



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 489 566
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORGGATEN 5
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 551 680	1 460 859
Sum inntekter		1 551 680	1 460 859
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	139 429
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 417	6 417
Annen driftskostnad		1 381 470	1 352 110
Sum kostnader		1 444 937	1 497 956
Driftsresultat		106 742	-37 097
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		419	40
Sum finansinntekter		419	40
Annen finanskostnad		2 864	2 641
Sum finanskostnader		2 864	2 641
Netto finans		-2 445	-2 601
Ordinært resultat før skattekostnad		104 297	-39 697
Ordinært resultat etter skattekostnad		104 297	-39 697
Årsresultat		104 297	-39 697
Totalresultat		104 297	-39 697
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		104 297	-39 697
Sum overføringer og disponeringer		104 297	-39 697



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 834	19 251
Sum varige driftsmidler		12 834	19 251
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 834	19 251
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 985	891
Andre fordringer		205 506	51 669
Sum fordringer		214 491	52 560
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		75 889	249 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		75 889	249 604
Sum omløpsmidler		290 380	302 164
SUM EIENDELER		303 215	321 415

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		125 423	21 125
Sum opptjent egenkapital		125 423	21 125
Sum egenkapital		125 423	21 125
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		99 975	82 594
Skyldige offentlige avgifter			16 380
Annen kortsiktig gjeld		77 817	201 315
Sum kortsiktig gjeld		177 792	300 289
Sum gjeld		177 792	300 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		303 215	321 415



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355162

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 489 566
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORG GATEN 5
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 975 489 566
SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 551 680	1 460 859
Sum inntekter		1 551 680	1 460 859
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	139 429
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 417	6 417
Annen driftskostnad		1 381 470	1 352 110
Sum kostnader		1 444 937	1 497 956
Driftsresultat		106 742	-37 097
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		419	40
Sum finansinntekter		419	40
Annen finanskostnad		2 864	2 641
Sum finanskostnader		2 864	2 641
Netto finans		-2 445	-2 601
Ordinært resultat før skattekostnad		104 297	-39 697
Ordinært resultat etter skattekostnad		104 297	-39 697
Årsresultat		104 297	-39 697
Totalresultat		104 297	-39 697
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		104 297	-39 697
Sum overføringer og disponeringer		104 297	-39 697



Organisasjonsnr: 975 489 566
SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		12 834	19 251
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		12 834	19 251
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		8 985	891
Andre fordringer			
		205 506	51 669
Sum fordringer		214 491	52 560
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		75 889	249 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		75 889	249 604
Sum omløpsmidler		290 380	302 164
SUM EIENDELER		303 215	321 415
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	125 423	21 125
Sum opptjent egenkapital	125 423	21 125
Sum egenkapital	125 423	21 125
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	99 975	82 594
Skyldige offentlige avgifter		16 380
Annen kortsiktig gjeld	77 817	201 315
Sum kortsiktig gjeld	177 792	300 289
Sum gjeld	177 792	300 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	303 215	321 415



Organisasjonsnr: 975 489 566
SAMEIET ROSENBORGGATEN 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5509 Sameiet Rosenborggaten 5





Til seksjonseierne i Sameiet Rosenborggaten 5

Velkommen til årsmøte, 09.05.2022 kl. 18:00 i Fagerborg menighet, Rosenborggaten 3.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Rosenborggaten 5 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 Rosenborggaten 5
avholdes 09.05.2022 kl. 18:00 i Fagerborg menighet, Rosenborggaten 3.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utvidelse- og salg av p-plasser
- B) Endring av vedtekter
- C) Etablering av billading
- D) Endring av signaturrett for sameiet

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

I tillegg er en orienteringssak vedlagt, styret orienterer om denne saken på årsmøte.

Oslo, 28.04.2022

Styret i Sameiet Rosenborggaten 5

Jan Furre /s/ Lise Corwin /s/ Ingvald Fergestad /s/ Harald Ibenholt /s/
Astrid Gunvor Stærkebye /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Furre	Rosenborggata 5
Styremedlem	Lise Corwin	Rosenborggata 5
Styremedlem	Ingvald Fergestad	Rosenborggata 5
Styremedlem	Harald Ibenholt	Rosenborggata 5
Styremedlem	Astrid Gunvor Stærkebye	Rosenborggata 5

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Rosenborggaten 5

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Rosenborggaten 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975489566, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Rosenborggata 5

Gårds- og bruksnummer:

214 312

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

Sameiet Rosenborggaten 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID I DRIFTSÅRET 2021 / 2022

Vi ser tilbake på et år med god kontroll på sameiets økonomi, men med mange påminnelser om en byggård som har behov for vedlikehold. Under følger et sammendrag av styrets arbeid.

Det har siden forrige ordinære årsmøte (digitalt den 31/5-2021), blitt avholdt 6 styremøter (20/10-22/11-12/1-31/3 og 2/5). I tillegg har det blitt avholdt ett ekstraordinært årsmøte digitalt den 5/11-21. Møtet var rekvirert av Prosjekt Vest, eier av seksjon 16, og omhandlet deling av seksjonen med påfølgende reseksjonering.

Styremøtene har i det vesentlige omhandlet eiendommens drift, vedlikehold og økonomi.

Årets driftsresultat endte i pluss med kr 104 000. Dette skyldes utleieinntekter på kr 50 000 mer enn budsjettet, og en besparelse i budsjetterte vedlikeholdskostnader med ca. 60 000. Styret anser sameiets økonomi for å være under kontroll.

I budsjettet for 2021 ble det avsatt midler med tanke på vedlikehold av balkonger, elektrisk anlegg, rør, sanitær og varme. Deler av disse sparte kostnader vil først påløpe i 2022. Balkongene har vært vurdert løpende etter at det i 2020 ble utført kjerneboring på et visst utvalg. Det ble da ikke påvist vesentlige skader, dog ble det identifisert enkelte rustskader i armeringsjern på undersiden. Problemet ble den gangen ansett som lokalt avgrenset, men har vært under observasjon. En må være forberedt på behov for vedlikeholdstiltak etter hvert som dette utvikler seg.

Det ligger også et latent behov for utskifting av deler av husets hoved-inntakskabel, da isolasjonen rundt denne gradvis har fått en «aldersskade». Autorisert installatør opplyser at det neppe er nødvendig med tiltak inneværende år, men anbefaler løpende observasjon.

Rør og sanitæranlegg i kjellerarealene må antas å ha flere svakhetspunkter, idet eiendommen nå er 60 år gammel. Disse svakhetspunkter kan være svært vanskelig å oppdage. Det samme gjelder for anlegget i varmesentralen.

Høsten 2021 sprang ett av soilrørene plutselig lekk på grunn av rustgjennomslag. Lekkasjen medførte vannskader i en av kjellerbodene. En av husets beboere fikk vesentlige skader. Det er imidlertid ikke mulig å forutsi slike rustgjennomslag da det sjelden er synlige spor på yttersiden av rørene. Fagpersonell opplyser at en vesentlig del av byggets rørinstallasjoner må antas fortsatt å ha en levetid på flere år, og at man derfor ikke skifter ut rør før det er reelt behov. Dette betyr at vi må være forberedt på at lekkasjer kan oppstå på nytt. Huset beboere bes derfor være på vakt, og ikke oppbevare verdifulle objekter ubeskyttet, og umiddelbart gi beskjed dersom det henger dråper på undersiden av rørene.

Rør og lekkasjeskader i gammelt anlegg i egen bod dekkes ikke av hus-forsikringen.

I forrige årsberetning omtalte styret situasjonen knyttet til økonomi og fremtidig behov for utskifting av verandadører og vinduer i enkelte seksjoner. Sameiet har frem til nå ikke bygget opp fond, eller lagt opp til å ha en økonomi der slike kostnader tas av felleskapet.

Styret savner imidlertid oversikt over det reelle behov og har påbegynt en kartlegging som kan danne grunnlaget for en vedlikeholdsplan. Styret har den oppfatning at utskifting av vinduer med fordel kan gjøres for flere under ett, at man gjennom en prosjektgruppe kan bistå med prosjektledelse og finansiering i samarbeide med en bank etc. for de det måtte gjelde.

Vi henviser til egen orienteringssak som behandles under årsmøtet.



Flere sameierne har uttrykt behov for lademulighet i sameiets parkeringsanlegg. Det har kommet en ny lov som sier at sameiet må tilrettelegge for lading av el-bil. Da det også er stor interesse for å utvide parkeringsplassen, ønsker styret å se disse to sakene i sammenheng. Her kan vi spare mye tid og penger på felles utarbeidelse. Se egen sak om etablering av ladestasjon og sak om parkeringsplasser.

Styret ser behov for å bedre sameiets kapitalsituasjon. Vi har ikke tilstrekkelig kapital til å kunne utføre alle deler av det vedlikeholds-behovet som vi ser kan komme. Dette omfatter rør og sanitæranlegg, strøm, balkonger, varmesystem, maling og annet generelt vedlikehold.

Styret ønsker å unngå for sterk økning i løpende felleskostnader, og ser det heller ikke ønskelig å komme i en situasjon der blir behov for kapitalinnhenting.

Derfor har styret sett på muligheten av å selge deler av eiendommen. Vinteren 2021/22 ble det sendt ut forespørsel om interesse for kjøp av parkeringsplasser eller boder. Resultatet fra undersøkelsen er at 7 sameiere er interessert i å kjøpe parkeringsplass, og en ønsker å kjøpe bod. Styret foreslår derfor å gå for parkeringsplasser først. Se egen sak om utvidelse og salg av parkeringsplasser.

Løpende drift utført av rengjøringsfirma og vaktmesterfirma har blitt utført i henhold til inngåtte avtaler. Nivået på disse tjenester anses for akseptabelt, og styret velger derfor å opprettholde dette uforandret i tiden fremover.

Jan Furre, Harald Ibenholt, Ingvald Fergestad og Lise Corvin stiller til gjenvalg i satte posisjoner.

Astrid Stærkebye stiller ikke til gjenvalg, Lisbeth Grønning Andersen har sagt seg villig til å bli med i styret. Nytt styre velges på årsmøtet.

Styret vil også benytte anledningen til å takke de frivillige som passer på at gården vår ser fin ut ! Gartnerne jobber for en hyggelig felles hyggeplass for alle beboere i forhaven.

Bare si ifra dersom du har forslag til forbedringer eller vil bidra.

Vel møtt på årsmøte
Hilsen styret.

27/4/22



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 551 680,-
Dette er høyere enn budsjettert.
Se note 3 for informasjon vedrørende andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 444 937,-
Dette er lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 104 297,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 112 588,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 380 000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.



Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rosenborggaten 5.

Lån

Sameiet Rosenborggaten 5 har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 8,5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Rosenborggaten 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Rosenborggaten 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2CTKK-QV157-LD83E-2K7J2-LJKQX-4WXYF



SAMEIET ROSENBORG GATEN 5 ORG.NR. 975 489 566, KUNDENR. 5509

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 485 197	1 420 334	1 486 000	1 597 000
Andre inntekter	3	66 483	40 525	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 551 680	1 460 859	1 501 000	1 612 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-15 254	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-124 175	-50 000	-50 000
Avskrivninger	13	-6 417	-6 417	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 123	-9 538	-8 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-86 230	-83 843	-88 100	-90 500
Konsulenthonorar	7	-24 135	-21 324	-25 000	-25 000
Kontingenter		0	0	-1 500	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-260 163	-255 003	-330 000	-380 000
Forsikringer		-131 423	-126 450	-133 000	-142 000
Festeavgift		-224 300	-224 300	-224 300	-224 300
Kommunale avgifter	9	-264 780	-261 358	-264 000	-271 854
Energi/fyring		-33 862	-19 549	-30 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 237	-185 088	-186 000	-196 000
Andre driftskostnader	10	-158 218	-165 658	-163 000	-180 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 444 937	-1 497 956	-1 509 950	-1 618 204
DRIFTSRESULTAT		106 742	-37 097	-8 950	-6 204
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	419	40	0	0
Finanskostnader	12	-2 864	-2 641	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 445	-2 601	0	0
ÅRSRESULTAT		104 297	-39 697	-8 950	-6 204
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-39 699		
Til opptjent egenkapital		104 297	0		



SAMEIET ROSENBORGGATEN 5 ORG.NR. 975 489 566, KUNDENR. 5509

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	12 834	19 251
SUM ANLEGGSMIDLER		12 834	19 251
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 874	3 835
Kundefordringer		8 985	891
Forskuddsbetalte kostnader		48 721	47 059
Andre kortsiktige fordringer		0	775
Energiavregning	14	134 911	0
Driftskonto OBOS-banken		51 917	213 485
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	12 150
Sparekonto OBOS-banken		1 254	1 251
Innestående i andre banker		22 718	22 718
SUM OMLØPSMIDLER		290 380	302 164
SUM EIENDELER		303 215	321 415
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		125 423	21 125
SUM EGENKAPITAL		125 423	21 125
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 817	14 320
Leverandørgjeld		99 975	82 594
Skyldige offentlige avgifter		0	16 380
Energiavregning	14	0	65 848
Annen kortsiktig gjeld	15	50 000	121 148
SUM KORTSIKTIG GJELD		177 792	300 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		303 215	321 415
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 17.03.2022

Styret i Sameiet Rosenborggaten 5

Jan Furre /s/

Lise Corwin /s/

Ingvald Fergestad /s/

Harald Ibenholt /s/

Astrid Gunvor Stærkebye /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 185 888
Kabel-tv	185 088
Parkering	71 225
Trappevask	42 996
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 485 197

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	32 000
Automatpenger	13 800
Reskontro, opprydding	35
Jako refusjon - 2020	20 648
SUM ANDRE INNTEKTER	66 483

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 123.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 325
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 810
SUM KONSULENTHONORAR	-24 135

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-127 189
Drift/vedlikehold VVS	-17 258
Drift/vedlikehold elektro	-50 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 436
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 131
Kostnader dugnader	-1 149
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-260 163

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-152 830
Feieavgift	-7 054
Renovasjonsavgift	-104 896
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-264 780

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

Vaktmestertjenester	-90 435
Renhold ved firmaer	-42 585
Snørydding	-13 343
Andre fremmede tjenester	-120
Trykksaker	-1 613
Andre kontorkostnader	-3 345
Porto	-1 129
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 907
Velferdskostnader	-1 253
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-158 218

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	416
SUM FINANSINNTEKTER	419

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-80
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 784
SUM FINANSKOSTNADER	-2 864

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Tørketrommel**

Tilgang 2013	16 125	
Avskrevet tidligere	-16 124	1
Vaskemaskin		
Kostpris	47 900	
Avskrevet tidligere	-47 899	1
Fyringsanlegg		
Kostpris	96 250	
Avskrevet tidligere	-77 001	
Avskrevet i år	-6 417	
		12 832
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		12 834
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-6 417

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-242 724
Fjernvarme	377 635
SUM ENERGIAVREGNING	134 911

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Infrastruktur	-50 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-50 000

Sak A

Utvidelse- og salg av p-plasser

Styret ser behov for å bedre sameiets kapitalsituasjon. Vi har god kontroll på økonomien, men vi har i dag ikke nok kapital til å utføre fremtidig vedlikehold. Styret ønsker å unngå for sterk økning i løpende felleskostnader. Det er også er ønskelig å ikke komme i en situasjon der det blir behov for plutselig kapitalinnhenting. Derfor har styret sett på muligheter til å selge deler av eiendommen.

Vinteren 2021/22 ble det sendt ut forespørsel om interesse til å kjøpe parkeringsplasser eller boder. Resultatet fra undersøkelsen er at 7 sameiere er interessert i å kjøpe parkeringsplass og en er interessert i å selge bod. Styret ønsker derfor å selge parkeringsplasser.

I sameiets festekontrakt står det «Videre har festeren rett til å utnytte tomten og til å føre opp ny bebyggelse innen rammen av det som Oslo kommune til en hver tid tillater». I følge Plan- og bygningsetaten, kan vi bygge ut parkeringsplassen uten søknad da utvidelsen er innenfor gitte krav.

Styret har undersøkt arealet for utvidelse av antall parkeringsplasser. Vi kan utvide med inntil 4 nye parkeringsplasser fra de 9 eksisterende plassene. Se vedlegg. Det vil bygges ut noe, men ikke mye, i bakhagen. De nærmeste naboene er konsultert. Det vil i etterkant bli beplantet med eviggrønn hekk, slik at naboene skjermes fra parkeringsplassen.

Styret ønsker å selge de inntil 4 plassene man utvider med dersom dette lar seg gjennomføre, og gjesteparkeringsplassen. Det vil gi et godt grunnlag for nødvendig vedlikehold av gården. Sameiet beholder da de opprinnelige ni parkeringsplassene til leie. Dette vil kunne korte ned ventelisten på parkeringsplass.

Det er hensiktsmessig å se denne saken i sammenheng med sak om etablering av ladestasjoner, for å oppnå en lavere total kostnad for gravearbeidene.

Rettslig fremgangsmåte

Det er kontaktet advokat og flere eiendomsめklere for råd om hvordan man bør gå frem for et best, enklest og rettslig korrekt kjøp av parkeringsplassene. Rådene er sprikende. Noen mener vi kan selge retten til å bruke parkeringsplasser, andre mener vi må reseksjonere. Garasje plassene er reseksjonert. Styret har besluttet å lytte til advokatens råd: for at seksjonseier skal oppnå rettsvern må parkeringsplassen tinglyses som tilleggsareal til eiet seksjon. Dette innebærer at hver enkelt plass må reseksjoneres, og at kjøper av parkeringsplasser får en noe høyere andel av sameierbrøken.

Sameiet må vedtektsfeste blant annet hva en kjøpt parkeringsplass skal kunne benyttes som. Forslag til vedtekter følger under.

Opparbeidelse

Styret har utført en anbudsrunde på utarbeidelse av parkeringsplassene. Det beste tilbudet på graving til nye p-plasser og el-infrastruktur vil kunne komme på 400 000 kr, med forbehold om piggning av fjellknatten i det syd-østre hjørne på grensen mot Rosenborggaten 3. Denne usikkerheten har en anslått kostnad på inntil 100 000 kr.

Pris og salg

Styret har innhentet verdivurdering fra ulike eiendomsmeklere på parkeringsplassene. Pris vil avhenge av vedtekter for parkeringsplasser, for eksempel rett til fremleie og bruk. Meklernes verdivurderinger spriker både i pris og kvalitet. Etter analyse og diskusjon av vurderingene er styret enige om at de aktuelle tilbudene i gjennomsnitt ligger på omtrent kr 400 000. Basert på dette ønsker styret å legge ut parkeringsplassene for kr 400 000 per plass som minstepris, men at endelig pris fastsettes gjennom en budrunde, der plassene selges til høystbydende av en nøytral person.

Det vil koste sameiet noe å få praktisk bistand til reseksjonering. Seksjonseier får en litt høyere andel av felleskostnadene etter kjøp av parkeringsplass. Da garasje plassene ble seksjonert ut, ble det lagt til et tilleggsareal på 4 kvadratmeter og husleien økte i tråd med det. Styret forslår å utøve lik praksis på parkeringsplassene utvendig. Administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse belastes kjøper.

Av undersøkelsen fremkommer det syv interessenter og det vil være 4 -5 plasser til salgs. Men det kan tenkes at det kommer interessenter fra eller til. Styret ønsker å sikre investeringen ved å selge parkeringsplassene før de bygges.

Anleggsarbeidene vil kreve lån, og OBOS Bank kan låne oss penger. Kjøpere av parkeringsplasser forutsettes å forskuddsbetale 33% av kjøpesummen etter at bindende avtale er inngått, og resten etter at reseksjonering er gjennomført. Dette demper det reelle behovet for ekstern finansiering.

Salget skjer i løpet av vår / sommer 2022 og utvidelsen av parkeringsplassene planlegges gjennomført sommer / høst 2022.

Hva kommer så gården til gode?

Selges 5 parkeringsplasser til 400 000, vil det utgjøre inntil 2 millioner kroner til sameiet og nødvending vedlikehold av gården. Utarbeidelsen har et overslag på opp til kr 500 000. I tillegg kommer reseksjoneringsutgifter.

Vedtekter for parkeringsplasser og garasjeplasser i RBG 5

Disse vedtektene innlemmes i eksisterende vedtekter.

1. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av personbil. Campingbil/bobil og tilhenger er ikke tillatt.
2. Hver sameier kan kun eie totalt 2 parkeringsplasser / garasjeplasser.
3. Parkeringsplassen kan kun selges videre internt i sameiet.
4. Som hovedregel skal plassen benyttes til seksjonseiers bruk. Evt. fremleie må søkes styret.
5. Administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse belastes kjøper.
6. Etter eierseksjonsloven §26, kan en sameier med funksjonsnedsettelse kreve å bytte parkeringsplass dersom hens funksjonsnedsettelse hindrer bruk av egen plass.
7. Lading kan kun foregå via den infrastrukturen sameiet har satt opp for dette.
8. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.
9. Parkeringsplassen skal holdes ryddig og ren.
10. Mislighold vil kunne medføre tvangssalg til andre i sameiet i samsvar med Eierseksjonsloven.

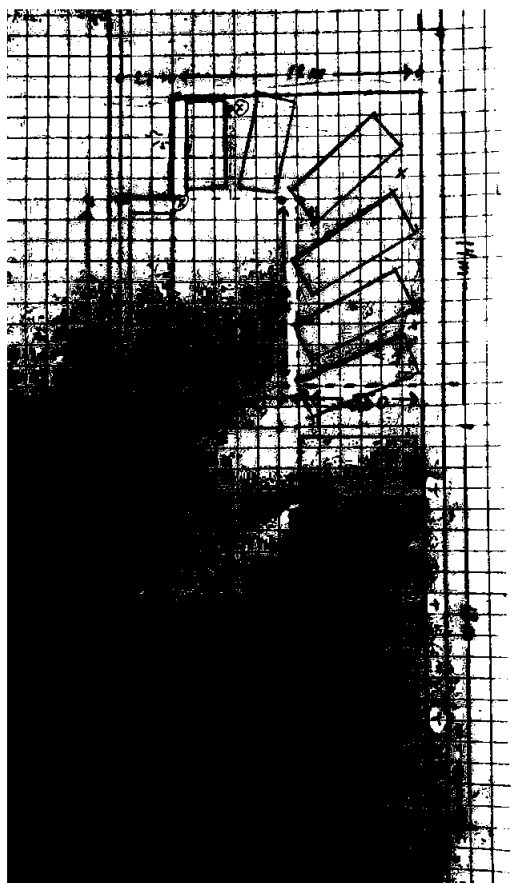
Saken omfatter tillegg i vedtektene.

Sakens flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Sameiet vedtar at styret kan utvide parkeringsplassen med inntil 4 plasser og selge inntil 5 parkeringsplasser som beskrevet i saken.

Vedlegg:

1. Skisse over utvidelse av parkeringsplasser.



Figur 1 Skisse over utvidelse av parkeringsplasser i RBG 5. Gult område er del av utvidelsen. Stiplet linje indikerer dagens parkeringsplass.



SAK B

ENDRING av VEDEKTER

I forbindelse med utvidelse av antallet parkeringsplasser og salg av inntil 5 plasser må sameiets vedtekter endres, disse paragrafer vil få følgende ordlyd:

§ 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 32 seksjoner på eiendommen gnr. 214, bnr. 312 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og i tillegg har 7 seksjoner tilleggsdel for garasje plass. Videre har også inntil 5 seksjoner tilleggsdel for utvendig parkeringsplass.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygningen, med egen inngang. Boder tilhører fellesarealet og er delt etter tinglyst fordelingsnøkkel.

§ 1-3 Sameierbrøk

Kun annet ledd:

(2) Sameierbrøken bygger på hoveddelens BRA areal.

Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelens BRA.

Likeledes er parkingsplassen, med unntak av inntil 5 individuelt utskilte plasser, ikke med i hoveddelens BRA.

Seksjoner med garasje påplusses et areal tilsvarende 4 kvm før sameiebrøken beregnes.

Likeledes påplusses seksjoner med egen parkeringsplass et areal på 4 kvm før sameierbrøken beregnes.

§ 4-1 Tildeling av parkeringsplass

Sameiet har inntil 13 parkeringsplasser – hvorav 8 plasser leies ut. Parkeringsplass kan leies av seksjonseier som eier bil og som selv bor i leiligheten. Styret fordeler plassene etter ansiennitet (fra dato ønske er meldt skriftlig) og fastsetter leiepris. I perioder med ledige plasser kan Sameiet leie ut plass med oppsigelsestid på 3 måneder.

§ 4 -2 Ladepunkt for biler / Billading

(1) Seksjonseier med egen garasje eller med individuelt tildelt parkeringsplass, kan søke om tilgang til billading. Seksjonseier med billading er forpliktet til å benytte den infrastruktur sameiet er tilrettelagt, og å delta som part i det avtaleforhold som sameiet har inngått med leverandør (Circle K) og gjennom det følge de retningslinjer som er gitt.

Kontrakt inngås mellom partene.



(2) Alle kostnader til etablering av ladepunkt dekkes av den enkelte seksjonseier/bruker. Fordeling av kostnader for infrastruktur fastsettes av sameiermøte etter innstilling fra styret.

Kostnader for løpende strømforbruk og service på brukers egen ladeboks avregnes direkte fra leverandøren (Circle K).

(3) Styret har rett til å foreta endringer/oppsigelse av avtaleforholdet mellom sameiet, bruker og strømleverandør innen den oppsigelsesfristen kontrakten foreskriver, dersom særskilte grunner tilsier dette.

§ 4-3 Vedtekter for seksjonerte parkeringsplasser

1. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av personbil. Campingbil/bobil og tilhengerer ikke tillatt.
2. Hver sameier kan kun eie 2 parkeringsplasser/garasjeplasser.
3. Parkeringsplassen kan kun selges videre internt i sameiet.
4. Som hovedregel skal plassen benyttes til seksjonseiers bruk. Evt. fremleie må søkes styret.
5. Administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse belastes kjøper.
6. Etter eierseksjonsloven §26 kan en sameier med funksjonsnedsettelse kreve å bytte parkeringsplass dersom hens funksjonsnedsettelse hindrer bruk av egen plass.
7. Lading kan kun foregå via den infrastrukturen sameiet har satt opp for dette.
8. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.
9. Parkeringsplassen skal holdes ryddig og ren.
10. Mislighold vil kunne medføre tvangssalg til andre i sameiet i samsvar med eierseksjonsloven.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Vedtektenes § 1-2, §1-3 annet ledd, §4-1, § 4-2 og §4-3 endres i henhold til saksfremstilling.

Sak C

Etablering av billading.

Antall elbiler øker kraftig, ikke minst i Oslo. Lokale myndigheter ønsker å legge mest mulig til rette for elbiler og å øke incentivene for at folk skal velge el. Samtidig blir bruken av fossilbiler stadig dyrere og mer avgiftsbelagt. Overgang til elbil er i ferd med å bli et allment krav som omfatter også sameier og borettslag. Det er nå tatt inn i loven at et sameie er pålagt å bygge ut lademuligheter for elbil dersom minst én av beboerne krever det.

Hos oss i Rosenborggaten 5 er det allerede to som har krevd at vi etablerer et ladeanlegg. Dermed er vi pålagt å sette i gang arbeidet med dette, herunder pålagt søknad om etablering. Styret mener dessuten at det er en fordel å ikke være blant de siste i gaten som bygger ut et ladeanlegg. Desto flere ladeanlegg det blir i området, desto mer vil de belaste den totale kapasiteten. På et eller annet tidspunkt vil Elvia kunne bli nødt til å øke kapasiteten i strømtilførselen, og da vil de sameier eller borettslag som ennå ikke har etablert et anlegg, måtte være med på å betale for kapasitetsøkningen. Det vil i så fall bli atskillig dyrere enn om vi gjør det nå, mens kapasiteten ennå er tilstrekkelig. Dessuten har vi ennå mulighet for Enøkstøtte, som p.t. er 20% av infrastrukturkostnadene.

Styret har på denne bakgrunnen besluttet å igangsette forberedende tiltak, og å legge frem for årsmøtet forslag om etablering av ladestasjoner for parkeringsplassene i R5.

Selv om ikke alle vil ønske ladestasjon på kort sikt, mener styret at det er klart mest kostnadseffektivt å bygge ut hele anlegget i én operasjon, i stedet for å bygge ut litt av gangen. Det er uansett bare et spørsmål om tid før alle biler her i R5 er elektriske, som i resten av byen.

Styret har innhentet tilbud fra flere installatører på ladeanlegg for samtlige parkeringsplasser så vel i garasjene som på uteplassene. Styret har funnet tilbudet fra Circle K mest fordelaktig. De tilbyr å fjern-administrere driften av ladestasjonene via internett. Den enkelte ladeboks registrerer hver bileiers forbruk og styrer lading og strømforbruk. Ladeboksene kan styre ladetidspunktet etter når det er mest gunstig i forhold til kapasitet og kostnader. Circle K fakturerer og innkrever påløpte kostnader i henhold til energiforbruk.

Første trinn er da å etablere en infrastruktur for strømmen til ladeanlegget. Det er relativt enkelt å trekke ladekablene fra sentralen i kjelleren til ladestasjonene i hver garasje plass. Kabling til de utendørs parkeringsplassene krever imidlertid graving for legging av kabel i bakken og oppsetting av stolper til ladebokser for hver plass.

Styret anser det ikke hensiktsmessig å belaste sameiets fellesregnskap for kostnader knyttet til billading da dette kun kommer en begrenset andel seksjonseiere til gode. Forslaget er derfor at hver bruker av ladestasjonene dekker sin andel av installasjonskostnadene i tillegg til kostnaden for ladeboks. Den totale kostnaden for selve installasjonen vil beløpe seg til kr 218.000. Hver enkelt bruker betaler først sin andel når ladestasjonen tas i bruk. I mellomtiden vil sameiet ta opp lån i bank til finansiering av den samlede installasjonen.

For di det er langt lavere kostnad å installere ladestasjoner i garasjene enn ute, blir kostnaden pr. bruker forskjellige – se vedlagte oversikt over kostnadene. Styret foreslår at hver eier av garasje dekker installasjonskostnaden selv når ladestasjonen tas i bruk. Denne kostnaden blir kr. 5.500 pr. bruker (etter fradrag av Enøk støtten).

Kostnadene for de utvendige ladepunkter planlegges finansiert ved at den respektive bruker betaler et *innskudd* tilsvarende installasjonskost. Det blir kr 16.700 pr. bruker, men også dette betales først



når ladestasjonen tas i bruk. Innskuddet frigis når parkeringsplassen overlates til ny bruker. Innskuddet avskrives 10% årlig i takt med antatt avskrivning på anlegget.

Da kostnader forbundet med installasjon og drift av billading ikke skal belastes fellesregnskapet vil sameiets vedtekter måtte endres på dette punkt.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet bifaller styrets planer om innføring av billading i R 5, med det foreslåtte opplegget for finansiering og tilhørende endring av sameiets vedtekter.



KOSTNADSOVERSIKT BILLADING OG UTVIDELSE PARKERINGSPLASSEN

	AVRUNDET	PR BIL
1. Infrastruktur i kjeller, tilkopling sikringsskap, kabling frem til fordelingsskap, før fordeling av kabler til garasjer og utendørsområde:	kr 18 000	1 000
2. El- Installasjon i 7 garasjer, fremføring kabel og montering bakplate	kr 30 000	4 500
3. El-installasjoner utendørs, fremføring kabler, stolper, montering bakplate for ladeboks 13 p-plasser	kr 90 000	6 800
4. Grunnarbeider for 9 plasser, grøft for kabel, igjenfylling planering og asfaltering	kr 80 000	8 900
Sum kostnader El-installasjoner og gravearbeider eksklusive 4 nye p-plasser	kr <u>218 000</u>	
5. Grunnarbeider 4 nye plasser - kun graving, utfylling, asfaltering	kr 170 000	
Eventuelt tillegg for fjerning av fjell	kr <u>100 000</u>	
Sum kostnader billading og utvidelse parkeringsplass	kr <u>488 000</u>	
Sum infrastrukturkostnader innendørs billading (1 000+4 500)	kr 5 500	
Sum infrastruktur utendørs billading (1 000+6 800+8 900)	kr 16 700	

JF/27.04.22



Sak D

Endring av signaturrett.

Saksinformasjon: Styret anser det som hensiktsmessig å endre sameiets signaturrett av praktiske årsaker. Det foreslås at signaturretten endres slik at styreleder samt et styremedlem kan signere på vegne av sameiet.

Forslag til vedtak: Selskapets signaturrett endres. Styreleder og et styremedlem i felleskap kan signere på vegne av selskapet.



Orientering om vinduer og dører

Utskifting av vinduer og dører har en lang historie i RBG 5. Endrede vedtekter, praksis og lovendring gjør saken komplisert. Flere styrer har forsøkt å få årsmøtet med på en samlet avgjørelse om endret praksis, uten hell. I fjor forsøkte sittende styre å fremme en ny sak, som ble trukket etter henvendelse om at vi bør se nærmere på historien og alternativer for en sak som kan få flertall.

Styret har derfor i 2021 invitert noen tidligere styremedlemmer til diskusjon og forhørt seg med flere sameiere. I tillegg har styret påbegynt en egen kartlegging av alle vinduer og dører innvendig i bygningen. Harald Ibenholt i styret har kompetanse på bygg og leder arbeidet. Vinduene på nordsiden i 9 leiligheter er hittil sjekket. Når styret har sjekket samtlige vinduer, vil vi komme med en anbefaling av veien videre.

Vinduene og balkongdørene i gården er i varierende tilstand og alder. En god del av vinduene i bygningen er fra 1960, men de fleste har vært skiftet siden. Sameiets tidligere vedtekter var ikke tydelig på om det var seksjonseier eller sameiet som skulle betale for vindusutskifting. Vedtekten var formulert som følger: «Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av leiligheten tilhørende vinduer og balkongdører utvendig og innvendig, balkongvegger, -tak, -gulv, og ytre rom som er til eksklusiv disposisjon for den enkelte sameier». Praksisen var at det var den enkelte seksjonseier som sto for kostnadene for utskifting. Styret arrangerte også felles utskiftning, bekostet av den enkelte. Mange av sameierne har byttet vindu. Dermed har disse eierne påtatt seg utgifter til dette, som andre ikke har.

De nye vedtektene for sameiet fra 2019 er utarbeidet etter endring i sameieloven/eierseksjonsloven. Kort fortalt har seksjonseier plikt til å vedlikeholde vinduer og ytterdører, men seksjonseier plikter ikke å skifte dem ut. Det skal sameiet gjøre, men sameiet har samtidig rett til å bestemme om og når dette er nødvendig, på et saklig og forståelig grunnlag. Sameiet har derfor siden 2019 bekostet utskiftning av ytterdører og vinduer for de seksjonene der dette har vært helt nødvendig pga brannfare eller utette vinduer.

Vinduene og dørene i gården ble tilstandsvurdert av OPAK i 2018. OPAKs undersøkelse var relativt grundig, men en god del av vinduene ble kun vurdert utenfra. OPAK støttet seg i tillegg til at den generelle tekniske levetiden for vinduer er 20-30 år. De konkluderte med at alle vinduer fra før 2000 burde byttes. Styret mener at dette er unødvendig og en for kostbar vei å gå.

Vi har en uavklart situasjon. Dilemmaet er at flere av de som har bekostet, eller ønsker å bekoste egne vinduer, ikke ønsker å måtte bekoste andres vinduer gjennom felleskostnader. Mens flere av de som har dårlige vinduer ønsker å følge ny lov og vedtekter, og få vinduer og dører skiftet av sameiet.

Før vi eventuelt går i gang med en ny vedtektsendring på dette, kommer styret til å utføre en begrenset utskiftningspolitikk. Det er styret som bestemmer hva som må skiftes og når. Vinduer og dører vil sjekkes grundig, og kun vinduer og dører som styret finner må byttes ut, vil byttes ut på sameiets bekostning. Med dette håper styret å begrense fellesutgifter til vinduer og dører, og at de som ønsker å bytte av andre grunner, bekoster dette selv.

Når det gjelder vinduer og dører som trenger reparasjon, vil styret engasjere en snekker som vil ta service på vinduer og dører som styret finner bør repareres.

Styret ønsker alle vedtektsendringer og forlag til felles enighet om saken velkommen!



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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565788. 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Rosenborggaten 5 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



5509 Sameiet Rosenborggaten 5

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

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.