



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 945 932 821  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG  
Forretningsadresse: V/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 945932821

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		849 011	767 523
<b>Sum inntekter</b>		<b>849 011</b>	<b>767 523</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		523 175	412 915
<b>Sum kostnader</b>		<b>557 405</b>	<b>447 145</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>291 606</b>	<b>320 378</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 820	8 999
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 820</b>	<b>8 999</b>
Annen finanskostnad		247 529	214 201
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>247 529</b>	<b>214 201</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-237 709</b>	<b>-205 202</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>53 897</b>	<b>115 176</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>53 897</b>	<b>115 176</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>53 897</b>	<b>115 176</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		53 897	115 176
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>53 897</b>	<b>115 176</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 975 389	4 975 389
Sum varige driftsmidler		4 975 389	4 975 389
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 975 389	4 975 389
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			2 025
Sum fordringer		0	2 025
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		126 527	153 685
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		126 527	153 685
Sum omløpsmidler		126 527	155 710
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 101 916</b>	<b>5 131 099</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 300</b>	<b>1 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		282 456	228 558
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>282 456</b>	<b>228 558</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>283 756</b>	<b>229 858</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 993 063	4 060 700
Øvrig langsiktig gjeld		809 187	809 187
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 802 250</b>	<b>4 869 887</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 802 250</b>	<b>4 869 887</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 339	26 474
Leverandørgjeld		7 881	4 879
Annen kortsiktig gjeld		6 691	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 911</b>	<b>31 353</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 818 161</b>	<b>4 901 240</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 101 916</b>	<b>5 131 099</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 507131

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 945 932 821  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG  
Forretningsadresse: V/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 945 932 821  
ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		849 011	767 523
<b>Sum inntekter</b>		<b>849 011</b>	<b>767 523</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		523 175	412 915
<b>Sum kostnader</b>		<b>557 405</b>	<b>447 145</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>291 606</b>	<b>320 378</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 820	8 999
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 820</b>	<b>8 999</b>
Annen finanskostnad		247 529	214 201
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>247 529</b>	<b>214 201</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-237 709</b>	<b>-205 202</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>53 897</b>	<b>115 176</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>53 897</b>	<b>115 176</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>53 897</b>	<b>115 176</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		53 897	115 176
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>53 897</b>	<b>115 176</b>



Organisasjonsnr: 945 932 821  
ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 975 389	4 975 389
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 975 389	4 975 389
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		0	2 025
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		126 527	153 685
Sum omløpsmidler		126 527	155 710
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 101 916</b>	<b>5 131 099</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
		282 456	228 558



Sum opptjent egenkapital	282 456	228 558
Sum egenkapital	283 756	229 858
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 993 063	4 060 700
Øvrig langsiktig gjeld	809 187	809 187
Sum annen langsiktig gjeld	4 802 250	4 869 887
Sum langsiktig gjeld	4 802 250	4 869 887
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 339	26 474
Leverandørgjeld	7 881	4 879
Annen kortsiktig gjeld	6 691	
Sum kortsiktig gjeld	15 911	31 353
Sum gjeld	4 818 161	4 901 240
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 101 916</b>	<b>5 131 099</b>



Organisasjonsnr: 945 932 821  
ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Til andelseiere i Romsdalsgaten III borettslag

**Velkommen til ordinær generalforsamling 2025. 26. mai 2025 kl. 18:00 i bakgården.**

Innkallingen inneholder årsrapport og regnskap for 2024. Flere nyttige grunnlagsdokumenter ligger også vedlagt. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse ved å møte opp på generalforsamling. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte det kommende året.

**Ved fullmaktsoverføring, leveres registreringsblanketten i utfylt stand ved oppstarten til generalforsamlingen.**

### Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseierne har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, eventuell forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



## Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Romsdalsgaten III borettslag  
Avholdes torsdag 26. mai 2025 kl. 18:00 i bakgården.

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2024

#### A) Årsrapport og regnskap.

Årsrapporten og regnskapet for 2024 ligger vedlagt i innkallingen. Begge deler vil bli gjennomgått på Generalforsamlingen.

Styrets forslag til vedtak:

«Årsrapport for 2024 og årsregnskap for 2024 godkjennes».

#### B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets forslag til vedtak:

«Årets resultat for 2024 flyttes til egenkapital».

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

2024 var et år med en del arbeid for styret, slik det fremkommer av årsrapporten. I fjor ble styret honorert med kr. 30.000 til sammen fordelt ulikt blant styremedlemmene. Honoraret ligger på snittet for liknende borettslag og sameier.

Styrets forslag til vedtak:

«Styreleder honoreres med kr. 15.000, og styremedlemmene honoreres med kr. 7.500 kr hver.»

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder og to posisjoner i styret som styremedlemmer er til valg. Styret er av den oppfatning at det ikke er behov for varamedlemmer, men at det er fordelaktig å fortsette med en styreleder og to styremedlemmer. Ingen i det nåværende styret har meldt ønske om å fortsette, derfor er alle tre vervene til valg.

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år.



## 5. INNMELDTE SAKER

### 5.A) Lekeplass

“Mitt forslag til sak som kan tas opp i styremøte er at vi skal søke om (eller hva som kreves for å gjennomføre) å fjerne lekehuset/sklien og sandkassen i bakgården. Og dermed gjøre det om til gressplen”. - Saksfører: Kasper Bøhn Hagen

### 5.B) Fremleie og vedtekter

“Jeg ønsker å fremme en sak om å diskutere fremleie av typen AIRbnb og tilsvarende. Mtp. tyverier i borettslaget, bør i det minste styret ha oversikt over hvem som har/besitter nøkler til fellesareal, slik at et minimum av brannsikkerhet og tilgangsoversikt er ivaretatt for alle beboerne.

Mitt forslag er at generalforsamlingen på årsmøtet diskuterer frem noen retningslinjer for hvordan styret kan motta søknader og/eller informasjon om korttidsleietakere. Og at det er utleier som er ansvarliggjort å varsle om dette til styret innen rimelig tid”. - Saksfører: Jon-Abraham L. Leinæs

### 5.C) Drøfting av vedlikeholdsplanen for 2025-26

Det er ønskelig å diskutere hva som kommer av vedlikehold fremover og hvordan borettslaget skal håndtere disse utgiftene. - Saksfører: Jon-Abraham L. Leinæs, på vegne av styret.

## 6. Diverse saker

NB! Det informeres her om at saker som vil føre til økonomisk bindende vedtak skal fremmes før en generalforsamling, slik at alle andelseierne får anledning til å stemme over vedtak som berører dem. Følgelig er det ikke anledning for andelseierne å foreslå vedtak av en slik art under pkt. 6 “Diverse saker”, uten at det forut for generalforsamlingen er innmeldt som sak og inkludert i “Innmeldte saker” på innkallingen til generalforsamlingen/årsmøtet 2025. Det hindrer likevel ikke beboerne i å diskutere og komme frem til forslag til videre behandling av slike vedtekter i det nye styret.

22 mai 2025

Styret i Romsdalsgaten III Borettslag

Jon-Abraham L. Leinæs

Morten Gundersen

Morten Edvardsen

KAN OFFENTLIGGJØRES iht. Sikkerhetsdirektivet pkt. 4.2



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jon-Abraham Lie Leinæs	Romsdalsgata 3 B
Styremedlem	Morten Arnt Gundersen	Romsdalsgata 3 A
Styremedlem	Morten Edvardsen	Romsdalsgata 3 A

### Generelle opplysninger om Romsdalsgaten III Borettslag

Borettslaget består av 13 andelsleiligheter.

Romsdalsgaten III Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 945932821, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 326

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Romsdalsgaten III Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører hos BDO AS gjennomfører revisjon av Borettslaget.

## Styrets arbeid i 2024

### Styremøter:

Styret har gjennomført fire formelle styremøter (fysisk) og samtidig utallige uformelle styremøter (digitalt) i 2024. Disse har blitt avholdt etter behov for styret i avklaringer av tiltak, saker og borettslagets økonomi.

### Saker styret har jobbet med:

- Vannlekkasje: I Mai og Juni 2024 arbeidet styret med å feilsøke og innhente fagfolk til å vurdere og utbedre vannlekkasje fra veranda. Etter ulike undersøkelser og utbedringer blant annet med lift-leie, ble det hyret en blikkenslager som skjøt/repaserte blikk på verandaens dekke. Total renovering av blikk ville kostet i størrelsesorden 80 000kr, så vi kom unna med 1/10 del. Dette bør følges med på av neste styret.
- Brannvernstiltak: Etter utsettelse fra tidligere styrer ble det truet med tvangsmulkt dersom ikke ulike brannvernstiltak ble utrettet innen utgangen av 2024. På nyåret 2025 ble arbeidene ferdigstilt av fagfolk og brannvernstilsynet var på etterkontroll (se vedlagte papirer). Dette var det planlagt "store" vedlikeholdsprosjektet for 2024.
- Rystelser/setninger: Etter arbeid med Dæløna treningssenter og tilsvarende endringer i grunnen, har styret forsøkt å følge opp dette mot byggherre som er Oslo kommune. Samtidig er det innhentet data og svar fra entreprenør som bidrar til å sikre eventuell saksgang senere dersom det viser seg å være akselererende

setninger i grunnen, pga. fundamentet setter seg. Dette har vært tidkrevende å følge opp, men et viktig arbeid som er vanskelig å gjøre i etterkant av utviklingen. Neste styret bør følge opp dette og fortsette datainnhenting av mulige setninger.

Som følge av arbeidet, samt dårlig vei, ba styret om vibrasjonsmålinger fra Oslo bymiljøetat. Konsulentene var hos oss og målte, og med unntak av en måling av trailer, registrerte verdier innenfor de grenser som er satt for akseptable vibrasjoner fra vei. Dette har ikke nåværende styret hatt kapasitet til å følge opp videre. Det er også uvisst om det er muligheter for å påvirke bymiljøetaten til å tilrettelegge for oppgradering av vei og eller regulere ned fremkommeligheten i veien, som jo blir brukt av mye taxi, trailere m. fl. På sikt vil slike vibrasjoner kunne bidra til å forringe fasademuren ved å danne flere sprekker, derfor er dette noe potensielt kan bli et større problem for bygget over tid.

- Gårdsavtale og Christies gates forestående vedlikehold: Christies gate har tatt initiativ til å måle setninger hos seg også, men de har betalt konsulenter for å monitorere og lete etter grunner for at deres bygg har fått mange setningsskader. Trolig har de mye forfallent vedlikehold og delvis seg selv å takke mtp. alderen på bygget, men det viser hvordan et bygg vil forfalle over tid. Det er også avdekket via noen geoteknikkere at bygg diagonalt i nord retning har boret fjernvarme brønner hvorpå slike har vist seg å være relatert til setninger. Det er mye mulig dette vil kunne vise på sikt at det er en medvirkende årsak til setningsskadene Christies gate opplever.

Vi ble spurt om vi ville være med å spleise/kjøpe oss inn i konsulentjobben, men gitt at vårt bygg ser ut til å klare seg mye bedre enn Christies gate og vår egen økonomiske situasjon, ble det av styret vedtatt å holde igjen på dette initiativet. Det får være opp til neste styret å vurdere om dette initiativet er noe vi bør delta i.

Christies gate skal også gjøre større arbeider med sitt bygg, og det er i påvente av dette arbeidet (som er forsinket i flere omganger) nåværende styret har forholdt seg avventende og kritiske til eksempelvis byggeplaner som går på bekostning av gårdsavtalen. Herunder rive sykkelskur, epletreet osv. Her må nok neste styret følge godt med og være proaktiv i møte med Christies gate's entreprenør og behov.

- Vaktmestertjenester: Styret har for å spare penger på drift påtatt seg så mye vaktmestertjenester som mulig i 2024. Herunder bytting av lys, maling av tagging, justering av porter, dører, reparasjoner etter innbrudd i B oppgangen, asfaltering av nedløp, anbefalinger fra brannvernsspekseksjonen osv. I stor grad gjort flere "usynlige" tiltak for å holde ved like byggets funksjonalitet der vi kan bidra med egen tid, fremfor å bruke av driftsmidlene.
- Anbud og håndverkere: Brannvernstiltak, reparasjon etter vannlekkasje, bytting av noen tettelister osv. har krevd en del koordinering av styret opp imot anbydere.
- Dugnad: For å spare penger ble det av styret kjørt bort avfall til sorteringsanlegg uten å leie container, søppel-sekker eller leiebil.
- Renter og økte utgifter: 2024 har vært et uforutsigbart år for styret å holde tritt med den økonomiske prognosen. Derfor har styret jobbet en del med å diskutere og ettergå budsjettet. Herunder forhandlet med leverandører av tjenester og undersøkt



mulighetsrom for besparelser i markedet. Eksempelvis har styret vært i tett dialog med forsikringsselskapet for å forsikre dem om at vi gjennomførte brannvernstiltak og selv tok grep i forbindelse med vannlekkasje og utbedringene av skadene uten å utløse ytterligere forsikringspremie.

**Fremtidige planer:**

- Løpende nødvendig vedlikehold.
- Diskutere vedlikeholdsplanen på generalforsamling.

**Saker som styret ønsker å informere om:**

Styret er innmeldt hos Huseiernes landsforbund i 2023. Der kan styret få bistand ved behov, det kan gjøre det enklere å rekruttere andre inn i styret senere.

I mange år har Christies gate 22 hatt konkrete planer om større utbedringer av eget bygg, herunder drenering, oppussing av fasade og å lage leiligheter på loftet. Dette har vært varslet flere ganger de siste årene, uten at det har skjedd noe mer. Eventuelle utbedringer vil påvirke bruken av bakgården midlertidig. Borettslaget fikk nabovarsel sommeren 2023 med planlagt oppstart på høsten, det har blitt utsatt. Vi har ikke fått forespeilet noe nytt oppstartstidspunkt. Siste skrik derfra er at de har gått noen interne runder økonomisk i bygården på grunn av økte kostnader ved lån/renter.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024 og budsjett 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Borettslagets forventede økonomiske utvikling i 2025 er avhengig av hvilket nivå borettslaget legger seg på med hensyn til vedlikehold. Budsjetteringen idag forutsetter et regnskap som i 2025 går moderat i pluss.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning om å heller legge til grunn et fortsatt økt kostnadsnivå, fremfor å gamble på raskt nedsetting av renter for 2025. Denne strategien har på mange måter allerede vist seg å stemme bra med prognosen og regnskapet hittil i år. Særlig med hensyn til avlyste rentenedgang i Vår og ytterligere pessimistiske signaler om mange rentenedsettelse videre i 2025 - slik det i større grad var signalisert ved inngangen til 2025.

### Vesentlig avvik

Økte felleskostnader har forhindret store avvik i budsjettet for 2025 så langt. Forrige økning i felleskostnader ser ut til å være godt tilpasset de økte satsene som er varslet for 2025.

Det vi per idag er i overskudd likviditetsmessig er primært tidligere egenkapital (ca. 100 000 kr) + de vi ennå ikke har brukt av årets budskjettete driftskostnader.

Finanskostnadene har vært vedvarende høye i år. Dette gjelder også andre avgifter. Dagens nivå på fellesutgifter ser ut til å sikre forutsigbarhet for siste halvdel av 2025, med alle mulige forbehold.

### Resultat

Resultatet vises i regnskapet for 2024 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Nåværende styret har forsøkt å snu trenden med å tære på en svært sårbar/liten egenkapital i 2025, og heller drifte mot å bygge en moderat buffer. Flere måneder i 2023 og 2024 har likviditeten til borettslaget gått i minus. Da har borettslaget de facto stått i gjeld til OBOS med de utgifter det beløper seg på. Dette er uheldig og noe nåværende styret har forsøkt å ta hensyn til og jobbe mot i 2024 og inn i 2025.

### Tilleggs kommentar til budsjettåret 2025:

#### Lån

Romsdalsgaten III Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS, per d.d. er lånet på ca. 3 970 000 kr. Nominell rente er for tiden på 5,99%. OBOS banken har altså satt ned renten ørlite fra 6,14 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



## **Finanskostnader**

Rentekostnaden vil etter alt å dømme fortsatt være høy ut 2025. Det budsjetteres med finanskostnader (rentekostnader) på 241 342 kr for 2025. Det innebærer at det økonomiske handlingsrommet utover 2025 forblir begrenset.

## **Felleskostnader**

Felleskostnadene er en løpende vurdering av kostnader.

Styret diskuterte grundig forrige økning i fellesutgifter, hvor det opprinnelige forslaget til økte fellesutgifter var høyere enn det er i dag. Dagens nivå er følgelig et kompromiss mellom å håpe på bedre tider og konstruktiv pessimisme.

For øvrig vises til de konkrete tallene i budsjettet.

**Vedlegg 1: 5239 Årsregnskap 2024 (Årsregnskapet)**

**Vedlegg 2: 5239 Romsdalsgaten III Borettslag 2024 (revisors beretning)**

**Vedlegg 3: Brannvernstiltak - Lukket sak**

**Vedlegg 4: Budsjett 2025 (excel)**

**Vedlegg 5: "Obos setter ned renten" (link)**

**Vedlegg 6: Redegjørelse fra styret (forrige økning i fellesutgifter)**

**Vedlegg 7: Vedlikeholdsplan (fra 2023)**

**Vedlegg 8: Vedtektene**

**Vedlegg 9: Husordensregler**



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### 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 borettslaget 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 borettslaget 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. 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  
Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hauvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-26 17:44:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TUOXF-3NDD3-67CLO-TWUQZ-2GWD-730SB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegløt med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG ORG.NR. 945 932 821, KUNDENR. 5239

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>124 357</b>	<b>83 172</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		53 897	115 176
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-67 637	-73 991
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-13 740</b>	<b>41 185</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>110 617</b>	<b>124 357</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		126 527	155 710
Kortsiktig gjeld		-15 911	-31 353
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>110 616</b>	<b>124 357</b>





## ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG ORG.NR. 945 932 821, KUNDENR. 5239

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	849 011	767 523	849 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>849 011</b>	<b>767 523</b>	<b>849 000</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-6 000	0
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	0
Revisjonshonorar	5	-6 548	-7 572	-7 500	0
Regnskapsførerhonorar		-27 878	-26 475	-28 121	0
Konsulenthonorar	6	-1 500	-2 175	-10 000	0
Drift og vedlikehold	7	-100 089	-15 423	-150 000	0
Forsikringer		-92 411	-81 887	-88 500	0
Kommunale avgifter	8	-169 743	-146 905	-166 579	0
Energi/fyring		-33 054	-37 256	-40 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-58 207	-67 798	-52 000	0
Andre driftskostnader	9	-33 746	-27 424	-38 000	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-557 405</b>	<b>-447 145</b>	<b>-616 700</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>291 606</b>	<b>320 378</b>	<b>232 300</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	9 820	8 999	10 000	0
Finanskostnader	11	-247 529	-214 201	-241 342	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-237 709</b>	<b>-205 202</b>	<b>-231 342</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>53 897</b>	<b>115 176</b>	<b>958</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		53 897	115 176		





## ROMSDALSGATEN III BORETTSLAG ORG.NR. 945 932 821, KUNDENR. 5239

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	4 425 389	4 425 389
Tomt		550 000	550 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 975 389</b>	<b>4 975 389</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 990
Driftskonto OBOS-banken		126 527	153 685
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>126 527</b>	<b>155 710</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 101 916</b>	<b>5 131 099</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Opptjent egenkapital		282 456	228 558
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>283 756</b>	<b>229 858</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 993 063	4 060 700
Borettsinnskudd	14	809 187	809 187
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 802 250</b>	<b>4 869 887</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 691	0
Leverandørgjeld		7 881	4 879
Påløpte renter		1 339	21 350
Påløpte avdrag		0	5 124
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>15 911</b>	<b>31 353</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 101 916</b>	<b>5 131 099</b>
Pantstillelse	15	6 009 187	6 009 187
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2025

Styret i Romsdalsgaten III Borettslag

Jon-abraham Leinæs

Morten G. Edvardsen

Morten Arnt Gundersen



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	797 960
TV	51 051
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>849 011</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 548.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 500</b>



**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 375
Drift/vedlikehold elektro	-5 119
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 646
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 949
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-100 089</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-88 672
Feieavgift	-3 536
Renovasjonsavgift	-77 535
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-169 743</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-26 072
Andre fremmede tjenester	-209
Andre kontorkostnader	-5 211
Bank- og kortgebyr	-2 254
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-33 746</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	738
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 082
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 820</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-247 529
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-247 529</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1989-91	4 425 389
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 425 389</b>

Gnr 227/ bnr 326

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-5 200 000
Nedbetalt tidligere	1 139 300
Nedbetalt i år	67 637

---

**-3 993 063****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 993 063****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-809 187
-------------	----------

**SUM BORETTSINNSKUDD****-809 187****NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	809 187
Pantelån	3 993 063
<b>TOTALT</b>	<b>4 802 250</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 425 389
Tomt	550 000
<b>TOTALT</b>	<b>4 975 389</b>



**Redegjørelse fra styret om forventningene til budsjettåret 2025:**

Med høye levekostnader og høye renter ønsker styret å begrense økning av felleskostnader til det som er et minimum, men likevel gir et forsvarlig budsjett. Mange tall er kjent, men en del utgifter er fremdeles usikre. De fleste kostnadene til borettslaget er knyttet til faste avgifter og dermed er det lite å justere på fra år til år, derfor blir det en øvelse i å balansere behovet for likviditet og planlagte vedlikeholdsbehov.

Per i dag foreligger det ingen klar prioritering av vedlikeholdsprosjekter for 2025, med unntak av fullføring av brannverntiltakene (fra 2024) og nødvendig vedlikehold knyttet til lekkasjen vi hadde i sommer. Styret legger derfor til grunn samme behov for vedlikeholdsmidler for 2025 som for 2024, konkret budsjettet til: 150 000kr (se vedleggene).

Økonomien vår er preget av høye faste avgifter og utgifter. Derfor legger vi til grunn et sparsommelig budsjett i år, som er ment å kunne absorbere kjente og til dels ukjente justeringer av faste kostnader etter den generelle prisstigningen.

For å være åpne om endringene i budsjettet fra 2024 til 2025 og hvilke utgifter vi har tatt høyde for, legges nøkkelpostene for årets budsjett ved i dette dokumentet som vedlegg.

Dersom det skulle vise seg å være større endringer i rentene på lånet vil dette kunne bidra til å gi oss et større økonomisk handlingsrom, hvor ønskede prioriteringer som maling av oppganger (nevnt som forslag på forrige generalforsamling), bytting av tettelister i vinduene og utbedring av div. annet vedlikehold vil kunne bli aktuelt å sette av penger til eller bruke penger på. Dette perspektivet vil vi gjøre fortløpende vurderinger av.

Styreleder har for øvrig gjort en større jobb knyttet til å redusere de faste utgiftene som f. eks. å forhandle så godt han kunne med forsikringsselskapet, som blant annet beslaglegger over 100 000kr på årsbudsjettet. De foreslår ulike tiltak som vi kan gjennomføre for å få redusert forsikringsrisiko og dermed rabattert forsikringspremie. Dette er noe vi også vil vurdere dersom det økonomiske spillerommet blir større utover i 2025.

Blir det større endringer i rentene på lånet utover i 2025, vil styret vurdere hvorvidt vi kan/bør justere ned fellesutgiftene. Vi er veldig klar over at det er viktig for den personlige økonomien å holde fellesutgiftene nede, særlig nå som vi er inne i en dyrtid. Styret må likevel være realistiske i å håndtere byggets kortsiktige og langsiktige behov for vedlikehold og investeringer. Styret har forsøkt å treffe denne balansen så godt vi kan med årets budsjett, herunder økning av fellesutgifter.

**Vedlegg:**

Vedlegg 1: Økning av fellesutgifter fra 01.01.2025

Vedlegg 2: Budsjett 2025



Budsjettering

Romsdalsgata 3

2025

## Vedlegg 1: Økning av fellesutgifter fra 01.01.2025 gitt per måned.

		Grunndata				2024 (t.o.m. 31.12.24)		2025 (f.o.m. 01.01.2025)			
Oppgang	Etg.	Leilig.nr.	Bruksenhetsnr.	Areal (kvm)	Andel	Brøk	Internett <sup>1</sup>	Fellesutgifter <sup>2</sup>	Internett <sup>3</sup>	Fellesutgifter <sup>4</sup>	Endring <sup>5</sup>
B	1	13	3B-H0102	40	0,05457	5,46 %	kr 315,00	kr 3 958	kr 333,33	kr 4 627	kr 669
B	2	23	3B-H0202	40	0,05457	5,46 %	kr 315,00	kr 3 958	kr 333,33	kr 4 627	kr 669
B	3	33	3B-H0302	40	0,05457	5,46 %	kr 315,00	kr 3 958	kr 333,33	kr 4 627	kr 669
B	4	43	3B-H0402	40	0,05457	5,46 %	kr 315,00	kr 3 958	kr 333,33	kr 4 627	kr 669
A	1	11	3A-H0101	45	0,06139	6,14 %	kr 315,00	kr 4 413	kr 333,33	kr 5 164	kr 751
A	5	51	3A-L0101	50	0,06821	6,82 %	kr 315,00	kr 4 869	kr 333,33	kr 5 701	kr 832
B	1	12	3B-H0101	67	0,09141	9,14 %	kr 315,00	kr 6 417	kr 333,33	kr 7 526	kr 1 109
B	2	22	3B-H0201	67	0,09141	9,14 %	kr 315,00	kr 6 417	kr 333,33	kr 7 526	kr 1 109
B	3	32	3B-H0301	67	0,09141	9,14 %	kr 315,00	kr 6 417	kr 333,33	kr 7 526	kr 1 109
B	4	42	3B-H0401	67	0,09141	9,14 %	kr 315,00	kr 6 417	kr 333,33	kr 7 526	kr 1 109
A	2	21	3A-H0201	70	0,09550	9,55 %	kr 315,00	kr 6 690	kr 333,33	kr 7 848	kr 1 158
A	3	31	3A-H0202	70	0,09550	9,55 %	kr 315,00	kr 6 690	kr 333,33	kr 7 848	kr 1 158
A	4	41	3A-H0203	70	0,09550	9,55 %	kr 315,00	kr 6 690	kr 333,33	kr 7 848	kr 1 158
		SUM:		733	1,00	100 %	kr 4 095,00	kr 70 852	kr 4333,33	kr 83 021	kr 12 169

<sup>1</sup> Internettleien er delt på alle 13 boenhetene likt og følger ikke andelsfordelingen slik de andre felleskostnadene gjør.

<sup>2</sup> Fellesutgifter er gitt som felleskostnader inkludert internett per måned.

<sup>3</sup> Internettleien er budsjettert økt med 5 % fra 2024.

<sup>4</sup> Dette er de nye fellesutgiftene fra 01.01.2025.

<sup>5</sup> Endring fra 2024 til 2025 i kr per måned fellesutgifter inkludert internett.



**Vedlegg 2:** Budsjettet for 2025 gitt som kr. per post per år.  
(PS! 2024 tall for sammenligning).  
(NB! Tall er fra 24.11.2024; F. eks. Driftskonto-beløpet)

<b>Budsjett 2025</b>		<b>2024</b>	<b>2025</b>
Poster	Beløp (kr/år)	(kr/år)	(kr/år)2
<b>Drifts-INNTEKTER</b>			
Fellesutgifter (innkrevde)	kr 797 000	kr 944 250	
TV/Internett	kr 49 500	kr 52 000	
Finansinntekter	kr 9 000	kr 9 000	
	<i>Σ Inntekter</i>	<i>kr 855 500</i>	<i>kr 1 005 250</i>
<b>Drifts-KOSTNADER</b>			
Styrehonorar	kr 30 000	kr 30 000	
Arbeidsgiveravgift	kr 6 000	kr 6 300	
Revisjonshonorar	kr 7 500	kr 8 000	
Regnskapsførerhonorar	kr 28 500	kr 30 000	
Konsulent og forvaltnings tjenester	kr 10 000	kr 10 000	
Drift og vedlikehold	kr 150 000	kr 150 000	
Forsikring	kr 91 900	kr 103 075	
A) Vann og avløpsavgift	kr 89 000	kr 115 700	
B) Feieavgift	kr 7 000	kr 7 350	
C) Renovasjonsavgift	kr 77 500	kr 85 000	
Energi og fyring	kr 40 000	kr 42 000	
TV/Internett	kr 52 000	kr 55 000	
D) Renhold	kr 27 000	kr 28 350	
E) Bank	kr 2 500	kr 3 000	
F) Huseiernes landsforbund		kr 2 130	
Dugnad	kr -	kr 10 000	
	<i>Σ Driftskostnader</i>	<i>kr 618 900</i>	<i>kr 685 905</i>



Budsjettering

Romsdalsgata 3

2025

<b>Drifts-RESULTAT</b>	<b>(kr/år)</b>	<b>(kr/år)2</b>
<b>Finanser</b>	<b>(kr/år)</b>	<b>(kr/år)2</b>
Finanskostnader, renter på lån	kr 241 500	kr 243 500
$\Sigma$ Resultat, FINANS	-kr 241 500	-kr 243 500
<b>Finansposter</b>	<b>(kr/år)</b>	<b>(kr/år)2</b>
Driftskonto	kr 86 000	kr 86 000
Gjeld	kr 3 994 407	kr 3 923 359
Avdrag	kr 68 353	kr 71 048
Årsresultat u./før avdrag på lån	-kr 4 900	kr 75 845
<b>Årsresultat m./etter avdrag på lån</b>	<b>-kr 73 253</b>	<b>kr 4 797</b>
Likviditet (u. investering/sparing)	kr 12 747	kr 90 797

KAN OFFENTLIGGJØRES iht. Sikkerhetsdirektivet pkt. 4.2



## Husordensregler for Romsdalsgata III Borettslag

Styrebehandlet og oppdatert 13.12.2022

*Reglene inneholder ikke bare plikter, men også praktiske opplysninger som skal sikre trivsel i borettslaget. Meldinger fra styret til borettslagersne via mail, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. For fullstendig oversikt over regler, vises det til vedtekter og vedlegg.*

### Generell orden

- Unødig bråk i leilighet eller i gårdsrommet skal unngås. Det vises til alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Dersom det er forventet at støy fra selskap/fest går utover akseptabel støy eller den vanlige stilletiden skal naboer varsles via mail og evt i tillegg på borettslagets Facebook-side før festen tar til. Dersom noen av naboene ber om at festen begrenses til stilletidene, skal dette ønsket etterkommes.
- Støyende arbeid i leiligheter (som bl.a. oppussing) skal bare skje mellom 08.00-21.00 mandag til fredag og mellom 10.00-18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid utføres. Klage rettes til styret. Innklagede plikter å etterkomme styrets pålegg om ro.
- Lagring av personlige eiendeler på fellesareal utenfor bodene på loft og i kjeller er ikke tillatt, unntatt ved spesielle tilfeller. Det er imidlertid mulig å søke styret om dispensasjon for kortere tidsperioder. Dette har sin årsak i brannfare. Slikt vil bli fjernet for eiers regning etter at varsel er gitt. Det er forbudt å lagre møbler/klær/organisk materiale etc. i kjeller, som kan bidra til fuktproblematikk. Det er også forbudt å ta inn ved i kjeller eller materialer som kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt. Det er forbudt å benytte eller lagre ildsfarlige, flyktige og illeluktende væsker i kjeller eller på loft. Røyking eller bruk av åpen flamme er ikke tillatt i kjeller, trappeoppgang og på loft.
- Det er forbudt å forlate avfall utenfor søppeldunkene eller i oppgangene, da det kan tiltrekke seg rotter og mus. Større gjenstander, oppussings- og spesialavfall må beboer selv kjøre bort.
- Dyrehold må godkjennes ved å søke til styret. Dette for å hindre at dyrehold ikke er til ulempe for borettslagets øvrige beboere. Dette gjelder ved anskaffelse av nye dyr og også nye beboere som allerede har husdyr. Hunder skal føres i bånd på borettslagets eiendom. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, ved f. eks. allergiske reaksjoner, kan styret kreve dyret fjernet hvis en ordning ikke kan oppnås.
- Ved utflytting plikter andelshaver å rengjøre leiligheten skikkelig. Avfall i kjeller og bod skal fjernes. Borettslaget kan, dersom dette ikke blir overholdt, sørge for renhold på andelshavers bekostning.
- Parkering av motorsykel eller scooter/moped i bakgården må avklares med styret.
- Det er ikke tillatt med tørking av klær på loft eller i kjeller.



- Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Forlat aldri kjeller eller loft uten å påse at alt lys er slukket. Lyset i trappeoppgangen skal ikke stå på unødvendig. Trapperomsvinduer og takluker skal være lukket i regn- og snøvær. Inngangsdørene til blokken skal alltid holdes låst. Uvedkommende må ikke gis adgang til borettslagets bygninger.
- Grilling med kullgrill er ikke tillatt på balkongene. Dersom man griller må man bruke elektrisk- eller gassgrill. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholderen på loft eller i kjeller.
- Bygningsmessige endringer må ikke foretas uten godkjenning av styret. Med bygningsmessige endringer regnes oppsetting av markiser, skifte av dør eller vinduer, rivning/flytting av innvendige vegger m.m.
- Beboere plikter å sette seg inn i branninstruksen.
- Inngangsdørene til leilighetene må bare byttes til dør av en type som er godkjent av styret.

#### **Skadeansvar og meldeplikt**

- Andelshaver vil bli holdt økonomisk ansvarlig for skader som med forsett eller grov uaktsomhet påføres borettslaget av andelshaver eller dens familiemedlemmer eller besøkende.
- Dersom det oppdages veggdyr, sopp eller råteskader må beboeren melde fra til borettslagets styre umiddelbart. Beboere kan bli holdt økonomisk ansvarlig for unnlattelse av å melde fra om slike forhold.

#### **Vaktmesterordningen**

- Ta kontakt med styret for informasjon om vaktmesterordningen.



## Vedtekter for

### Romsdalsgaten III Borettslag Org. nr. 945932821 Vedtatt på ordinær generalforsamling den 31.5.2006.

§ 5.1 og 5.2 endret tilsvarende i ekstraordinær generalforsamling 13.05.14  
§ 5.9 endret tilsvarende i ekstraordinær generalforsamling 24.05.18

#### Innledende bestemmelser

##### 1-1 Formål

Romsdalsgaten III Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

##### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.  
Andeler og andelseiere

##### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

##### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier



- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

### **4. Borettslag og overlating av bruk**

#### **4-1 Borettslaget**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning,



militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierene ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### **4-3 Bygningmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Borettslaget skal ikke stå for kostnader knyttet til vedlikehold av balkongene men tilfalle den enkeltes andelseier.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør,



sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Ved oppussing av våtrom og kjøkken skal det gis skriftlig beskjed til styret i forkant av oppussingen og fremlegges papirer som bekrefter at arbeidet er gjort av godkjent fagmann.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Borettslaget skal ikke stå for kostnader knyttet til vedlikehold av balkongene, men tilfalle den enkelte andelseier. Jfr. 5-1 (1).

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin



vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Husordensregler**

(1) Borettslagets Husordensregler, som er vedlagt som vedlegg 1 til disse vedtekter, skal være kjent for og følges av andelseierne.

(2) Husordensreglene vedtas av generalforsamlingen og skal regnes som en del av disse vedtektene.

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **7-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-3 Borettslagets pantessikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en



lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 8-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 8-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### 8-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 9. Styret og dets vedtak

### 9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### 9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 9-3 Styrets vedtak



(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **9-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **10. Generalforsamlingen**

### **10-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **10-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.



## **10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## **10-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

## **10-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

## **10-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

## **10-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **11-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv



eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **11-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### **11-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

### **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **12-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) oppløsning og vedtektsendring kan ikke finne sted uten samtykke fra Husbanken.

#### **12-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



## Forslag til vedlikeholdsplan Romsdalsgata 3

### Dato:

Utarbeidet av styret, ved styreleder Steinar Aarum, våren 2023.

Vedtatt i styremøte 20. april 2023.

### Revidert:

*Skriv inn revideringstidspunkt.*

### Om vedlikeholdsplanen

Romsdalsgata 3 er en bygård fra 1901. På grunn av alderen til bygården er det viktig at det gjennomføres et systematisk vedlikeholdsarbeid, for å sikre at nødvendige oppgraderinger og utskiftninger gjennomføres.

Vedlikeholdsplanen er utarbeidet med en oversikt over hva som må gjennomføres innen 2 år, tiltak som bør vurderes i løpet av 5-10 år og tiltak som kan vurderes i løpet av 2-10 år. Det er ingen uttømmende liste og ved senere revideringer kan det være aktuelt å ha andre kategorier. Selv om alle tiltak som styret er klar over skal være med på listen, ligger det i styrearbeidets natur at det vil oppstå plutselige behov, som nødvendiggjør at nye tiltak oppstår og at noen andre og nyoppståtte utfordringer må utbedres umiddelbart.

Vedlikeholdsplanen bør gjennomgås hvert år, gjerne på våren før Generalforsamlingen. På den måten sikrer borettslaget at det gjennomføres et systematisk vedlikeholdsarbeid, til tross for eventuelle utskiftninger i styret.

### Tiltak som må gjennomføres innen 2 år:

Under denne kategorien står det tiltak som må gjennomføres i løpet av 2 år. Det vil typisk være pålegg fra myndigheter, eller andre hastetiltak.

#### Tiltak for å øke brannsikkerheten

Høsten 2022 var brannvesenet på befaring i borettslaget i forbindelse med at de fører tilsyn på alle eldre bygårder i Oslo kommune. Overordnet var brannvesenet fornøyd med brannsikkerheten og fortalte at den er vesentlig bedre hos oss enn hos svært mange andre. Det ble gjort store utbedringer av brannsikkerheten i blant annet kjelleren for rundt 15 år siden. Likevel var det enkelte tiltak vi fikk pålegg om å undersøke. Det fremkommet av rapport datert 17. oktober 2022.

På bakgrunn av rapporten innhentet vi en vurdering fra en ekstern konsulent, i tråd med anbefaling og pålegg fra brannvesenet. Brannstrategi leverte sin rapport 30. november 2022. Den ble sendt inn til Brannvesenet samt med en redegjørelse for vårt kommende arbeid. På bakgrunn av dette sendte dette fikk vi en endelig liste med pålegg 6. februar 2023. Påleggene går ut på å gjennomføre anbefalte tiltak som vi fikk fra Brannstrategi 30. november 2022.

Påleggene går ut på at det blant annet må utføres noe tetningsarbeid med branngips i kjelleren, i trappen ved kjelleren, det må utføres tetting av «do-bodene» og det må utføres tetningsarbeid på dørene på loftet, samt et hull i en gipsplate på loftet. Arbeidet må utføres innen 31. desember 2024. Vi har fått et grovt estimat på arbeidet på rundt 110.000 kr. Dette er utbedringer som må prioriteres.

## Tiltak som bør vurderes i løpet av 5-10 år:

Under denne kategorien vil det typisk være tiltak som bør gjøres på lenger sikt. Grunnet at disse tiltakene ikke er i kategorien ovenfor vil typisk være at det er planlagt vedlikehold som bør gjennomføres på dette tidspunktet, eller mer kostbare oppgraderinger som av den grunn bør planlegges i løpet av lenger tid.

### Innhente tilstandsvurdering av bebyggelsen

I April 2018 var Norconsult på befaring og lagde en tilstandsrapport. En slik rapport er et nyttig verktøy i vurderingen av hva som må prioriteres av vedlikeholdsarbeid. Rapporten er nå 5 år gammel. Funnene som ble gjort i rapporten ble tatt tak i. Etter styrets oppfatning er det hensiktsmessig å innhente slike rapporter med jevne mellomrom, selv om det er kostbart. Bygget er fra 1901, noe som betyr at bygget er satt opp etter helt andre byggstandarder enn det som er i dag.

Etter styrets oppfatning kan det være hensiktsmessig å innhente en oppdatert rapport om 5-10 år, da er rapporten 10-15 år gammel.

### Bytte rør, pusse opp bad og legge inn mekanisk ventilasjon

I den nevnte rapporten fra Norconsult april 2018, er det primært et anbefalt tiltak som per nå ikke er utbedret. I rapporten står det om VVS på punkt 4.2 at:

*«Det er avdekket et avvik mellom opplyst alder på sanitæranlegget og faktisk alder. OBOS-rapport fra april 2002 anbefaler på side 20 at man vurderer en totalrehabilitering av samtlige bad grunnet dårlig håndverksmessig utførelse og usikker tilstand. Det ble ved oppstart av befaringen opplyst at samtlige bad var blitt rehabilitert i etterkant av OBOS-rapporten, og at enkelte bad også var blitt pusset opp på nytt i etterkant av dette. Vi ble vist dokumentasjon på at Romsdalsgata 3 borettslag i september 2002 inngikk avtale med AL Lørenskog boligbyggerlag om prosjekteringsledelse for rehabilitering av 13 bad.*

*Det finnes dog kun kvitteringer for rehabilitering av tre bad. Dette ble bekreftet at beboer i HO201. Samme person opplyser også at samtlige bad, stigere og installasjoner i kjelleren ble byttet ca. 1991/1992. Dette stemmer godt overens med produksjonsdato på varmtvannsberedere og type rør som er brukt. På befaring ble det også registrert at på nyere oppussede bad stikker det ut kobberrør av vegg av samme type som OBOS-rapporten beskriver på side 10. Rørene for tappevann som går vertikalt fra kjeller og opp i bygget er med all sannsynlighet kobberrør med en teknisk levetid på 25-75 år, og med en anbefalt brukstid på 30-40 år. Rørene ligger i innkasninger/sjakter uten inspeksjonsmulighet og har ikke en vannskadesikkerhetsmessig funksjon slik nye røranlegg får etter dagens forskrifter og normer. Dette gjelder dermed også for rør inne i vegg på de badene som er pusset opp i nyere tid.*

*Det anbefales å legge inn i vedlikeholdsplanen en full utskifting av røرنettet i bygget innen 5 – 10 år, dette er SINTEFs anbefalte brukstid for rørene ref. bygg-detalj blad 700.330. Det kan være vanskelig å angi hva, om noe, i eksisterende «nyere bad» som kan beholdes, da blant annet vanntette membraner kan bli brutt når samtidig som nye rør må få en hensiktsmessig utforming og plassering også for fremtidig vedlikehold. I kostnadsoppsettet er det derfor lagt inn rehabilitering av samtlige 13 bad, så kan eventuelle fratrekk som følge av elementer som kan beholds komme i dialog med entreprenør.*



*Det kommenteres at ventilasjonen ikke er god. Bygget har en ren oppdriftsventilasjon. Ved en totalrehabilitering av badene vil det være naturlig å se på muligheten for å få inn kanaler for mekanisk ventilasjon ved etablering av sjakter.»*

Slik som Norconsult påpeker vil det være naturlig å ha en total rehabilitering av bad og sette inn mekanisk ventilasjon, hvis vi først bytter hele rørsystemet. Styret er klar over at det er flere andeler i borettslaget hvor badet er av eldre dato og at det er noen som vurderer å pusse opp badet. I tillegg er det flere enheter som har klaget over dårlig ventilasjon. Alle leiligheter har kun naturlig ventilasjon og det er behov for kanalnett for at det skal kunne være mulig med mekanisk ventilasjon. Av disse grunner er det naturlig å utbedre både rørsystem, bad og ventilasjon samtidig, men det er av den grunn også svært kostbart. I 2018 kom Norconsult med et grovt estimat om at en slik utbedring ville koste 4,8 millioner. I dagens priser kan et grovt estimat tilsa nærmere 6 millioner, men det er svært usikre tall.

I rapporten fra 2018 anbefales det at det gjøres en vurdering av å utbedre dette innen 5-10 år. Styret har hatt en grundig vurdering av situasjonen, en oppsummering av vurderingen følger nedenfor. Videre fremkommer det av rapporten at rørene har en teknisk levetid på 25-75 år og en anbefalt brukstid på 30-40 år. Rørene antas å være fra 1991. Det vil si at det er lenge igjen av forventet teknisk levetid, men ni nå nærmer oss anbefalt brukstid. Hvis vi skal følge anbefalt brukstid, bør rørene byttes innen 2029.

#### **Styrets anbefaling:**

Styret har ved flere styremøter, senest styremøte 20. april 2023, vurdert behovet for å bytte rørsystemet. På bakgrunn av det som står ovenfor, er styret samstemte om at det ikke er et umiddelbart behov for å bytte rørene. Samtidig er det viktig at fremtidige styre vurderer dette grundig senere. Nåværende styre er av den oppfatning at en så dyr beslutning bør planlegges lang tid i forveien, slik at alle enheter har mulighet til å ta økonomisk hensyn til en slik oppgradering. Borettslaget har allerede et betydelig lån og et nytt lån for å finansiere nye rør m.m. vil øke felleskostnadene betraktelig.

Borettslaget har allerede høyere felleskostnader enn mange andre sammenliknbare borettslag, primært grunnet lånet for rehabiliteringen av kjelleren 2020. Lånet er på over 4 millioner og det må antageligvis tas opp et tilsvarende lån på nytt, dersom byttingen av rørene skal gjennomføres.

Tidligere i år måtte styret øke felleskostnadene med 20% per enhet grunnet økte renter og generell prisstigning på øvrige kostnader for borettslaget. Per nå er det ingen umiddelbare utsikter for å senke felleskostnadene nevneverdig. Styret har også fått tilbakemelding om at økte felleskostnader merkes på økonomien til beboerne. En ny og vesentlig større økning i kostnader, med noe som kan vente, er ikke noe styret kan anbefale. Et lån av den størrelsesorden må vedtas på en Generalforsamling.

Styrets klare og samstemte anbefaling er at vi avventer bytting av rørsystemer, bad og ventilasjon på ubestemt tid, men at det foretas en ny og grundig vurdering om 5-10 år av et fremtidig styre og Generalforsamling.

#### **Tiltak som kan vurderes i løpet av 2-10 år:**

Under denne kategorien vil det typisk være tiltak som er av ønsket art, men som ikke er nødvendig. For eksempel generelle oppgraderinger på utstyr, vinduer, dører og liknende men som samtidig er tiltak som borettslaget ikke tar seg råd til om det ikke er økonomisk gunstig eller borettslaget for øvrig har en god økonomi med tilgjengelige midler.



## **Bytting av gummilister på alle vinduer**

Flere gummilister er slitte i mange av vinduene i de fleste leilighetene. Det innebærer et varmetap. Vinduene er ellers i grei tilstand og det er derfor ikke behov for å bytte de i løpet av overskuelig fremtid. Av den grunn kan det være økonomisk gunstig å bytte gummilistene, for å minimere varmetapet, noe som vil redusere strømgningene. Hver enkelt leilighet kan bytte dette selv om ønskelig, men gummilistene er festet med en form for superlim, noe som gjør det vanskelig å fjerne gamle lister på en pen måte. Av den grunn er det naturlig å gjøre dette samlet i alle leilighetene. Ved undersøkelser høsten 2022 fikk vi et par prisestimer, men de var på 100.000-150.000 kr. Borettslaget hadde ikke økonomi til å bruke penger på dette, selv om det var et ønsket tiltak fra styret og flere beboere.

Styret måtte heller prioritere å bruke penger på annet vedlikehold som ikke kunne utsettes, blant annet utbedring av tiltak for brann sikkerheten.



## Brann- og redningsetaten



Romsdalsgaten lll Borettslag

Postboks 6666 St. Olavs plass  
0129 OSLO

**Deres ref.:**

**Vår ref. (saksnr.):**  
23/51344 - 7

**Saksbeh.:**  
Jarle Ranbø, 98225906

**Dato:**  
05.02.2025

### Sak avsluttet - Romsdalsgata 3

Objekt:

Adresse:  
Romsdalsgata 3 A - B

Gnr/bnr:  
227/326

Vi har gjennomført en etterkontroll i bygget deres 31. januar 2025.

Etterkontrollen viser at dere har gjennomført alle tiltakene i tråd med den branntekniske tilstandsvurderingen Brannstrategi AS gjorde 30. november 2022. Vi avslutter derfor saken.

Vi forutsetter at dere kan dokumentere at oppgraderingene er utført i tråd med gjeldende regelverk. Denne dokumentasjonen må dere oppbevare som en del av internkontrollen deres, og kunne legge fram dersom dere blir spurt om det.

#### Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 98225906 eller e-post [postmottak@bre.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bre.oslo.kommune.no).

Med vennlig hilsen

Asle Christensen  
fagansvarlig Bygård

Jarle Ranbø  
branninspektør

**Dokumentet er elektronisk godkjent**

Kopi til:  
Romsdalsgata 3 Borettslag

C/O Obos Eiendomsforvaltning

0179

OSLO

**Brann- og redningsetaten**  
**Oslo kommune**

Besøksadresse:  
Postadresse:  
Østensjøveien 27, 0601 OSLO

Telefon: 21 80 21 80  
[postmottak@bre.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bre.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: 876820102  
[oslo.kommune.no](http://oslo.kommune.no)



Mottakere:  
Romsdalsgaten 111 Borettslag

Postboks 6666 St. Olavs plass

0129

OSLO



## Registreringsblankett ved ordinært generalforsamling i Romsdalsgaten III borettslag

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet:

Eierens navn:

Eierens adresse:

(Andelsnr./aksjenr.):

### **Generelt forslag for borettslag:**

På generalforsamling har andelseierne stemmerett med en stemme for hver andel de eier. Andelseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### **1. FULLMAKT**

Andelseieren ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært generalforsamling i Romsdalsgaten III borettslag.

\_\_\_\_\_  
**Andelseierens signatur**

\_\_\_\_\_  
**Dato**