



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 876 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SEILDUKSGT 4 /
STEENSTRUPSGT 15
Forretningsadresse: c/o Inger Bjerck Hagen
Steenstrups gate 15B
0554 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: Inger Bjerck Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2025

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, 25.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter	2	1 433 712	1 373 472
leieinntekter/dekning felleskostnader	4	109 804	129 655
Sum inntekter		1 543 516	1 503 127
Kostnader			
Lønnskostnad		41 754	42 825
Annen driftskostnad	6-10	828 465	849 055
Sum kostnader		870 219	891 880
Driftsresultat		673 297	611 247
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5	63 003	57 566
Sum finansinntekter		63 003	57 566
Annen rentekostnad	11	362 557	322 426
Sum finanskostnader		362 557	322 426
Netto finans		-299 554	-264 860
Resultat før skattekostnad		373 743	346 387
Årsresultat		373 743	346 387



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	8 436 966	8 436 966
Sum varige driftsmidler		8 436 966	8 436 966
Sum anleggsmidler		8 436 966	8 436 966
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		171 312	102 557
Andre fordringer		132 776	120 998
Sum fordringer		304 088	223 555
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 314 178	1 704 105
Depositum		23 189	22 606
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 337 367	1 726 711
Sum omløpsmidler		1 641 455	1 950 266
SUM EIENDELER		10 078 421	10 387 232
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Borettsinnskudd	2	2 594 700	2 594 700
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 597 300	2 597 300



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 096 640	722 897
Sum opptjent egenkapital		1 096 640	722 897
Sum egenkapital		3 693 940	3 320 197
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	6 255 645	6 662 258
Sum annen langsiktig gjeld		6 255 645	6 662 258
Sum langsiktig gjeld		6 255 645	6 662 258
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		57 831	304 916
Skyldige offentlige avgifter		928	851
Annen kortsiktig gjeld		70 077	99 010
Sum kortsiktig gjeld		128 836	404 777
Sum gjeld		6 384 481	7 067 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 078 421	10 387 232
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		8 000 000	8 000 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 693301

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 876 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SEILDUKSGT 4 /
STEENSTRUPSGT 15
Forretningsadresse: c/o Inger Bjerck Hagen
Steenstrups gate 15B
0554 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: Inger Bjerck Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2025

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, 24.07.2025



Organisasjonsnr: 955 876 245
BORETTLAGET SEILDUKSGT 4 /
STEENSTRUPSGT 15

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter	2	1 433 712	1 373 472
leieinntekter/dekning felleskostnader	4	109 804	129 655
Sum inntekter		1 543 516	1 503 127
Kostnader			
Lønnskostnad		41 754	42 825
Annen driftskostnad	6-10	828 465	849 055
Sum kostnader		870 219	891 880
Driftsresultat		673 297	611 247
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5	63 003	57 566
Sum finansinntekter		63 003	57 566
Annen rentekostnad	11	362 557	322 426
Sum finanskostnader		362 557	322 426
Netto finans		-299 554	-264 860
Resultat før skattekostnad		373 743	346 387
Årsresultat		373 743	346 387



Organisasjonsnr: 955 876 245
BORETTSLAGET SEILDUKSGT 4 /
STEENSTRUPSGT 15

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 1 8 436 966 8 436 966
Sum varige driftsmidler 8 436 966 8 436 966

Sum anleggsmidler 8 436 966 8 436 966

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Kundefordringer 171 312 102 557
Andre fordringer 132 776 120 998
Sum fordringer 304 088 223 555

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 314 178 1 704 105
Depositum 23 189 22 606
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 337 367 1 726 711

Sum omløpsmidler 1 641 455 1 950 266

SUM EIENDELER 10 078 421 10 387 232

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Borettsinnskudd 2 2 594 700 2 594 700
Annen innskutt egenkapital 2 600 2 600
Sum innskutt egenkapital 2 597 300 2 597 300

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 1 096 640 722 897
Sum opptjent egenkapital 1 096 640 722 897

Sum egenkapital 3 693 940 3 320 197

Gjeld



Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	3	
Sum annen langsiktig gjeld	6 255 645	6 662 258
Sum langsiktig gjeld	6 255 645	6 662 258
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	57 831	304 916
Skyldige offentlige avgifter	928	851
Annen kortsiktig gjeld	70 077	99 010
Sum kortsiktig gjeld	128 836	404 777
Sum gjeld	6 384 481	7 067 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 078 421	10 387 232
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	8 000 000	8 000 000



Organisasjonsnr: 955 876 245
BORETTLAGET SEILDUKSGT 4 /
STEENSTRUPSGT 15

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.12

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

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.



MPR Revisjon AS

Statsautoriserte revisorer
Medlem av Den norske Revisorforening



Til generalforsamlingen i Borettslaget Seilduksgt 4/Steenstrups gt 15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Seilduksgt 4/Steenstrups gt 15 som viser et overskudd på NOK 373 743. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

St. Olavs Gate 28, 0166 Oslo • revisjon@mprg.no • www.mprg.no • Tlf. 22 33 60 22
Revisor- og organisasjonsnr. 918 494 138



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. juni 2025
MPR Revisjon AS

Terje Brevik
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

Brevik, Terje



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

18.06.2025 08:41:42

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



BRL. SEILDUKSGATA 4 / STEENSTRUPS GATE 15

Noter til årsregnskapet for 2024. Lagt frem på generalforsamlingen 18.06 2025

Regnskapsprinsipper, årsverk, lønn, ytelser, pensjon og lån / sikkerhetsstillelser

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt; Inntektsføring skjer på leveringstidspunktet. Fordringer vurderes til pålydende med avsetning til tap på krav. Antall årsverk; 0,12 Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til ledende personer. Det er ikke utbetalt lån til eller stilt sikkerhet for ledende personer.

NOTE 1 Anskaffelseskost bygg

Kontrakt byggearbeid	3 484 504
Tillegg-fradrag byggearbeid	1 348 533
Prisstigning byggearbeid	80 033
Massejustering byggearbeid	468 407
Egeninnsats	26 181
Feilbelastet byggeledelse 1989	-3 379
Kontrakt VVS	248 940
Tillegg-fradrag VVS	18 389
Prisstigning VVS	18 406
Massejustering VVS	7 680
Kontrakt elektro	470 610
Tillegg-fradrag elektro	55 001
Prisstigning elektro	15 908
Massejustering elektro	20 076
Kontrakt div. instalasjoner	1 020
Tilskudd ENØK	-54 300
Kontrakt utendørs	105 720
Tillegg-fradrag utendørs	1 134
Honorar arkitekt	368 222
Honorar byggeteknisk konsulent	5 344
	5 630
Honorar OBAS	331 735
Byggeledelse	140 698
Andre adm. kostnader	7 100
Kopiering, annonser, modeller	36 698
Diverse	81 213
Kjøpesum	865 051
Dokumentavgift/tinglysningsgebyr	32 105
Andre kjøpskostnader	33 471
Renter byggelån	1 040 174
Andre renter	23 910
Salgskostnader	2 752
Seksjonert næring	-850 000
TOTALT	8 436 966

Side 1 av 3



NOTE 2 Leilighetsoversikt / Borettsinnskudd

teenstrupsgate	kvm	Leie 1-7	Leie 8-12	Husleie 2024	innskudd
1	85	57	63	60 690	105 600
2	68	57	63	48 552	84 000
3	68	57	63	48 552	84 000
4	68	57	63	48 552	84 000
5	45	57	63	32 130	56 400
6	55	57	63	39 270	67 200
7	80	57	63	57 120	97 200
8	55	57	63	39 270	67 200
9	80	57	63	57 120	97 200
10	55	57	63	39 270	67 200
11	80	57	63	57 120	97 200
12	73	57	63	52 122	232 500
26	41	57	63	29 274	53 500
Seilduksgata 4					
13	64	57	63	45 696	81 250
14	123	57	63	87 822	160 000
15	64	57	63	45 696	81 250
16	103	57	63	73 542	133 750
17	85	57	63	60 690	107 500
18	103	57	63	73 542	133 750
19	85	57	63	60 690	107 500
20	63	57	63	44 982	78 750
21	96	57	63	68 544	121 250
22	96	57	63	68 544	121 250
23	96	57	63	68 544	121 250
24	75	57	63	53 550	86 100
25	102	57	63	72 828	67 900
SUM	2008			1 433 712	2 594 700

Husleien økte sist, fra 57 kr pr. kvm til 63 kr pr kvm fom august 2024.

NOTE 3 Langsiktig gjeld

Lån i Bien sparebank (Eika Boligkreditt) ble refinansiert med utbetalingsdato 13.09 2013. Kr 7 500 000.

Lånet er refinansiert igjen 24.august 2021 i forbindelse med fasadeoppussing Seilduksgata.

Kr 7 500 000. Serielån over 20 år. Rente 2,35 % nominell rente ved låneopptak. Kr 2,39% effektiv.

Endring	nominell	effektiv	Endring	nominell	effektiv
10.09.2021	2,10	2,13	22.12.2022	4,00	4,09
18.11.2021	2,35	2,39	03.02.2023	4,25	4,35
25.02.2022	2,60	2,65	08.06.2023	4,50	4,61
12.05.2022	2,85	2,90	11.08.2023	5,00	5,14
17.08.2022	3,35	3,42	12.09.2023	5,25	5,40
11.10.2022	3,85	3,93	26.10.2023	5,60	5,77
18.11.2022	4,25	4,35			

Renten har vært uendret siden 26.10 2023

Lånesaldo 31.12 2024 var kr 6 255 665

NOTE 4 Leieinntekter / dekning felleskostnader

Utleielokale i Seilduksgata 4	8425*11	92 675
Olav Postmy (dekning av fellesutgifter)	37 174	
Tilbakeført andel tidligere fasadeoppussing	- 20 045	17 129
SUM		109 804

Side 2 av 3



NOTE 5 Renteinntekter	2021	2022	2023	2024
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 302	18 641	19 361	20 700
Fra bank	5 213	14 755	34 243	42 303
Fra beboere			3 962	-
SUM	24 515	33 396	53 604	63 003

NOTE 6 Vedlikehold				
Begge ;	Felling av tre trær			33 125
	Nye topplater i tre på utegjerder			690
Seilduksg 4	Rep vegg/takterrasse. Frodes leilighet.			53 310
	Skifte lås port etter utskifting til nytt nøkkelsystem fra Oslo kommune			3 035
	Serviceavtale brannalarm			4 844
Steenst.g15	Mur og Bad; utbedring partier på fasade i bakgården			35 219
	Sjekk av drypping fra rør som viste seg å komme fra en tidligere lekkasje fra et bad. Husk å meld til styret ved slike utbedringer.			5 374
	Bytte knust deksel varmtvannstank			2 988
	Serviceavtale brannalarm			8 170
SUM				146 754

TUNGT VEDLIKEHOLD 2021. Istandsetting fasade mot gate, Seilduksgata 4 **-265 448**
Foreldet krav fra 2021 fra Murmester Knut Guttorm AS er tilbakeført

NOTE 7 Kommunale avgifter	2021	2022	2023	2024
Seilduksgata 4	144 508	150 434	177 589	211 499
Steenstrups gate 15	132 734	137 898	162 124	189 792
SUM	277 242	288 332	339 713	401 291

NOTE 8 Strøm	2021	2022	2023	2024
Seilduksgata 4	96 880	129 673	81 703	83 321
Steenstrups gate 15	85 236	108 237	125 909	69 125
SUM	182 116	237 910	207 612	152 447

NOTE 9 Forsikringer	2021	2022	2023	2024
Seilduksgata 4	92 009	99 579	108 992	120 743
Steenstrups gate 15	69 010	73 942	80 743	88 827
SUM	161 019	173 521	189 735	209 570

NOTE 10 Andre utgifter				
Gebyr fra Plan- og bygg utleielokaler				45 015
Kontingent Huseierne				2 130
Salg av nøkler				-2 260
Diverse				450
Lyspærer, såpe trappeskiv, dørmatte				1 578
Mopper til renhold				708
Bankgebyr				1 570
SUM				49 191

NOTE 11 Rentekostnader	2021	2022	2023	2024
Bien Sparebank	138 924	216 938	322 426	362 453

Lån i Bien sparebank (Eika Boligkreditt) ble refinansiert med utbetalingsdato 13.09 2013. Kr 7 500 000.

Lånet er refinansiert igjen 24.august 2021 i forbindelse med fasadeoppussing Seilduksgata.

Kr 7 500 000. Serielån over 20 år. Rente 2,35 % nominell rente ved låneopptak. Kr 2,39% effektiv.

Dagens renter er 5,60 nominell og 5,77 effektiv.

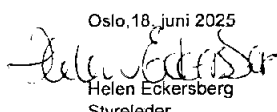
Side 3 av 3

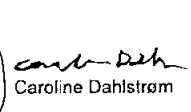


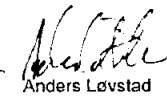
ÅRSREGNSKAP 2024 BRL. SEILDUKSGATA 4 / STEENSTRUPS GATE 15

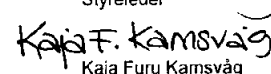
BALANSE PR 31.12.2024			
	2024	Note	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Gård	8 436 966	1	8 436 966
SUM ANLEGGSMIDLER	8 436 966		8 436 966
OMLØPSMIDLER			
Utestående husleie/kabel-TV	171 312		102 557
Forskuddsbetalt forsikring/strøm	132 776		120 998
Bank	1 314 178		1 704 105
Depositum utleielokaler	23 189		22 606
SUM OMLØPSMIDLER	1 641 455		1 950 266
SUM EIENDELER	10 078 421		10 387 232
EGENKAPITAL			
Borettsinnskudd	2 594 700	2	2 594 700
Andelskapital	2 600		2 600
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL	2 597 300		2 597 300
AKKUMULERT RESULTAT	1 096 640		722 897
SUM EGENKAPITAL	3 693 940		3 320 197
LANGSIKTIG GJELD			
Bien Sparebank	6 255 645	3	6 662 258
SUM LANGSIKTIG GJELD	6 255 645		6 662 258
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	57 831		304 916
Skyldig arbeidsgiveravgift	928		851
Forskuddsbetalt husleie	9 564		32 364
Skyldige lønn trappevask	3 340		3 340
Påløpte kostnader/forskuddsbetalinger	33 984		40 700
Depositum	23 189		22 606
SUM KORTSIKTIG GJELD	128 836		404 777
SUM GJELD	6 384 481		7 067 035
SUM GJELD OG EGNKAPITAL	10 078 421		10 387 232
Pantestillelser;	8 000 000		8 000 000


Oslo, 18. juni 2025



Helen Eckersberg
Styreleder


Caroline Dahlstrøm


Anders Løvstad


Kaja Furu Kamsvåg


Ingrid Rindebæk


Erik Syvertsen



Borettslaget Seilduksgata 4/Steenstrups gate 15

STYRETS BERETNING 2024 **lagt frem på generalforsamling 18. juni 2025**

Borettslaget består av 26 leiligheter, samt et utleid næringslokale på Grünerløkka i Oslo. Hjørnelokalet i Seilduksgata 4B er en egen seksjon som Olav Postmyr nå har solgt. Kjøper har planer om å dele opp seksjonen og lage en leilighet og beholde en del til næringsdrift. Styret er i dialog med ny eier.

Rettvisende oversikt og fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har lagt til grunn forutsetningen om fortsatt drift.

Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø, utover hva som er normalt for et borettslag på vår størrelse.

Styret, forretningsfører, trappevask, vaktmester og HMS-ansvarlig

Fra og med generalforsamlingen i 2024 har styret bestått av følgende andelshavere:

Helen Eckersberg (valgt som styreleder i 2024), Kaja Furu Kamsvåg, Ingrid Rindebæk og Erik Syvertsen ble også valgt inn i 2024. Caroline Dahlstrøm og Anders Løvstad har sittet i styret over flere år. Andelseier og forretningsfører Inger Bjerck Hagen deltar på styremøtene. Styreleder har i 2024 hatt ansvar for innkalling og referat.

Borettslaget har over mange år hatt andelseiere som lønnet vaktmester, men vi vært uten vaktmester i lengre tid. HMS-ansvar har også naturlig hengt sammen med jobben. Fra og med juni 2025 har styret inngått en avtale med en ekstern vaktmester, som bor i nabolaget. Avtalen er 3 timer pr uke som et utgangspunkt.

Bjørn Syvertsen, som bor i borettslaget, har hatt ansvar for trappevasken siden høsten 2021 og har jobbet ut januar 2025. Bjørns søster, Astrid Syvertsen har overtatt fra og med februar i år.

Arbeidsmiljøet ansees som godt og det har ikke vært noen ulykker i løpet av året. Det anses ikke nødvendig med spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Styrets arbeid

Styret har avholdt flere møter i løpet av 2024, men har også i stor utstrekning vært i dialog på e-post for løpende oppfølging og avklaring av saker.

Hjørnelokalet i Seilduksgata 4B eies av Olav Postmyr (som selv bor i Steenstrups gate 13) og han har selv drevet Galleri Heer der i mange år. Han la ned galleriet, og leide ut lokalet til Oslo treningsstudio i 2024. Selv om utleier brukte eiendomsmegler i forbindelse med utleie, for å forsikre seg om at alt ble gjort i henhold til lover og regler, har det vist seg at det er mange krav til drift av treningsstudio som ikke har vært overholdt i det eksisterende lokalet. Styret har gjennom året brukt mye tid på denne saken. Vi har vært i dialog med Plan- og bygningsetaten (PBE) og Bydelsoverlegen og lagt press på utleier og leietaker i hjørnelokalene i Seilduksgata 4b angående den ulovlige bruken som treningsstudio. Dette har vært belastende for beboerne, og



treningsaktivitetene har pågått tidlig og sent alle dager, også helligdager. Bygningen er heller ikke konstruert for denne typen belastning eller bruk. Styret har vært i dialog med Oslo helsestudio og vist til ulovligheten påpekt av Plan- og bygningsetaten, uten at det har medført endringer. Men etter at styret i borettslaget varslet Oslo helsestudio om at det ville bli sendt inn begjæring om midlertidig forføyning til Oslo tingrett, dersom ikke den ulovlige bruken opphørte umiddelbart, flyttet de omsider ut i mars 2025. Utleier har truet eier om søksmål, men det har per i dag ikke kommet. Eier av lokalet solgte i mai 2025 lokalet til Helge Løkeland. Løkeland er i prosess med å søke om bruksendring av deler av lokalet til boligformål, mens den ytre delen skal bestå som næringslokale. Dette lokalet er en del av et sameie med vårt borettslag, og styret skal være i tett kontakt med ny eier for å søke å sikre oss mot leietakere som kan være en belastning for beboerne.

I 2024 fikk Plan- og bygningsetaten anonymt tips om at borettslagets næringslokale ikke hadde korrekt bruksområde for drift av frisør. Det har vært frisør der i over ti år, og styret har handlet i god tro og ikke kjent til at det korrekte bruksområdet forelå. På grunn av varselet fikk borettslaget påpakning fra PBE. Styret har engasjert en arkitekt for å bistå med søknaden om bruksendring, som nå omsøkes til trykkeri/butikk. Omfanget av dokumentasjon som kreves av både PBE og Arbeidstilsynet er betydelig, og det er søkt dispensasjon fra universell utforming/trinnfri adkomst til PBE. Videre har det vært behov for brannteknisk utredning. Søknad om igangsettingstillatelse ble sendt PBE 19. mai 2025. Vi er i prosess med å søke dispensasjon fra krav om fullverdig balansert ventilasjon til Arbeidstilsynet. Styret har sett med noe undring på hvordan PBE følger opp ulike saker. Dette arbeidet har vært ressurskrevende for styret, og har medført kostnader for borettslaget.

Underveis i prosessen ønsket leietaker, frisørsalongen, å gå ut av leieforholdet før kontraktens utløp. Leietaker argumenterte for at han ikke skulle betale husleie for noen måneder, på grunn av usikkerheten det anonyme varselet hadde skapt. Med litt tid og god dialog kom styret til enighet med ham og han betalte husleie ut tiden han leiet, frem til lokalet skulle klargjøres for ny leietaker som flyttet inn 1. desember 2024.

Det ble gjennomført dugnad i 2024, med god deltagelse i begge gårdene. Det er fint at vi blir kjent med naboene våre, som dugnader gir god anledning til.

I juni 2024 ble det felt tre trær i bakgårdene, etter vedtak fra generalforsamlingen i 2023.

Det har ikke vært noen forsikringssaker i 2024. Styret minner om at egenandeler ved skader skal dekkes av den leiligheten hvor skaden oppstår. Vi minner også om at det er loftsleilighetenes eiere som har ansvaret for at membran på terrassene er tett. Skader ved utett membran dekkes ikke av forsikringen.

Det har vært vannskade fra sluket/nedløpet fra den ene takterrassen i Seilduksgata i 2023 som ga skader på ytterveggen i etasjen under. Det var tidkrevende å finne håndverkere som har hatt kapasitet til å utbedre skaden. Utbedringen ble gjort først i mai 2024. Mur og Bad AS har gjort jobben og de har samtidig utbedret deler av fasadene mot begge bakgårder. Det gjenstår en malejobb som må tas fra balkongen i Seilduksgata 4A. Det har vært en uenighet mellom styret og beboer med hensyn til dekning av kostandene ved utbedringene.

Styret har ønsket å tydeliggjøre i vedtektene ansvar for sluk fra loftsleiligheter og nedløp fra balkongene. Vedtektene ble tydeliggjort på generalforsamlingen i fjor. Det er viktig at ikke løv og skitt feies og spyles ned i de smale avløpene, og det anbefales å tømme en bøtte vann i rennen ned fra balkongen (hvis balkongen er installert med det).




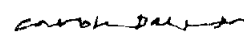
Styret ønsker at Gjensidiges boligsjekkskjema fylles ut og gjennomgås årlig. Det gjelder hver enkelt leilighet. Hensikten er å avdekke mulige feil/mangler som bør følges opp. Her har det heller ikke vært kapasitet til oppfølging i 2024.


Styret og generalforsamlingen har ønsket å få utarbeidet en vedlikeholdsplan for begge gårder. Det har ikke vært kapasitet til det i 2024. Vi ønsker alle en vedlikeholdsplan, men hvilke omfang ønsker og hva har vi kapasitet og økonomi til.

Styret minner også om at porter og dører til oppganger skal være lukket. Sjøppel skal ikke kastes i oppgangene, ute i bakgården eller på fortauet.

Vi oppfordrer alle til å ta ansvar for å ta vare på de fine, gamle bygårdene våre.


Helen Eckersberg
Styreleder


Caroline Dahlstrøm


Anders Løvstad


Erik Syvertsen


Kaja Kamsvåg


Ingrid Rindebæk