



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 573 892
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BAGLERENGA BOLIGSAMEIE
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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 918 410	1 675 948
Sum inntekter		1 918 410	1 675 948
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		1 200 562	1 478 885
Sum kostnader		1 263 317	1 541 640
Driftsresultat		655 093	134 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 257	3 407
Sum finansinntekter		12 257	3 407
Annen finanskostnad		31 770	32 799
Sum finanskostnader		31 770	32 799
Netto finans		-19 513	-29 392
Resultat før skattekostnad		635 580	104 917
Årsresultat		635 580	104 917
Totalresultat		635 580	104 917
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		635 580	104 917
Sum overføringer og disponeringer		635 580	104 917



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 379	27 871
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		24 380	27 872
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 380	27 872
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 155
Andre fordringer		50 158	36 376
Sum fordringer		50 158	37 531
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		950 275	617 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		950 275	617 569
Sum omløpsmidler		1 000 433	655 100
SUM EIENDELER		1 024 813	682 972



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		691 892	56 312
Sum opptjent egenkapital		691 892	56 312
Sum egenkapital		691 892	56 312
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		259 850	559 591
Sum annen langsiktig gjeld		259 850	559 591
Sum langsiktig gjeld		259 850	559 591
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 598	192
Leverandørgjeld		7 822	3 298
Annen kortsiktig gjeld		45 651	63 579
Sum kortsiktig gjeld		73 071	67 069
Sum gjeld		332 921	626 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 024 813	682 972



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395473

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 573 892
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BAGLERENGA BOLIGSAMEIE
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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 988 573 892
BAGLERENGA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 918 410	1 675 948
Sum inntekter		1 918 410	1 675 948
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		1 200 562	1 478 885
Sum kostnader		1 263 317	1 541 640
Driftsresultat		655 093	134 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 257	3 407
Sum finansinntekter		12 257	3 407
Annen finanskostnad		31 770	32 799
Sum finanskostnader		31 770	32 799
Netto finans		-19 513	-29 392
Resultat før skattekostnad		635 580	104 917
Årsresultat		635 580	104 917
Totalresultat		635 580	104 917
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		635 580	104 917
Sum overføringer og disponeringer		635 580	104 917



Organisasjonsnr: 988 573 892
BAGLERENGA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 379	27 871
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		24 380	27 872
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 380	27 872
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 155
Andre fordringer		50 158	36 376
Sum fordringer		50 158	37 531
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		950 275	617 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		950 275	617 569
Sum omløpsmidler		1 000 433	655 100
SUM EIENDELER		1 024 813	682 972

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	691 892	56 312
Sum opptjent egenkapital	691 892	56 312
Sum egenkapital	691 892	56 312
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	259 850	559 591
Sum annen langsiktig gjeld	259 850	559 591
Sum langsiktig gjeld	259 850	559 591
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 598	192
Leverandørgjeld	7 822	3 298
Annen kortsiktig gjeld	45 651	63 579
Sum kortsiktig gjeld	73 071	67 069
Sum gjeld	332 921	626 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 024 813	682 972



Organisasjonsnr: 988 573 892
BAGLERENGA BOLIGSAMEIE

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. 5575

Baglerenga Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Baglerenga Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5575>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av sameiets husordensregler punkt 4
7. Utskifting av ytterdører i sameiet
8. Finansiering av utskifting av ytterdører i sameiet
9. Valg av tillitsvalgte
10. Utnevnelse av et fast styremedlem, og et varamedlem til Baglerstredets Fellesareal for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Baglerenga Boligsameie



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.

Styrets innstilling

Det foreslås at OBOS v/Pernille Olsen velges som møteleder og moderator.

Forslag til vedtak

OBOS v/Pernille Olsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ola Bråten Lund og Anne Alme er valgt.

Sak 3

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 4

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. Årsrapport - 5575.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 55 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 55 000.

Sak 6

Endring av sameiets husordensregler punkt 4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styre ønsker å oppdatere husordensreglene for å sikre et trivelig og harmonisk bomiljø. Vi ønsker spesielt å regulere støy på søndager og helligdager samt gjøre andre nødvendige justeringer.

Husordensreglenes punkt 4. i dag:

4. RO I LEILIGHETEN

- a) Det skal være ro i hele sameiet alle dager fra kl. 23.00 til kl 07.00. Ved fest oppfordres leiligheten til å gi nabovarsel god tid i forveien.
- b) Banking, boring i betong, musikkøvelser el. andre støyende aktivitet som forplanter seg til øvrige leiligheter, kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00, og på lørdager/søndager mellom kl. 11.00 og kl. 18.00.

Det forslås at husordensreglenes punkt 4. endres til følgende:

4 av 40



4. RO I LEILIGHETEN

- a) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
- b) Det skal være ro i hele sameiet alle dager fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Ved fest oppfordres leiligheten til å gi nabovarsel god tid i forveien, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.
- c) Banking, boring i betong, musikkøvelser el. andre støyende aktivitet som forplanter seg til øvrige leiligheter, kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00, og på lørdager mellom kl. 11.00 og kl. 18.00. På søndager og helligdager er det ikke tillatt med støy som forplanter seg til øvrige leiligheter.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar endring av husordensreglene.

Sak 7

Utskifting av ytterdører i sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret i Baglerenga Boligsameie har engasjert OBOS Prosjekt for å innhente tilbud på utskifting av ytterdører og oppussing av eksisterende ståldører i kjelleren.

Våre nåværende ytterdører er fra byggeåret 2005 og viser tegn til aldring og variasjon i stand. Vi har utfordringer med noen dører ved værromslag. To ståldører i kjelleren er også preget av overflateslitasje, skader og rust.

Styret har vurdert to alternativer og fått kostnadsoverslag fra OBOS Prosjekt

Utskifting av dører tilsvarende dagens dører, kombinert med oppussing av eksisterende ståldører. Estimert

1. kostnad kr 1 450 000.

Utskifting av dører med glassfelt, også kombinert med oppussing av eksisterende ståldører. Estimert kostnad

2. kr 1 780 000.

OBOS Prosjekt har utarbeidet et kostnadsoverslag med en usikkerhet på +/- 20%. Kostnadene vil bli fordelt på alle sameiere i henhold til sameiebrøken.

Styret ber årsmøtet om å avgjøre om vi skal velge alternativ 1 eller alternativ 2.

Vedlagt følger kostnadsrapport for nye ytterdører fra OBOS Prosjekt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler eierne å velge alternativ 2 med glassfelt. Mange av leilighetene har dårlige lysforhold, og dette tiltaket ville bidra til å forbedre situasjonen.



Forslag til vedtak 1

Årsmøte velger alternativ 1. Utskifting av dører tilsvarende dagens dører, kombinert med oppussing av eksisterende ståldører. Estimert kostnad kr 1 450 000.

Forslag til vedtak 2

Årsmøte velger alternativ 2. Utskifting av dører med glassfelt, også kombinert med oppussing av eksisterende ståldører. Estimert kostnad kr 1 780 000.

Vedlegg

2. 7.00 Kostnadsrapport Baglerenga Boligsameie 05.02.2024 (ID 161114).pdf

Sak 8

Finansiering av utskifting av ytterdører i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi viser til sak. 7 utskifting av ytterdører i sameiet, årsmøte vil velge om vi går for alternativ 1 eller 2. Per dags dato estimerer vi at sameiet kan bruke 500 000 kroner av oppsparte midler til prosjektet. Det kan oppstå endringer dersom uforutsette hendelser inntreffer – dette er kun en estimering.

Prosjektet kan finansieres med låneopptak eller at hver enkelt seksjonseier innbetaler sin andel i forkant av prosjektet. Vi har utarbeidet kostnadsoverslag pr. seksjon for alternativ 1 og 2 – 5575, se vedlagt vedlegg.

Sameiet har ingen fast eiendom å pantsette, og per dags dato har sameiet en rente på 8 % i OBOS Banken på sin gjeld. Hvis sameiet velger å finansiere prosjektet med låneopptak, vil styret øke løpetiden på lånet slik at det nye terminbeløpet tilsvarer dagens terminbeløp. Dette betyr at det ikke vil være nødvendig å øke felleskostnadene p.t på grunn av låneopptaket. Samtidig vil lånets løpetid øke med flere år, og sameiet vil få økte rentekostnader.

Årsmøte skal nå stemme over om utskifting av ytterdører i sameiet skal finansieres ved låneopptak eller ved at hver seksjonseier betaler inn et kontantbeløp i henhold til eierbrøken.

Forslag til vedtak 1

Utskifting av inngangsdører i sameiet finansieres med låneopptak.

Forslag til vedtak 2

Utskifting av inngangsdører i sameiet finansieres med at hver seksjonseier betaler inn et kontantbeløp i henhold til eierbrøken.

Vedlegg

3. Estimering av kostnadsoverslag pr. seksjon for alternativ 1 og 2 - 5575.pdf



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kåthe Bleken

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Agnes Kristiansen
- Marianne Almås
- Morgan Karlsson

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Katrine K Ajer

Sak 10

Utnevnelse av et fast styremedlem, og et varamedlem til Baglerstredets Fellesareal for 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved godkjent valgresultat velges.

Fast styremedlem til Fellesarealet for 1 år: Marianne Almås

Varamedlem Fellesarealet for 1 år: Kåthe Bleken

Styrets innstilling

Begge utnevnes som foreslått.

Forslag til vedtak

Marianne Almås velges som styremedlem og Kåthe Bleken velges som varamedlem til Fellesarealet for 1 år.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kathe Bleken	Konows Gate 30 D
Styremedlem	Morgan Karlsson	Konows Gate 30 M
Styremedlem	Sandra Kristine Kolstad	Konows Gate 26 N
Styremedlem	Ola Bråten Lund	Konows Gate 30 G
Varamedlem	Marianne Almås	Konows Gate 28 F

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Baglerenga Boligsameie

Sameiet består av 45 seksjoner.

Baglerenga Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988573892, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233 518

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

Baglerenga Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter, det har ikke vært noen store vedlikeholdsprosjekter.

1. kvartal:

- Full sjekk av varmekabler og sensorer i mesanin og trappehus
- Bytte av lyspærer til utebelysning, hvorav lyspærer gikk på garanti
- Rapport om mugg i barnevogns garasjer, Vaktmester lager ventilasjonshull
- Årsmøte avholdt i perioden

2. kvartal:

- Oppstart med innhenting av anbud for eventuelt bytte av sameiets ytterdører
- Inngått medlemskap i Huseiernes forening
- Fellesdugnad med fellesarealet ble av avhold, som alltid vellykket
- Vaktmester utførte høytrykk spyling av mesanin og trappehus

3. kvartal:

- Beskjæring av overvokste trær og busker mot Konows gate og mot grøntanlegg. Utført av Vaktmester
- Innhenting av anbud på oppgradering av gangvei mot grøntarealet. Saken vil bli fremlagt styret Fellesarealet, da styret i sameiet mener at dette er en sak for fellesarealet

4. kvartal:

- Behandling av budsjett for 2024.
- Nedbetaling av sameiets lån (tatt opp i forbindelse med maling av yttervegger). Det ble nedbetalt med kr 100.000. Grunn til at styret mente dette var på sin plass, var varsling av økte rentekostnader og at sameiet ikke hadde hatt noen nevneverdige utlegg på vedlikehold i 2023
- Tømming av søppel. Styret mener at sameiet har betalt for mye i søppelavgift, sameiet har betalt for tømming tre ganger i uken, etaten har kun tømt to ganger. Forretningsfører sendte brev og sameiet har fått medhold i saken. Renovasjonsetaten, betaler kr. 240 085,- tilbake til sameiet. Styremedlem Sandra Kristin Kolstad flyttet og varamedlem Marianne Almås, tok hennes plass i styret.

Fremtidige planer for sameiet; Bytte av utgangsdører om årsmøtet godkjenner dette.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet, som skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

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.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 927 362.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 strøm støtten 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

Premie endringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Baglerenga Boligsameie.

Lån

Baglerenga Boligsameie har lån i OBOS Banken. 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 anskaffet. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BAGLERENGA BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BAGLERENGA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4DZBH-NF5ZJ-CG4XA-CKEMMF-YL024-U1ZTQ



Baglerenga Boligsameie

BAGLERENGA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 988 573 892, KUNDENR. 5575

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 912 110	1 667 688	1 899 000	1 913 000
Andre inntekter	3	6 300	8 260	10 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 918 410	1 675 948	1 909 000	1 913 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-7 755	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Avskrivninger	13	0	0	-5 000	0
Revisjonshonorar	6	-8 249	-10 044	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-100 368	-96 493	-101 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-4 300	-8 453	-12 000	-10 000
Kontingenter		-2 900	0	0	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-43 540	-392 411	-480 000	-250 000
Forsikringer		-156 364	-141 612	-152 000	-172 000
Kommunale avgifter	9	-546 033	-461 344	-533 000	-620 000
Kostnader sameie	15	-49 831	-42 339	-60 000	-60 000
Energi/fyring		-65 987	-85 700	-110 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-137 635	-128 023	-130 000	-145 000
Andre driftskostnader	10	-85 354	-112 466	-128 000	-120 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 263 317	-1 541 640	-1 784 000	-1 640 000
DRIFTSRESULTAT		655 093	134 308	125 000	273 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 257	3 407	0	0
Finanskostnader	12	-31 770	-32 799	-29 000	-22 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-19 513	-29 392	-29 000	-22 000
ÅRSRESULTAT		635 580	104 917	96 000	251 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		635 580	56 312		
Reduksjon udekket tap		0	48 605		



Baglerenga Boligsameie

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	24 379	27 871
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		24 380	27 872
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 381	1 967
Kundefordringer		0	1 155
Forskuddsbetalte kostnader		47 777	34 409
Driftskonto OBOS-banken		400 080	364 784
Sparekonto OBOS-banken		550 196	252 786
SUM OMLØPSMIDLER		1 000 433	655 100
SUM EIENDELER		1 024 813	682 972
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		691 892	56 312
SUM EGENKAPITAL		691 892	56 312
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	259 850	559 591
SUM LANGSIKTIG GJELD		259 850	559 591
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 651	63 579
Leverandørgjeld		7 822	3 298
Påløpte renter		1 902	192
Påløpte avdrag		17 696	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		73 071	67 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 024 813	682 972
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	22 004	1 804

Oslo, 04.03.2024

Styret i Baglerenga Boligsameie



Baglerenga Boligsameie

Kathe Bleken/s/ Ola Bråten Lund/s/

Morgan Karlsson/s/ Sandra Kristine Kolstad/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	1 775 580
Diverse	136 530
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 912 110

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Nettinnbetalinger	4 620
Utleie	1 680
SUM ANDRE INNETEKTER	6 300

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 755
--------------------	--------



SUM PERSONALKOSTNADER -7 755

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 55 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 249.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -4 300

SUM KONSULENTHONORAR -4 300**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -19 252

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -24 288

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -43 540**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -238 231

Renovasjonsavgift -307 802

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -546 033**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll -5 988

Vaktmestertjenester -57 325

Gressklipping -17 598

Andre fremmede tjenester -1 443

Porto -40

Bank- og kortgebyr -2 961

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -85 354**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 2 379

Renter av sparekonto i OBOS-banken 9 410

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 422

Andre renteinntekter 46



Baglerenga Boligsameie

SUM FINANSINTEKTER

12 257



Baglerenga Boligsameie

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-31 770
SUM FINANSKOSTNADER	-31 770

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Barnevogngarasje		
Kostpris	40 163	
Tilgang 2014	34 819	
Avskrevet tidligere	-74 981	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	440 409	
Nedbetalt i år	299 741	
		-259 850
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-259 850

NOTE: 15

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 45/175-deler av Baglerstredet fellesareal sameie, selskap 5580

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i 5580. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i 5580 og utgjør kr 22.004.

Selskapets andel i 5580 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i 5580 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Baglerhagen Boligsameie

BAGLERSTREDET FELLESAREALSAMEIE ORG.NR. 988 924 261, KUNDENR. 5580

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	173 268	173 268	173 000	173 000
Innbetalt fordeling kostnader		257 132	280 837	307 000	320 000
SUM DRIFTSINNEKTER		430 400	454 105	480 000	493 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-10 202	-7 530	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-22 555	-21 685	-23 000	-24 000
Konsulenthonorar	6	-20 956	-21 448	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	7	-34 683	-63 174	-60 000	-30 000
Andre driftskostnader	8	-321 412	-319 797	-340 000	-380 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-444 038	-467 863	-488 230	-499 230
DRIFTSRESULTAT		-13 638	-13 757	-8 230	-6 230
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	681	177	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		681	177	0	0
ÅRSRESULTAT		-12 957	-13 580	-8 230	-6 230
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-12 957	-13 580		



Baglerhagen Boligsameie

BAGLERSTREDET FELLESAREALSAMEIE
ORG.NR. 988 924 261, KUNDENR. 5580

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	0
Kundefordringer		0	5 328
Driftskonto OBOS-banken		110 689	111 482
SUM OMLØPSMIDLER		110 759	116 810
SUM EIENDELER		110 759	116 810
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		81 848	94 806
SUM EGENKAPITAL		81 848	94 806
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		28 911	22 004
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 911	22 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 759	116 810
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.02.2024

Styret i Baglerstredet Fellesarealsameie

Arne Havellen /s/

Marianne Almås /s/

Øyvind Haug /s/

Zander Andreas Schanche /s/

Benedikte E Lita Ellingsen /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	173 268
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	173 268

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 202.



Baglerhagen Boligsameie

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 956
SUM KONSULENTHONORAR	-20 956

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 753
Kostnader dugnader	-2 930
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-34 683

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 717
Driftsmateriell	-278
Lyspærer og sikringer	-24 737
Vaktmestertjenester	-125 673
Renhold ved firmaer	-101 104
Snørydding	-18 691
Gressklipping	-36 108
Bank- og kortgebyr	-2 103
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-321 412

NOTE: 9

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	618
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	63
SUM FINANSINNEKTER	681



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650026. 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

2021 - 2022	Høytrykks vask og maling av trappehus	Høytrykks vask og maling av trappehus, utført av Alfa Malermesterfirma AS. (Råttent treverk, ble skiftet sent på høsten 2021, maling måtte utsettes til 2022).
2020 - 2020	Fasaden	Fasaden mot bakgården, inkludert verandaer, ble vasket og malt i august.
2019 - 2019	Ventilasjon	Rensing av anlegget.
2018 - 2018	Fasaden	Maling av frontfasaden - Konowsgt 26 og 30.
2014 - 2014	Sikring mot vannlekkasjer	Montert WaterGuard i alle leilighetene.
2013 - 2013	Maling av hele fasaden	Nødvendig oppgradering av fasadene. Alt treverk i fasadene ble malt, svalganger, trappeløp, innfelt treverk i fasade, søppelrom, rekkverk mot gate, vinduskarmer, skillevegger på balkonger/markterrasser med mere. Dette var svært tørt og slitt, slik at arbeidet var høyst påkrevet.
2012 - 2012	Rensing av ventilasjonsanlegg	
2010 - 2010	Nye garasjeplasser for barnevogner	



BAGLERENGA BOLIGSAMEIE

Selskap nr. 995575

Kostnadsrapport

Utskifting av ytterdører



OBOS Prosjekt AS

05.02.2024



Vedlegg 2

7.00 Kostnadsrapport Baglerenga Boligsameie 05.02.2024 (ID 161114).pdf

BESKYTTET



5575 Baglerenga Boligsameie – Utskifting av ytterdører
Kostnadsrapport

SIDE

Innhold

1	SAMMENDRAG	1
2	INNLEDNING	2
2.1	Formål	2
2.2	Prosjektorganisasjon	2
2.3	Eiendom og bygninger	3
3	YTTERDØRER	FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.
3.1	Kort redegjørelse for tilstand	4
3.2	Kort redegjørelse for tilstand	4
4	STÅLDØRER I KJELLER	FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.
4.1	Kort redegjørelse for tilstand	4
4.2	Alternative tiltak	4
5	KOSTNADSOVERSLAG	5
6.1	Generelle forutsetninger	5
6.2	Kostnadsberegnete alternativer	5
6.3	Sammenstilling kostnadsoverslag	6
7	FORSLAG TIL VIDERE FREMDRIFT	8



5575 Baglerenga Boligsameie – Utskifting av ytterdører
Kostnadsrapport

Side 1

1 Sammendrag



Baglerenga Boligsameie
Kostnadsrapport – Nye ytterdører

Utført av:	OBOS Prosjekt AS v/ Mehwish Din Khan
Adresse:	Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon:	+4722865916
OBOS prosjekt AS har fått i oppdrag av Baglerenga Boligsameie å utarbeide et kostnadsoverslag for utskifting av ytterdører, samt oppussing av eksisterende ståldører i kjelleren.	
Tiltaket omfatter utskifting av samtlige ytterdører og oppussing av eksisterende ståldører i kjelleren.	
Det er lagt til grunn to alternativer:	
1. Utskifting av dører tilsvarende dagens dører, samt oppussing av eksisterende ståldører	
2. Utskifting av dører til dører med glassfelt, samt oppussing av eksisterende ståldører.	

Selskap nr.:	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent:	Dato:
5575	Mehwish Din Khan	Gitte M. Bjerkelund		05.02.24
Prosjekt nr.:				
240051				



2 INNLEDNING

2.1 Formål

OBOS prosjekt AS ble våren 2024 forespurt om å bistå med å utarbeide en kostnadsrapport for utskifting av ytterdører, samt oppussing av eksisterende ståldører.

Styret i Baglerenga Boligsameie ønsker følgende:

- Utskifting av alle ytterdører
- Oppussing av eksisterende ståldører i kjelleren

2.2 Prosjektorganisasjon

Boligselskapet:

Selskapets navn : Baglerenga Boligsameie
Styremedlem : Morgan Karlsson
Adresse : Konows Gate 24 – 30, 0301 Oslo
Telefon : 41433610
E-post : Morgan@veflen.no

Forretningsfører:

Firma : OBOS Eiendomsforvaltning v/ Pernille Olsen
Adresse : Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon : 22 86 83 81
E-post : Pernille.olsen@OBOS.no

Kostnadsrapporten er utført av:

Firma : OBOS Prosjekt AS v/ Mehwish Din Khan
Postadresse : Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 Oslo
Besøksadresse : Ulvenveien 82E, 0581 Oslo
Telefon : 22 86 59 16
E-post : Mehwish.khan@obos.no
Hjemmeside : www.obosprosjekt.no



5575 Baglerenga Boligsameie – Utskifting av ytterdører
Kostnadsrapport

Side 3

2.3 Eiendom og bygninger

Baglerenga Boligsameie består av en 3 – etasjes boligblokk som ligger i gamlebyen i Oslo. Boligselskapet har adresse Konows Gate 24 - 30, 0196 Oslo. Eiendom 0301 – 233/518 i Oslo kommune.

Det er totalt 45 leiligheter, og alle leilighetene går ut mot terrenget. Bygget ble oppført i 2005.



(Kart hentet fra <https://seeiendom.kartverket.no/eiendom>)



3 Ytterdører

3.1 Kort redegjørelse for tilstand

Alle ytterdørene inn til leilighetene er fra byggeår 2005. Dørene er i varierende stand, og det fortelles at det er utfordringer med enkelte dører ved væromslag.

Alternative tiltak

I tiltaket er det beregnet kostnader for utskifting av ytterdørene. Det er lagt til grunn to alternativer.

Alternativ 1:

Utskifting av dørene tilsvarende dagens dører.

Alternativ 2:

Utskifting av dørene til dører med glassfelt.

4 Ståldører i kjeller

4.1 Kort redegjørelse for tilstand

Det er to ståldører nede i kjelleren. Dørene er fra byggeår, men i god stand. Dørene fungerer bra, men er preget av overflateslitasje og har noe skader og rust.

Alternative tiltak

I kostnadsberegningene er det forutsatt oppussing av ståldørene med sliping og maling av dørene.



5 Kostnadsoverslag

5.1 Generelle forutsetninger

Det er utarbeidet kostnadsoverslag for alternativet som er beskrevet i kapittel 1. Kostnadsoverslaget antas å ha en usikkerhet på +/- 20%. I kostnadsberegninger er det medtatt alle kostnader selskapet kan forvente å få i forbindelse med rehabiliteringen. Det er, foruten enhetspriser for de aktuelle arbeidene, også medtatt kostnader til rigg og drift av byggeplass, prosjektering, prosjekt – og byggeledelse, byggemeldingsgebyr, prisstigning, finansieringskostnader m.m. i tillegg er det avsatt en sum til uforutsette kostnader og en reserve for byggherre.

Kostnadsoverslagene er basert på de ferskeste erfaringsprisene OBOS Prosjekt AS sitter inne med. Enhetsprisene kan variere innfor et høyeste og laveste nivå, avhengig av de forskjellige entreprenører og underentreprenørenes kapasitet. Kostnadsoverslagene er forsøkt lagt i øvre nivå av dette prisperspektivet. Det vil imidlertid alltid være usikkerhetsmomenter i forbindelse med denne type rehabiliteringsoppgaver som omhandles i denne rapporten.

5.2 Kostnadsbregnede alternativer

Følgende alternativ er lagt til grunn:

Alternativ 1

- Utskifting av ytterdører tilsvarende dagens dører
- Oppussing av ståldører

Alternativ 2

- Utskifting av ytterdører til dører med glassfelt
- Oppussing i ståldører

5575 Baglerenga Boligsameie – Utskifting av ytterdører
Kostnadsrapport

Side 6

5.3 Sammenstilling kostnadsoverslag

Prosjekt: 5575 Baglerenga Borettslag

POST	AKTIVITET	ALT. 1	ALT. 2
1.1	Ytterdører (EI30)	900 000	1 130 000
1.2	Oppussing av ståldører	10 000	10 000
1.3			
1.4			
1.5			
1.6			
1.7			
1	BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:	910 000	1 140 000
2.1	Rigg og drift av byggeplass	90 000	110 000
2	ENTREPRISEKOSTNADER eks. mva.:	1 000 000	1 250 000
	25 % merverdiavgift	250 000	310 000
3	ENTREPRISEKOSTNADER Inkl. 25 % mva.:	1 250 000	1 560 000
(*) 4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering, inkl.mva	130 000	130 000
4.2	Byggemeldingsgebyr	10 000	10 000
(**) 4.3	Øvrige byggherrekostnader		
(***) 4.4	Prisstigning % pr.å		
4.5	Finansieringskostnader		
(****) 4.6	ENØK - tilskudd		
4	FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD	1 390 000	1 700 000
5.1	UFORUTSETTE KOSTNADER	60 000	80 000
5	TOTALE KOSTNADER	1 450 000	1 780 000
45 leiligheter gir følgende kostnad pr. leilighet		32 000	40 000



5.4 Orientering om kostnadsoverslaget

Kostnadsoverslagene følger et standard oppsett for de ulike aktiviteter, og i det etterfølgende er det gitt forklaring på hva de ulike konti inneholder:

- **Bygningsmessige kostnader**

Denne posten inneholder alle bygningsmessige arbeider. Posten inneholder material- og arbeidskostnader, inkl. nødvendige forarbeider som rivning og bortkjøring av gamle materialer.

- **Entreprisekostnader**

Entreprisekostnader inneholder bygningsmessige kostnader, rigg- og drift av byggeplass, nedrigging og rengjøring. Rigg- og drift omfatter entreprenørens kostnad til å rigge seg til med brakker, stillaser og produksjonsanlegg, samt kostnader for drift av disse gjennom hele byggeperioden.

- **Forventet prosjektkostnad**

Denne posten inneholder entreprisekostnader med tillegg av byggherrens generelle kostnader. Disse kostnadene er i hovedsak:

Prosjektadministrasjon og prosjektering som omfatter nødvendig bistand fra arkitekt, byggeteknisk konsulent og prosjekt- og byggeleder for gjennomføring av arbeidene.

Øvrige byggherrekostnader er en samlepost av ulike aktiviteter som kopiering, garantistillelse ovenfor entreprenør, ekstra forsikring, utvidet forretningsføreravtale gjennom byggeperioden, dessuten en post til fri disposisjon for byggherre.

Forventet prisstigning er medtatt frem til tidspunkt for utbetaling til entreprenør i henhold til antatt fremdriftsplan.

Finansieringskostnader inneholder kostnader til å betjene nødvendige lån.

- **Totale kostnader**

Totale kostnader er summen av alle kostnader i prosjektet. Inkludert er også post for uforutsette kostnader. Under denne posten er det lagt inn sikkerhet for de priser som er oppgitt. Markedet og prisene påvirkes på en måte som ikke lar seg forutsi med stor nøyaktighet. Denne posten vil fange opp dette sammen med en eventuell usikkerhet i kostnadsoverslaget.



6 Forslag til videre fremdrift

Videre fremdrift av prosjektet er avhengig av vedtak styret gjør. I kostnadsrapporten er det lagt til grunn et vedtak på ekstraordinær generalforsamling i løpet av våren 2024. Dersom det er vilje og ønske i boligselskapet om å gjennomføre tiltaket, kan etterfølgende fremdriftsplan være et utgangspunkt for rehabiliteringen:

Generalforsamling	:	02 - 03.2024
Tilbud og kontrahering	:	03-04.2024
Byggestart	:	05.2024
Ferdigstilling	:	05.2024



	Estimert kostand	Egenkapital	Sum
Alternativ 1	kr 1 450 000	-kr 500 000	kr 950 000
Alternativ 2	kr 1 780 000	-kr 500 000	kr 1 280 000

Per dags dato estimerer vi at sameiet kan bruke 500 000 kroner av oppsparte midler til prosjektet. Det kan oppstå endringer dersom uforutsette hendelser inntreffer – dette er kun en estimering.

Tabellen nedenfor viser alle seksjonene og eierbrøken.

Her kan man se hva vi estimerer at kostnadene utgjør pr. seksjon utgjør for alternativ 1 og 2.

Seksjonsnr	Eierbrøk	Eierbrøk %	Alternativ 1	Alternativ 2
1	38	0,012898846	kr 12 254	kr 16 511
2	39	0,013238289	kr 12 576	kr 16 945
3	39	0,013238289	kr 12 576	kr 16 945
4	39	0,013238289	kr 12 576	kr 16 945
5	39	0,013238289	kr 12 576	kr 16 945
6	38	0,012898846	kr 12 254	kr 16 511
7	38	0,012898846	kr 12 254	kr 16 511
8	39	0,013238289	kr 12 576	kr 16 945
9	48	0,016293279	kr 15 479	kr 20 855
10	39	0,013238289	kr 12 576	kr 16 945
11	39	0,013238289	kr 12 576	kr 16 945
12	46	0,015614392	kr 14 834	kr 19 986
13	39	0,013238289	kr 12 576	kr 16 945
14	39	0,013238289	kr 12 576	kr 16 945
15	38	0,012898846	kr 12 254	kr 16 511
16	81	0,027494908	kr 26 120	kr 35 193
17	82	0,027834352	kr 26 443	kr 35 628
18	82	0,027834352	kr 26 443	kr 35 628
19	82	0,027834352	kr 26 443	kr 35 628
20	82	0,027834352	kr 26 443	kr 35 628
21	81	0,027494908	kr 26 120	kr 35 193
22	81	0,027494908	kr 26 120	kr 35 193
23	82	0,027834352	kr 26 443	kr 35 628
24	111	0,037678208	kr 35 794	kr 48 228
25	82	0,027834352	kr 26 443	kr 35 628
26	82	0,027834352	kr 26 443	kr 35 628
27	106	0,035980991	kr 34 182	kr 46 056
28	82	0,027834352	kr 26 443	kr 35 628
29	82	0,027834352	kr 26 443	kr 35 628
30	81	0,027494908	kr 26 120	kr 35 193
31	70	0,023761032	kr 22 573	kr 30 414
32	69	0,023421589	kr 22 251	kr 29 980
33	69	0,023421589	kr 22 251	kr 29 980
34	69	0,023421589	kr 22 251	kr 29 980
35	69	0,023421589	kr 22 251	kr 29 980
36	70	0,023761032	kr 22 573	kr 30 414
37	70	0,023761032	kr 22 573	kr 30 414

Vedlegg 3

Estimering av kostnadsoverslag pr. seksjon for alternativ 1 og 2 - 5575.pdf



38	69	0,023421589	kr	22 251	kr	29 980
39	86	0,029192125	kr	27 733	kr	37 366
40	69	0,023421589	kr	22 251	kr	29 980
41	69	0,023421589	kr	22 251	kr	29 980
42	83	0,028173795	kr	26 765	kr	36 062
43	69	0,023421589	kr	22 251	kr	29 980
44	69	0,023421589	kr	22 251	kr	29 980
45	70	0,023761032	kr	22 573	kr	30 414
Sum	2946	1	kr	950 000	kr	1 280 000



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.24

Selskapsnummer: 5575 Selskapsnavn: Baglerenga Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>OBOS v/Pernille Olsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ola Bråten Lund og Anne Alme er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 55 000.

- For
 Mot

Sak 6 Endring av sameiets husordensregler punkt 4

Årsmøte vedtar endring av husordensreglene.

- For
 Mot

Sak 7 Utskifting av ytterdører i sameiet

Hvilket forslag stemmer du for?

- Årsmøte velger alternativ 1. Utskifting av dører tilsvarende dagens dører, kombinert med oppussing av eksisterende ståldører. Estimert kostnad kr 1 450 000.
- Årsmøte velger alternativ 2. Utskifting av dører med glassfelt, også kombinert med oppussing av eksisterende ståldører. Estimert kostnad kr 1 780 000.

Sak 8 Finansiering av utskifting av ytterdører i sameiet

Hvilket forslag stemmer du for?

- Utskifting av inngangsdører i sameiet finansieres med låneopptak.
- Utskifting av inngangsdører i sameiet finansieres med at hver seksjonseier betaler inn et kontantbeløp i henhold til eierbrøken.



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Kåthe Bleken

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Agnes Kristiansen

Marianne Almås

Morgan Karlsson

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Katrine K Ajer

Sak 10 Utnevnelse av et fast styremedlem, og et varamedlem til Baglerstredets Fellesareal for 1 år

Marianne Almås velges som styremedlem og Kåthe Bleken velges som varamedlem til Fellesarealet for 1 år.

For

Mot



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.