



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 289 007
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SØNDRE RØD 1
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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 425 901	2 667 728
Sum inntekter		2 425 901	2 667 728
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 888 644	2 573 183
Sum kostnader		2 002 744	2 687 283
Driftsresultat		423 156	-19 556
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 038	2 043
Sum finansinntekter		6 038	2 043
Annen finanskostnad		84 879	56 685
Sum finanskostnader		84 879	56 685
Netto finans		-78 841	-54 642
Resultat før skattekostnad		344 315	-74 198
Årsresultat		344 315	-74 198
Totalresultat		344 315	-74 198
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		344 315	-74 198
Sum overføringer og disponeringer		344 315	-74 198



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		37 500	
Sum finansielle anleggsmidler		37 500	0
Sum anleggsmidler		37 500	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		369 737	124 909
Sum fordringer		369 737	124 909
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		635 009	545 892
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		635 009	545 892
Sum omløpsmidler		1 004 745	670 801
SUM EIENDELER		1 042 245	670 801

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		450 199	794 514
Sum opptjent egenkapital		-450 199	-794 514
Sum egenkapital		-450 199	-794 514
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 342 258	1 412 844
Øvrig langsiktig gjeld		37 500	
Sum annen langsiktig gjeld		1 379 758	1 412 844
Sum langsiktig gjeld		1 379 758	1 412 844
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 984	403
Leverandørgjeld		78 760	24 393
Annen kortsiktig gjeld		19 942	27 675
Sum kortsiktig gjeld		112 686	52 471
Sum gjeld		1 492 444	1 465 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 042 245	670 801



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371125

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 289 007
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SØNDRE RØD 1
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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 971 289 007
SAMEIET SØNDRE RØD 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 425 901	2 667 728
Sum inntekter		2 425 901	2 667 728
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 888 644	2 573 183
Sum kostnader		2 002 744	2 687 283
Driftsresultat		423 156	-19 556
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 038	2 043
Sum finansinntekter		6 038	2 043
Annen finanskostnad		84 879	56 685
Sum finanskostnader		84 879	56 685
Netto finans		-78 841	-54 642
Resultat før skattekostnad		344 315	-74 198
Årsresultat		344 315	-74 198
Totalresultat		344 315	-74 198
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		344 315	-74 198
Sum overføringer og disponeringer		344 315	-74 198



Organisasjonsnr: 971 289 007
SAMEIET SØNDRE RØD 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		37 500	
Sum finansielle anleggsmidler		37 500	0
Sum anleggsmidler		37 500	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		369 737	124 909
Sum fordringer		369 737	124 909
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		635 009	545 892
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		635 009	545 892
Sum omløpsmidler		1 004 745	670 801
SUM EIENDELER		1 042 245	670 801
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		450 199	794 514
Sum opptjent egenkapital		-450 199	-794 514



Sum egenkapital	-450 199	-794 514
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 342 258	1 412 844
Øvrig langsiktig gjeld	37 500	
Sum annen langsiktig gjeld	1 379 758	1 412 844
Sum langsiktig gjeld	1 379 758	1 412 844
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 984	403
Leverandørgjeld	78 760	24 393
Annen kortsiktig gjeld	19 942	27 675
Sum kortsiktig gjeld	112 686	52 471
Sum gjeld	1 492 444	1 465 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 042 245	670 801



Organisasjonsnr: 971 289 007
SAMEIET SØNDRE RØD 1

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. 4417

Sameiet Søndre Rød 1



Velkommen til årsmøte i Sameiet Søndre Rød 1

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

Dato for årsmøtet:

17. april 2024 kl. 18:00, Samfunnshus Vest (Røa).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Søndre Rød 1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

David Skålid Amundsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 4417 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000



Sak 7

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Mange av leilighetene i sameiet har gjennom årene blitt pusset opp, og i noen tilfeller omfatter dette endringer på fellesanlegg, for eksempel ved flytting av kjøkken eller utvidelse av elektrisk anlegg. Dagens vedtekter, paragraf 3-1, punkt 5, sier "Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.". Det har blitt utført endringer på sameiets felles anlegg i forbindelse med oppussing av flere leiligheter uten samtykke fra styret/årsmøte. Som følge av dette har ikke styret kontroll på om arbeid som griper inn på felles installasjoner, inkludert rør, har blitt gjort av autoriserte fagpersoner og etter gjeldende forskrifter og regler. Dette kan igjen føre til økt risiko for forsikringssaker, som igjen vil føre til høyere forsikringspremie for bygningsforsikringen for hele sameiet.

Styret foreslår derfor en presisering av vedtektene for å gjøre det tydeligere for den enkelte sameier hvilke arbeider som trenger styrets/årsmøtets godkjenning før det kan påbegynnes. I tillegg er formålet å tydeliggjøre at også tilkoblingen til felles anlegg ansees som en del av det felles tekniske anlegget, og derfor ikke kan endres uten godkjenning, og at sameier kan bli holdt økonomisk ansvarlig ved en eventuell forsikringssak. Styret foreslår derfor å legge til under vedtektenes paragraf 3-1, punkt 5, følgende avsnitt:

"Endringer eller inngrep på bærende konstruksjoner er ikke tillatt. Det tillattes ikke endringer i fellesarealer eller på felles tekniske anlegg (vann, avløp, elektrisk anlegg og tilsvarende), og heller ikke nye eller endring av tilkøpling til felles tekniske anlegg. Styret kan etter forutgående søknad gi samtykke til slike endringer. Søknaden skal vedlegges dokumentasjon på at løsningene ikke forringer bygningsmessige eller tekniske anlegg. Styrets aksept fritar ikke seksjonseier, hverken den som bestiller arbeidene eller fremtidige seksjonseiere, for ansvaret som følger av slike endringer."

Styrets innstilling

Inkluder paragrafen over i sameiets vedtekter paragraf 3-1, punkt 5.

Forslag til vedtak

Vedtektenes paragraf 3-1, punkt 5, får nytt avsnitt: "Endringer eller inngrep på bærende konstruksjoner er ikke tillatt. Det tillattes ikke endringer i fellesarealer eller på felles tekniske anlegg (vann, avløp, elektrisk anlegg og tilsvarende), og heller ikke nye eller endring av tilkøpling til felles tekniske anlegg. Styret kan etter forutgående søknad gi samtykke til slike endringer. Søknaden skal vedlegges dokumentasjon på at løsningene ikke forringer bygningsmessige eller tekniske anlegg. Styrets aksept fritar ikke seksjonseier, hverken den som bestiller arbeidene eller fremtidige seksjonseiere, for ansvaret som følger av slike endringer."

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- David Skålid Amundsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas Knigge

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Roar Skaug

Sak 9

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Matz Jenssen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	David Skålid Amundsen	Ostadalsveien 40 B
Styremedlem	Cathrine Helen G Barlinn	Ostadalsveien 40 A
Styremedlem	Inger Halldis Bruun	Ostadalsveien 36 B
Styremedlem	Thomas Knigge	Ostadalveien 40 A
Varamedlem	Lene Lysell	Ostadalsveien 38 A
Varamedlem	Roar Skaug	Ostadalsveien 34 A

Valgkomiteen

Kyrre Øygarden	Ostadalsveien 40 B
Matz Jenssen	Ostadalsveien 36 A

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 Sameiet Søndre Rød 1

Sameiet består av 50 seksjoner.

Sameiet Søndre Rød 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971289007, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

11	285
4011	285

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

Sameiet Søndre Rød 1 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 Partner Revisjon.



Styrets arbeid

Årsmøtet 2023

Årsmøtet 2023 ble avholdt fysisk på Samfunnshus Vest, med 15 seksjoner representert og i tillegg 10 representert med fullmakt, totalt 25 stemmeberettigede. Det ble et uformelt sameiermøte etter årsmøtet.

Styremøter

Styret har avholdt 9 styremøter, ett regnskapsmøte (15.03.2023) og ett budsjettmøte (24.10.2023), begge med regnskapsfører fra OBOS. Møtene planlegges og referatføres på styrerommet.no, hvor styret håndterer alle saker fra ajourhold av vedlikeholdsplanen til håndtering av sameiets økonomi.

Informasjon

Sameiet tok våren 2020 i bruk Vibbo. All informasjon som sameieren har behov for er tilgjengelig på Vibbo og holdes oppdatert her. 47 av 49 seksjoner er tilknyttet Vibbo. Styret vet hvem som ikke bruker tjenesten og de får alt levert på papir. Styret opplever at Vibbo og styrets arbeidsområde styrerommet.no fungerer godt.

HMS

Styret har i 2023 fulgt opp og ajourholdt HMS-planen for forebygging, kontroll og oppfølging av helse, miljø og sikkerhet (HMS-plan). Planen er levende og kan fremvises ved henvendelse til styreleder. Planen viser hva som skal kontrolleres og når, mens aksjoner og oppfølging av disse fremgår av styremøtereferatene. Det er ikke avdekket feil eller mangler av alvorlig grad i 2023.

Naboskap

Det har ikke vært saker med våre nærmeste naboer. Reguleringsplanen for nye boliger i Aslakveien 14-16 er fortsatt under behandling av Plan og bygningssetaten. Som diskutert i årsrapporten for 2022 har sameiet har fått henvendelse fra Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten som ønsker å bygge et pumpehus på den store plenen ved innkjøringen til sameiet ved nr. 40, hvor styret har kommet med innspill til plasseringen av et slikt pumpehus. I løpet av 2023 fikk ikke sameiet mer informasjon fra Vann- og avløpsetaten om denne saken, og det er ventet at det vil ta tid før endelige planer foreligger og eventuelle arbeider påbegynnes.

Regnskapsførsel

Sameiet har ikke gjort endringer i regnskapsførerbistanden fra OBOS. Styret er godt fornøyd med tjenestene som leveres og erfarer at disse er godt tilpasset sameiets behov og styrets egeninnsats.



Økonomi

Viser til separate seksjoner for regnskap for 2023 og budsjett for 2024.

Vedlikehold og oppgraderinger

Vaktmestertjenester

Sameiet har videreført kontrakten på vedlikehold med Gårdreform AS.

- Maskinell gressklipping maks 4 cm, kanter 2-4 ganger i sesongen avhengig av sted, og klipping av hekken mot Ostadalsveien ved nr. 34.
- Maskinell rydding av snø på avtalte arealer. Ryddingen skjer uoppfordret etter hvert snøfall på minimum 5 cm. Strøing ved behov.

Sameiet har kontrakt om vaktmestertjenester med Hjelpende Hånd som er her to ganger i måneden. HH har sammen med styret laget en fast årsplan for oppgaver som skal utføres. Styret gjør direkte avtaler på arbeider som må gjøres.

Sameiet har kontrakt om trapperomsvask med Gold Service AS ukentlig:

- Gulv uavhengig av type gulvbelegg vaskes grundig.
- Frie vannrette flater, vindusposter og belysning i nåhøyde.
- Glass i inngangsparti holdes fri for flekker og fingermerker både innvendig og utvendig. Inngangsmatte ristes/støvsuges.

Følgende arbeider utføres hver tredje uke:

- Styret har videreført vask av nymalte vegger i trapperommene hver tredje uke.

Følgende arbeider utføres en gang pr. måned:

- Tilgjengelige gulvlistes.
- Rekkverk og gelender.

Vedlikeholdstiltak og -plan

Styret har en vedlikeholdsplan med alle kjente behov og ønsker for oppgraderinger av bygningsmassen, tekniske anlegg og uteområdene. Planen holdes løpende ajour.

Tiltakene er satt i prioritets rekkefølge, og vil bli søkt gjennomført fortløpende.

Gjennomførte tiltak i 2023 er nærmere redegjort for i neste seksjon.

Av gjenstående tiltak med høy prioritet er oppgradering av parkeringsplassen utenfor nr. 38. EU arbeider også med et nytt bygningsenergidirektiv. Utfallet med tanke på vårt sameie er usikkert, men sameiet kan bli pålagt å utføre energieffektiviserende tiltak i løpet av de neste årene.



Bygningsmassen og tekniske anlegg

Rejlers Elsikkerhet AS utførte i januar kontroll av det elektriske anlegget i den enkelte seksjon, hvor den enkelte sameier er ansvarlig for å rette opp påviste feil og mangler. Ettersyn og reparasjon av takrenner, vindskier og vannbord ble utført av Taktekker Oslo/blikkenslagerservice Johansen i februar. Styret er godt fornøyd med arbeidet som ble noe mer omfattende enn forventet. Tiltaket endte noe over budsjett.

Sameiet byttet 1. mai leverandør av faktureringsystemet for elbillading i sameiet til Flexibility AS. Dette var et forsøk på å få en mer rettferdig løsning hvor sameiere betaler den aktuelle strømprisen mens ladningen pågår og gi mindre administrasjonsarbeid for styret. Tross mer rettferdig fakturering av brukerne har styret også observert uforutsigbare tidspunkt for fakturering, utbetaling til sameiet og dårlig kundeservice for brukerne. Styret evaluerer løpende om det er behov for igjen å bytte leverandør av faktureringsystemet. Dagens ladeanlegg for elbil ble installert av MF Engineering i 2019. Styret ble i løpet av året oppmerksomme på at i det originale tilbudet fra MF Engineering ble vedlagt en tilstandsrapport på det elektriske anlegget i sameiet.

Der ble sameiet gjort oppmerksomme på at stigeablene fra trafo til hovedtavler er i dårlig tilstand. De utgjør ingen umiddelbar fare, men utbedring er en forutsetning for videre utvidelse av ladeanlegget i sameiet. Styret har derfor engasjert Oslo Vest Elektro AS til å sende inn en søknad til Elvia om utbedring av sameiets stigeablere og øke kapasiteten. Stigeablene eies av Elvia, men utbedringene er forventet å påføre sameiet en kostnad. Etter vedtak på årsmøtet i 2023 har sameiet fått installert vannmålere ved hovedinntaket i alle fire blokker. Etter installasjon ble det oppdaget unormalt høyt forbruk i en av blokkene. Etter arbeid fra styret og rørlegger ble problemet identifisert og utbedret. Vannforbruket er nå konsistent i alle de fire blokkene i sameiet. Tiltaket førte til vesentlig lavere kommunale avgifter enn budsjettet, for nærmere detaljer se årsregnskapet med kommentarer. En renovasjonsbil kolliderte med og skadet fasaden på blokk 34 den 10. juli. Oslo kommune v/ Renovasjons- og gjenvinningsetaten tok på seg ansvaret, og utbedring av skaden ble dekket av deres forsikring. Skaden ble utbedret 1. november. Styret har utarbeidet et oversikt over boder i sameiet, og hvilken leilighet som disponerer hver enkelt bod. Dette for at styret enklere kan kontakte eieren av en bod om styret trenger tilgang til felles anlegg i en bod. I løpet av året har vaktmester montert flere sykkeloppheng i blokkene 34, 36 og 40.

Uteområdene

Det var ikke planlagt eller gjennomført arbeider på uteområdene i perioden.

Dugnad

Vårdugnaden: ca. 20 sameiere deltok i dugnad i løpet av disse to dagene.

Høstdugnaden: ca. 20 sameiere deltok i dugnad i løpet av disse to dagene.

Godtgjørelse

Med bakgrunn i diskusjoner i etterkant av årsmøtet i 2023 avholdt styret en avstemning på Vibbo for å innhente sameiernes mening om godtgjøring av dugnadsinnsats. Et flertall av stemmegiverne ønsket å avvike godtgjøringen, og med dette som bakgrunn besluttet styret å avvike ordningen for godtgjøring av dugnadsinnsats som en prøveordning. Det ble derfor ikke utbetalt godtgjørelse for dugnadsinnsats i 2023. Styret vil kontinuerlig evaluere behov for å gjeninnføre godtgjørelse, men observert godt oppmøte på begge årets dugnader som var på linje med oppmøtet tidligere år.



Utleieleiligheten

Leieboer i sameiets utleieleilighet flyttet ut i mai 2023, og leieforholdet ble avsluttet på en ryddig og god måte. Styret utførte noe enkelt vedlikeholdsarbeid før leiligheten ble leid ut til ny leietaker fra 1. juli. Det nye leieforholdet har vært stabilt og uten noen som helst problemer.

Parkeringsplasser

Kartskisse over sameiets parkeringsplasser holdes oppdatert og er tilgjengelig på Vibbo. Styret disponerer over sameiets parkeringsplasser og tildeler plasser. Tildelt plass følger ikke leiligheten. Kriterier for tildeling er besluttet av styret og kan leses på sameiets Vibbo. Det er fire gjesteplasser i sameiet til bruk for gjester, håndverkere og tilsvarende. Styret registrerer generelt mye ledig parkeringskapasitet.

Per årsskiftet 2023/24 er 11 av 15 ladeplasser i bruk av sameiere med el-bil. Dette er en økning på én bruker fra forrige periode. Styret ser ikke behov for å starte en umiddelbare utredning om utvidelse av anlegget, men ser det som en naturlig del av vedlikehold av parkeringsplasser utenfor 36/38. Potensiell utvidelse er også avhengig av oppgradering av sameiets stige kabler, se over.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til takarbeider og installasjon av vannmåler. De kommunale avgiftene er redusert i forhold til budsjett grunnet overgang til fakturering etter målt forbruk.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte lånerenter på sameiets lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. 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 892 059.



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 strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

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

Lån

Sameiet Søndre Rød 1 har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med rente pt på 7,1% pr mars 2024. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Innkreving av kapitalkostnader til lån ble juster opp med 11,7%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

Til årsmøte i Sameiet Søndre Rød 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Søndre Rød 1' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 344.315. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapporten, herunder kommentarer til årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.
© 2023 Crowe Partner Revisjon AS

Vedlegg 1

14 av 24

4417 Årsrapport 2023.pdf



Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.
- etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 22. mars 2024

CROWE PARTNER REVISJON AS

Ellen Austenå
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.
© 2023 Crowe Partner Revisjon AS

Vedlegg 1

15 av 24

4417 Årsrapport 2023.pdf



SAMEIET SØNDRE RØD 1
ORG.NR. 971 289 007, KUNDENR. 4417

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 350 697	2 612 196	2 347 000	2 375 000
Ladeinntekter EL-bil		62 600	55 462	20 000	50 000
Andre inntekter	3	12 604	70	0	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 425 901	2 667 728	2 367 000	2 430 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-15 938	-14 375	-15 000	-16 000
Regnskapsførerhonorar		-83 200	-79 988	-82 000	-87 800
Konsulenthonorar	7	-13 750	-12 035	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-581 669	-1 246 707	-470 500	-301 500
Forsikringer		-166 758	-161 889	-173 000	-189 000
Festeavgift		-161 544	-161 544	-162 000	-162 000
Kommunale avgifter	9	-378 018	-404 463	-478 800	-463 700
Energi/fyring		-58 531	-60 394	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-213 484	-186 199	-198 000	-238 000
Andre driftskostnader	10	-215 752	-245 590	-261 000	-236 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 002 744	-2 687 283	-2 049 400	-1 903 300
DRIFTSRESULTAT		423 156	-19 556	317 600	526 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 038	2 043	5 000	1 500
Finanskostnader	12	-84 879	-56 685	-69 000	-192 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-78 841	-54 642	-64 000	-190 500
ÅRSRESULTAT		344 315	-74 198	253 600	336 200
Overføringer:					
Udekket tap		0	-74 198		
Reduksjon udekket tap		344 315	0		



Sameiet Søndre Rød 1

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	13	37 500	0
SUM ANLEGGSMIDLER		37 500	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader	14	60 586	53 405
Forskuddsbetalte kostnader		297 979	52 258
Andre kortsiktige fordringer	15	11 172	19 246
Driftskonto OBOS-banken		538 716	44 190
Sparekonto OBOS-banken		5 085	501 702
Sparekonto OBOS-banken II		91 207	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 004 745	670 801
SUM EIENDELER		1 042 245	670 801
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-450 199	-794 514
SUM EGENKAPITAL		-450 199	-794 514
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 342 258	1 412 844
Annen langsiktig gjeld	18	37 500	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 379 758	1 412 844
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 942	27 675
Leverandørgjeld		78 760	24 393
Påløpte renter		8 212	403
Påløpte avdrag		5 772	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		112 686	52 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 042 245	670 801
Pantstillelse	19	1 920 000	1 920 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2024

Styret i Sameiet Søndre Rød 1

David Skålid Amundsen/s/ Cathrine Helen G Barlinn/s/

Inger Halldis Bruun/s/

Thomas Knigge/s/

NOTE: 1

17 av 24

4417 Årsrapport 2023.pdf



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	1 988 784
Innbetaling til lån	145 296
Leie seksjon 25	126 526
Vedlikehold	90 432
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 351 038

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie seksjon 25	-341
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 350 697

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Viderefakturert for måking/strøing 2022	5 604
Midlertidig utleie seksjon 25	7 000
SUM ANDRE INNETEKTER	12 604



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift -14 100

SUM PERSONALKOSTNADER -14 100

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 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 938.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -13 750

SUM KONSULENTHONORAR -13 750

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Taktekker Oslo/blikkenslagerservice Johansen -275 000

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -275 000

Drift/vedlikehold bygninger -12 374

Drift/vedlikehold VVS -206 179

Drift/vedlikehold elektro -4 652

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -79 432

Kostnader leiligheter, lokaler -2 459

Kostnader dugnader -1 573

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -581 669

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -230 172

Feieavgift -6 248

Renovasjonsavgift -141 598

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -378 018



Sameiet Søndre Rød 1

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-8 678
Driftsmateriell	-3 794
Vaktmestertjenester	-38 531
Renhold ved firmaer	-83 600
Snørydding	-72 394
Andre fremmede tjenester	-634
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 100
Andre kontorkostnader	-1 218
Gaver	-692
Bank- og kortgebyr	-3 112
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-215 752

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 812
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 158
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	68
SUM FINANSINNTEKTER	6 038

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-84 879
SUM FINANSKOSTNADER	-84 879

NOTE: 13

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Depositum/innskudd lokaler	37 500
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	37 500

NOTE: 14

RESTANSER PÅ FELLESKOSTNADER

Av totale restanser på felleskostnader ligger kr. 52 360,- på langtidsoppfølging.
Lite sannsynlig at kravet vil bli innfridd.

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Lading EI-bil 2023	11 172
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 172



NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 17

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS02**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-1 920 000
Nedbetalt tidligere	507 156
Nedbetalt i år	70 586
	-1 342 258

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 342 258**

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum/innskudd lokaler -37 500

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-37 500**

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Utleieleiligheten er pantsatt på sameiets lån



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8128361. 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

2023	Takarbeider	
2023	Installert vannmåler	
2022	Oppussing oppganger	
2020	Utskiftning branndører kjeller	
2020	Oppgradering el-sikkerhet	Fullstendig oppgradering av det elektriske anlegget i kjeller, fra og med hovedtavler til ny belysning. Utskifting av alle dører (10 stk) mellom kjeller og trapperom, slik at disse nå tilfredsstillir brannkrav på 15 plasser
2019	Etablert infrastruktur for el-billading	
2018	Merking og maling av p-plasser, utendørs	
2017	Reparasjon og maling av grunnmur	
2016	Drenering og oppgradering utvedig anlegg	
2015	Reparasjon av murpiper	
2014	Rørfornyng	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 4417 Selskapsnavn: Sameiet Søndre Rød 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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