elektro	-188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 510
Drift/vedlikehold heisanlegg	-90 692
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-21 231
Kostnader dugnader	-296
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-712 796

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-171 795
Feieavgift	-3 570
Renovasjonsavgift	-116 478
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-291 844

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

Container	-5 258
Lyspærer og sikringer	-792
Vaktmestertjenester	-51 270
Renhold ved firmaer	-35 592
Andre fremmede tjenester	-351
Kontor- og datarekvisita	-849
Andre kontorkostnader	-1 117
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 856
Velferdskostnader	-739
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-100 814

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	402
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 190
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	287
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 925
SUM FINANSINTEKTER	19 804

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Oslo kommune	-21 838
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-151 164
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 875
Renter på leverandørgjeld	-23
SUM FINANSKOSTNADER	-176 900

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.

Opprinnelig 2014

-835 335

Nedbetalt tidligere

461 204

Nedbetalt i år

54 113

-320 018

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,25 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2020

-3 495 171

Nedbetalt tidligere

1 107 060

Nedbetalt i år

119 193

-2 268 918

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 588 936****NOTE 15**

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



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.

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. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2023	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	Nytt porttelefonanlegg og nye postkasser.
2019	Oppussing av oppganger og ytterdører.
2018-2019	Rørfornyelse og utskifting av avløpsrør.
2015	Rehabilitering av piper, ny membran på takterrasse, div. takarbeider.
2014	Installering av bergvarmeanlegg.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 7619 Selskapsnavn: Sameiet Bjørn Farmannsgate 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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