



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 524 561  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PARNASSEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 971524561

---

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	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 358 588	1 287 399
Annen driftsinntekt	2,3	739 083	1 215 433
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 097 671</b>	<b>2 502 831</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	91 280	79 870
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	1 763 775	2 106 224
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 855 055</b>	<b>2 186 094</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>242 616</b>	<b>316 737</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		247	4 291
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	13	94 012	90 153
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-93 764</b>	<b>-85 863</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>148 852</b>	<b>230 875</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>148 852</b>	<b>230 875</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	14	255 156	149 220
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	192 822	348 168
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		192 822	348 168
Sum omløpsmidler		447 978	497 388
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>447 978</b>	<b>497 388</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond		411 760	411 760
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>411 760</b>	<b>411 760</b>
<b>Sum egenkapital</b>	16	<b>-1 907 690</b>	<b>-2 056 542</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 875 514	2 228 278
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	17	<b>1 875 514</b>	<b>2 228 278</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		83 132	59 552
Annen kortsiktig gjeld	18	397 022	266 099
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>480 154</b>	<b>325 652</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 355 668</b>	<b>2 553 930</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>447 978</b>	<b>497 388</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 444956

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 524 561  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PARNASSEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 971 524 561  
PARNASSEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 358 588	1 287 399
Annen driftsinntekt	2,3	739 083	1 215 433
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 097 671</b>	<b>2 502 831</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	91 280	79 870
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	1 763 775	2 106 224
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 855 055</b>	<b>2 186 094</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>242 616</b>	<b>316 737</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		247	4 291
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	13	94 012	90 153
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-93 764</b>	<b>-85 863</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>148 852</b>	<b>230 875</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>148 852</b>	<b>230 875</b>



Organisasjonsnr: 971 524 561  
PARNASSEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	14	255 156	149 220
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	192 822	348 168
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		192 822	348 168
Sum omløpsmidler		447 978	497 388
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>447 978</b>	<b>497 388</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond		411 760	411 760
Sum opptjent egenkapital		411 760	411 760



Sum egenkapital	16	-1 907 690	-2 056 542
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 875 514	2 228 278
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	17	1 875 514	2 228 278
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		83 132	59 552
Annen kortsiktig gjeld	18	397 022	266 099
Sum kortsiktig gjeld		480 154	325 652
Sum gjeld		2 355 668	2 553 930
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		447 978	497 388



Organisasjonsnr: 971 524 561  
PARNASSEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Note 1 Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Individuell nedbetaling av fellesgjeld Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra sameierne side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra sameierne går direkte videre til sameiets långiver og påvirker ikke sameiets likviditet. Nedbetalingene gir de sameierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Sameiets beregnede forpliktelse ovenfor sameierne som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN lån, under noten for annen egenkapital. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseier i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

## Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note



Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

	Årets	Fjorårets
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>11280.00</u>	<u>15510.00</u>
<u>Andre ytelser</u>	<u>80000.00</u>	<u>64360.00</u>
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>91280.00</u>	<u>79870.00</u>

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



**ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023**  
**Parnassen boligsameie**

Tid: onsdag 24. mai 2023 kl. 18:00

Sted: Smestad skole

*Dokumentet er elektronisk signert*



Til seksjonseierne

Det innkalles til ordinært årsmøte i Parnassen boligsameie

**Tid: Onsdag 24. mai 2023 kl. 18:00**

**Sted: Smestad skole, personalrommet**

## SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

### 1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

### 2. Årsmelding fra styret

### 3. Årsoppgjøret

### 4. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

### 5. Andre saker

### 6. Valg av styre

Oslo, 15. mai 2023

Parnassen boligsameie

**STYRET**

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

### Sak 1: **Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### Sak 2: **Årsmelding fra styret**

Årsmelding for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

### Sak 3: **Årsoppgjøret**

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

#### **Forslag til vedtak:**

#### 3.1 Resultatregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

#### 3.2 Budsjett for 2022 anbefales tatt til orientering.

### Sak 4: **Eventuell godtgjørelse til styret og revisor**

Styret har fortsatt hatt en meget stor arbeidsmengde i 2022, både pga. pågående konfliktsaker/rettsprosesser i sameiet og større utbedringsprosjekter. Styret foreslår følgelig at fjorårets godtgjørelse på kr 80 000 til intern fordeling videreføres for styreperioden 2022–2023.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Styrets forslag til honorar anbefales godkjent.

Revisor honoreres i henhold til revisjonsavtale.

### Sak 5: **Andre saker**

#### 5.1 **Fra styret: Betaling for bruk av fellesvaskeriet**

Høye energipriser har aktualisert spørsmålet om betaling for bruk av fellesvaskeriet, jf. spørsmål reist på årsmøtet 2022. Styret har undersøkt mulighetene for en betalingsordning. Etablerte ordninger i andre sameier viser seg å være kostbare for et lite sameie som vårt, og med både rom for vaskemaskiner/tørketrommel og tørkerom finnes heller ingen hensiktsmessige automattilbud. Nyinnsatt tidslås i vaskeriet kan kombineres med et betalingssystem. Kostnader forbundet med bruken av vaskeriet presenteres på årsmøtet.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

#### 5.1.1 Det innføres betalingsordning for bruk av vaskeriet. Styret gis fullmakt til å finne egnet betalingsordning.

#### 5.1.2 Prisen for én økt på fem timer med full tilgang settes til kr 50. Prisen kan reguleres av styret i tråd med forbruk og energipriser.

*Dokumentet er elektronisk signert*



**5.2 Fra styret: Endringer i husordensreglene for Parnassen boligsameie**

*Vedlegg 1 Gjeldende husordensregler for Parnassen boligsameie*

*Vedlegg 2 Forslag til reviderte husordensregler for Parnassen boligsameie*

Styret foreslår en redigering og oppdatering av sameiets husordensregler. Regler som ikke lenger er aktuelle tas ut eller endres, og strukturen i reglene gjøres mer oversiktlig.

Endringene går fram av forslag til reviderte husordensregler, se vedlegg 2. Endringer er markert ved rød tekst. Endringene vil bli stemt over samlet under hvert hovedpunkt.

**Styrets forslag til vedtak:**

De reviderte husordensreglene for Parnassen boligsameie anbefales godkjent.

**5.3 Fra styret: Parkering**

Det er trangt om plasser på fellesparkering for de tre sameiene i Gullkroken. Styrene følger med på parkeringssituasjonen og «fremmedparkeringen». Dersom parkeringssituasjonen ytterligere forverres, vil det vurderes å innføre en ordning med parkeringstillatelser/-oblater.

**Styrets forslag til vedtak:**

Styret gis fullmakt til å innføre en ordning med parkeringstillatelse ved behov.

**5.4 Fra seksjonseier Monika Piotrak er følgende sak innmeldt til årsmøtet**

Innkjøp av nye møbler til foajeen, gjerne brukte.

**Styrets innstilling:**

Forslaget vedtas. Styret gis fullmakt til fornying av interiøret i heis og foajé.

**Sak 6: Valg**

**6.1** Valg av styreleder

**6.2** Valg av tre styremedlemmer

**6.3** Valg av valgkomité

---

Marit Røine /s/  
styreleder

---

Siri Hagen /s/  
styremedlem

---

Hege Østmo /s/  
styremedlem

---

Anne Mossige /s/  
styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



## STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Parnassen Boligsameie

#### Virksomhetens art

Boligselskapet er organisert som et boligsameie etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven, og styret har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne etter gjeldende lover, forskrifter og sameiets vedtekter.

#### Tillitsvalgte

På ordinært årsmøte 10.05.2022 fikk styret følgende sammensetning:

Marit Røine	styreleder til 2023
Siri Hagen	styremedlem til 2023
Anne Mossige	styremedlem til 2023
Hege Østmo	styremedlem til 2023

#### Likestilling

Sameiets styre består av fire kvinner. Sameiet tilstreber likestilling ved valg av styre, jf. vedtektene § 4 og aktivt likestillingsarbeid forankret i likestillingsloven, men det har ikke latt seg gjøre å rekruttere seksjonseiere av begge kjønn til styreverv.

#### Forretningsførsel, revisjon og andre tjenester

Forretningsførselen utført av Hammersborg eiendomsforvaltning AS. Forvalter er Sverre Hermanstad. Styreleder har i perioden hatt jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er BDO Norge (ny fra 2022).

Frogner Vaktmestertjenester AS leverer vaktmestertjenester.

Vaktmesterkompaniet AS leverer brøyting til sameiet i samarbeid med Gullkroken 7 og 9.

One Renhold M. Serafin leverer renholdstjenester av fellesarealer.

#### Takster og forsikringer

Boligsameiet består av adressen Gullkroken 5 med gnr. 31, bnr. 245, (tinglyst på bnr. 243) i Oslo kommune, bydel Ullern. Gården er fullverdiforsikret i If forsikring.

#### Møtevirksomhet

- o Ekstraordinært årsmøte ble avholdt 26. januar 2022.
- o Ordinært årsmøte ble avholdt 10. mai 2022.
- o Styret har i 2022 avholdt 11 styremøter der (fysiske møter eller på digital plattform). I tillegg har vi hatt arbeidsmøter samt jevnlig kontakt på e-post og telefon for å følge opp pågående saker eller ved akutte behov.
- o Styrelederne i de tre sameiene i Gullkroken 5,7 og 9 har hatt to fellesmøter og jevnlig kontakt gjennom året for å utveksle informasjon og erfaringer om fellesanliggender. Vi har samarbeidet om aktuelle spørsmål, leverandørinformasjon, planlegging av prosjekter, vaktmestertjeneste m.m.
- o Styret har samarbeidet med styret i Gullkroken 9 om informasjons- og anbudsinnhenting for installering av radiatormålere.

*Dokumentet er elektronisk signert*



- Styret har deltatt på infomøte med Oslo kommune om utvidelse og regulering av Smestad skole. Styrelederne i de tre sameiene har også deltatt i møte med prosjektgruppen i Oslobygg KF, og sameiene har sendt inn et felles innspill i tillegg til individuelle innspill til reguleringssaken.

## **Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:**

### **Installering av digitalt nøkkelsystem og automatiske døråpnere**

På ekstraordinært årsmøte i januar 2022 ble det vedtatt å skifte til et digitalt nøkkelsystem og installere automatisk døråpner på hoveddør og inngangsdør mot bakplassen. Låssylindrene i inngangsdørene var utslitt, og hovednøklene hadde ikke lenger patentbeskyttelse. Styret fikk fullmakt til å skifte låsene også på andre dører i fellesområdet. I-loq-systemet levert av Lås og Nøkkel AS ble valgt. Sameiet fikk tilgjengelighetsmidler på kr 137 000 fra Oslo kommune for installering av automatiske døråpnere. Nytt system ble installert i mai 2022.

Etter noen innkjøringsproblemer fungerer låsesystemet og dørautomatikken greit. Den største utfordringen er at seksjonseiere/håndverkere/vareleverandører setter en gjenstand i døråpningen for å holde døren åpen eller skrur av automatikken i styringspanelet. Dette fører til at døren blir stående åpen eller står og slår, og lukkemekanismen må restarteres.

Det er en egen åpen/lukket-knapp på innvendig, høyre dørkarm, som skal benyttes for å holde døren åpen. Det er viktig at alle setter seg inn i informasjon som blir gitt av styret, og også følger de retningslinjene som sameiet har vedtatt i vedtekter, husordensregler og retningslinjer for oppussing.

### **Installering av energimålere**

Etter vedtak på det ordinære årsmøtet 2022 ble det i oktober 2022 installert energimålere på alle radiatorene i seksjonene og i fellesarealene, inkludert viftene i tørkerommene. Styret samarbeidet med Techem Norge AS om logistikken, og leverandøren meldte at arbeidet stort sett ble gjennomført etter oppsatt plan med unntak av et par seksjoner. Styret takker seksjonseierne for oppslutning om tiltaket samt tilgjengelighet og fleksibilitet i gjennomføringen.

Avregningsperioden avsluttes 31. mai 2023. Techem overfører alle måledata og kostnadsfordeling etter faktura fra fjernvarmeleverandør (Hafslund Celsio). Forretningsfører vil på dette grunnlaget gjøre opp energiregnskapet slik at varmemerbruken i den enkelte seksjon faktureres seksjonseierne etter individuelt forbruk. Per i dag er det én seksjonseier som har motsatt seg installasjon av radiatormålere. Leverandøren har registrert radiatorene i denne seksjonen og vil estimere energiforbruket etter radiatorenes ytelse. Varmeforbruket i fellesarealene og varmtvann fordeles som tidligere etter seksjonenes areal, jf. årsmøtevedtak 2022. Vi ser at det som forventet er svært store variasjoner i det individuelle energiforbruket. Litt under to tredjedeler har installert beboerappen og følger med på eget forbruk.

Det totale energiforbruket i sameiet gikk som det tidligere er informert om, sterkt ned i 2022, med nærmere 20 % fra året før. Styret har fulgt med på forbruket siden installasjonen av energimålere, og ser at forbruket fortsatt går ned, også i de kaldeste vintermånedene i 2023 der utetemperaturer lå under tilsvarende i 2022.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Vedlikehold og drift

- Før årsmøtet 2022 gjennomførte styret et større arbeid for å få på plass ryddige, tydelige og forskriftsmessige *retningslinjer for oppussing* i seksjonene. Større oppussingsarbeider må utføres forskriftsmessig, etter byggets standarder, og skal heller ikke være til sjenanse for naboene. Nye retningslinjer ble vedtatt på årsmøtet 2022 som vedlegg til vedtektene.
- Styret mottok en søknad om innglassing av balkong i 2022. Denne er fortsatt til behandling i Plan og bygningsetaten.
- Vi har hatt en del problemer med *heisstopp* i 2022. I juli stod heisen i 10 dager. Etter gjentatt feilsøking ble en ny frekvensomformer installert, men dette fikk ikke heisen i gang igjen. Siden denne delen var skiftet bare ni måneder tidligere, ble dette dekket av garanti. Heisen kom i gang igjen etter at såkalte kontaktorer, elektriske brytere som styrer strømtilførsel og elektriske motorer, ble skiftet. Vi har også hatt heisstopp og reparasjon av heisen etter belastning av heisen ved innflytting.
- I mai 2022 opplevde vi at *varmtvannstilførselen* sviktet først i den ene fløyen og etter hvert i flere fløyer og seksjoner. Rørlegger ble tilkalt for å identifisere og reparere problemet, og pekte på flere mulige årsakssammenhenger uten at feil kunne påvises. Byggets tidligere rørlegger som kjenner rørsystemet etter å ha jobbet her siden bygget var så godt som nytt, fant heller ikke årsaken. Løsningen ble at Vann Teknikk bygde om rørfordelingssystemet for å gi plass til ny blandingsventil, og dette løste problemet.
- I mai 2022 hadde vi også en større *lekkasje* i varmtvannsrør bak vegg på et bad i 8. etasje med skader også i etasjen under. Dette var en forsikringssak. Det er svært viktig at lukt av våt betong på bad og mistanke om lekkasje umiddelbart meldes til styret
- Vi hadde ved oppstart av fyringssesongen en del problemer med å få *varme på radiatorene*. I B- og C-fløyen var radiatorene på én side kalde, og rørlegger ble innkalt. Det viste seg at en rørlegger etter oppussingsarbeid i en seksjon ikke hadde åpnet opp kranene igjen etter nedstenging. I desember var det igjen problemer med varmen. Vi fikk en pumpe spesialist til å sjekke, og det viste seg at skovlene på pumpen roterte feil vei. Årsaken var muligens en faseendring ved elektrisk arbeid i bygget.
- I september 2022 gav styret felles tilbud om *skifte av radiatorventiler og ettersyn/reparasjon* av radiatorer.
- I august 2022 ble det gamle *fryseanlegget* i bodgang i kjeller demontert og kjørt bort.
- *Sykelboden* ble ryddet under maidugnaden. På forhånd var syklene merket med eier, og sykler som ikke er i hyppig bruk, blir lagret i fyrrømmet. Umerkede sykler ble fraktet til en inkluderingsbedriften OK Sykkel for gjenbruk og videresalg.

## Hage og uteareal

- I september ble det leid minigraver og vaktmesterteamet gravde opp, ryddet og kjørte bort furuhekken langs hagen ut mot veien, slik at ny hekk kan plantes våren 2023.
- Det ble vedtatt å etablere en bygg- og en hage/dugnadsgruppe på årsmøtet 2022. En av oppgavene var å utbedre trappen ned til garasjene ved å legge sviller. Dette fikk man ikke gjort i 2022, men blir fulgt opp i 2023.

## Dugnader

Vi har gjennomført to dugnader i 2022, i mai og i september. Vi fortsatte blant annet arbeidet med å rydde i skråningen ned mot vei og garasjer, kutte ned og beskjære trær og busker, og det ble luket, ryddet, rakt og lagt på bark. I tillegg ble det ryddet i sykkelboden. Noen seksjonseiere

*Dokumentet er elektronisk signert*



tok et tak på egen hånd utenom dugnaden. En stor takk fra styret til alle som bidrar til felles innsats for utemiljøet. Også i 2022 var det stort sett den vanlige dugnadsgjengen som stilte – vi håper på større oppslutning om dugnadene i 2023.

#### **Elbillading**

Styret har i samarbeid med sameiene i Gullkroken 7 og 9 vurdert etablering av ladepunkter langs Gullkroken. Et alternativ har vært å søke kommunen om etablering av slike plasser på den kommunale delen av parkeringsarealet. Søknaden ble sendt i 2021 og ble positivt mottatt, men saksbehandlingen i kommunen tar sin tid. Styret har ikke mottatt beslutning per april 2023. Saken følges opp.

#### **Informasjon**

Styret har i løpet av året sendt ut flere informasjonsskriv på e-post om diverse forhold i sameiet. Vi har etablert lukket gruppe for sameiet på Facebook for å kunne gi informasjon, få tilbakemeldinger og som en arena for meldinger og diskusjoner mellom beboerne. Gruppen har nå 25 medlemmer. Det hadde vært fint med større aktivitet i gruppen, og styret oppfordrer beboere som ikke er medlemmer til å melde seg inn.

#### **Andre aktuelle saker:**

##### **Rettslige prosesser i sameiet**

Vi viser til tidligere informasjon fra styret angående tvister mellom en tidligere seksjonseier og sameiet. Det har også i 2022 vært saker og tvangsinndrivingsprosesser for manglende innbetaling av skyldige, idømte saksomkostninger.

I mai 2021 ble det begjært salgspålegg av vedkommende seksjonseiers leilighet grunnet mislighold. Seksjonen ble solgt frivillig, og saken i det videre gjaldt dekning av saksomkostnader knyttet til salgspåleggssaken. Dom i tingretten i denne saken falt i februar 2022, og sameiet ble også i denne saken tilkjent saksomkostninger og det ble avholdt utleggsforretning. Seksjonseieren har anket dommen til lagmannsretten, og saken er ikke behandlet i denne rettsinstansen på tidspunktet for årsmøtet.

Seksjonseieren flyttet ut i 2021, men pågangen mot styret, nåværende og tidligere styremedlemmer, revisor m.fl. fortsetter. I tillegg til den store mengden e-poster sendes det fortsatt inn klager og innrapporteringer til offentlige tilsynsmyndigheter, domstolene o.a. Kopi av noen av e-postene sendes også til enkelte seksjonseiere.

#### **Arbeidsmiljø**

Arbeidsmiljøet i styret er meget godt. Det er likevel fortsatt belastende og tidkrevende å håndtere all pågang og prosesser fra den tidligere seksjonseieren.

#### **Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

#### **Økonomi**

På grunn av svært høye kostnader til fjernvarme og strøm gikk sameiet ut av 2021 med stram likviditet. For å sikre betalingsevne for fortsatt høye fjernvarmekostnader, vedtok derfor det ekstraordinære årsmøtet i januar 2022 å gi styret fullmakt til å kreve inn underskudd på brenselutgifter i brenselregnskapet for 2021 samt a-kontoinnbetaling for brenselutgifter for å

*Dokumentet er elektronisk signert*



dekke økte fjernvarmekostnader og styrke likviditet. I mars 2022 ble det kalt inn kr 200 000 fordelt på seksjonseierne etter fordelingsbrøk for brenselsutgifter. Det var for øvrig ingen økning i fellesutgifter eller energjutgifter i 2022.

De største utgiftspostene i 2022 er installasjon av digitalt låssystem og dørautomatikk. Ellers var service og reparasjoner av heis samt rørleggerarbeider de største utgiftspostene. Kostnader til installering av energimålere i seksjonene er viderefakturert seksjonseierne i henhold til årsmøtevedtak 2022.

Seksjonene 19 og 23 gav i oktober 2022 melding om at de ved årsskiftet vil betale fellesutgifter etter areal. Det er fortsatt tre seksjoner i A- og C-fløyen som betaler fellesutgifter etter gammel ordning med likedeling av kostnadene uavhengig av seksjonens størrelse. Styret har fått mange tilbakemeldinger fra seksjonseiere om urettferdigheten ved at noen betaler lavere ordinære felleskostnader og kostnader til rehabilitering av fellesarealer enn andre med leiligheter av samme størrelse. Styret oppfordrer de tre seksjonene til å slutte seg til årsmøtevedtaket fra 2015 om å betale fellesutgifter etter seksjonens størrelse.

Det har i 2022 vært én innløsning av IN-lånet (andel av fellelån til fasadeoppussing i 2019).

Regnskapet viser et årsresultat på 148 852, men eksklusive innbetalt IN-lån på kr. - 138 644. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er noe stram.

#### **Godtgjørelser til styrets medlemmer**

I henhold til vedtak på årsmøtet i 2022 ble honorar på kr 80 000 fordelt på styremedlemmene.

#### **Eierskifter**

Det har vært ett eierskifte i 2022.

Styret ønsker ny seksjonseier velkommen!

#### **Takk**

Styret takker sameiere som har bidratt til fellesskap og naboskap, spesielt til dugnadsgjengen. Tusen takk til Roland Jarocki som i sommer malte kjellergulvene.

Oslo, 15. mai 2023

---

Marit Røine /s/  
styreleder

---

Siri Hagen /s/  
styremedlem

---

Hege Østmo /s/  
styremedlem

---

Anne Mossige /s/  
styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Innkalling og å...

Name	Date	Name	Date
<b>Mossige, Anne</b>	<b>2023-05-16</b>	<b>Røine, Marit</b>	<b>2023-05-16</b>

Identification

 **bankID** Mossige, Anne

Identification

 **bankID** Røine, Marit

Name	Date	Name	Date
<b>Østmo, Hege</b>	<b>2023-05-16</b>	<b>Hagen, Siri</b>	<b>2023-05-16</b>

Identification

 **bankID** Østmo, Hege

Identification

 **bankID** Hagen, Siri



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Parnassen Boligsameie  
2022**

---

Parnassen Boligsameie Org.nr. 971524561

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Resultatregnskap 2022

Parnassen Boligsameie  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>				
	1 358 588	1 287 399	1 350 000	1 418 000
Fellesutgifter				
Andre leieinntekter	2	211 884	205 734	822 000
Tilskudd		0	0	57 000
Avdrag IN lån		528 583	87 000	75 000
Renter IN lån		81 767	80 000	108 000
Andre inntekter	3	20 070	6 000	6 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 097 671</b>	<b>2 345 000</b>	<b>2 486 000</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader mm	4	91 280	79 870	59 000
Revisjonshonorar	5	29 250	36 250	19 000
Forretningsførerhonorar		93 031	89 852	93 000
Andre honorarer	6	40 039	364 735	30 000
Forsikringspremier		157 360	145 246	158 000
Energikostnader	7	51 059	44 165	642 000
Kommunale avgifter	8	246 344	234 571	243 000
Festeavgift/andre leiekostnader		151 268	150 470	150 000
Andre driftskostn. eiendom	9	543 674	453 175	485 000
Driftskostnader administrasjon	10	18 631	19 085	26 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	425 308	556 895	200 000
Andre kostnader	12	7 813	11 779	10 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 855 055</b>	<b>2 115 000</b>	<b>2 207 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>242 616</b>	<b>230 000</b>	<b>279 000</b>
Finansinntekter		247	4 291	1 000
Finanskostnader	13	94 012	90 153	115 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-93 764</b>	<b>-85 863</b>	<b>-117 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>148 852</b>	<b>230 875</b>	<b>161 500</b>
<b>Årsresultat ekskl.innbetalt IN lån</b>		<b>-138 644</b>	<b>-297 708</b>	<b>86 500</b>

Resultatrapport 2022 for Parnassen Boligsameie

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2022

Parnassen Boligsameie  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	14	255 156	149 220
Bankinnskudd og kontanter	15	192 822	348 168
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>447 978</b>	<b>497 388</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>447 978</b>	<b>497 388</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Vedlikeholdsfond		411 760	411 760
Annen egenkapital		6 797 333	6 797 333
Udekket tap		-9 265 635	-9 265 635
Årets resultat		148 852	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 16</b>		<b>-1 907 690</b>	<b>-2 056 542</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån		1 875 514	2 228 278
<b>Sum langsiktig gjeld 17</b>		<b>1 875 514</b>	<b>2 228 278</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		76 891	27 038
Påløpte rentekostnader		8 476	6 046
Leverandørgjeld		83 132	59 552
Annen kortsiktig gjeld	18	311 655	233 016
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>480 154</b>	<b>325 652</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 355 668</b>	<b>2 553 930</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>447 978</b>	<b>497 388</b>

OSLO,  
Styret for Parnassen Boligsameie

Marit Røine  
Styrets leder

Siri Hagen  
Styremedlem

Anne Mossige  
Styremedlem

Hege Østmo  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Parnassen Boligsameie

Dokumentet er elektronisk signert



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### Fordringer

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

#### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld.

Individuelle nedbetalinger fra seksjonseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen.

Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra sameierne side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra sameierne går direkte videre til sameiets långiver og påvirker ikke sameiets likviditet. Nedbetalingene gir de sameierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Sameiets beregnede forpliktelse ovenfor sameierne som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN lån, under noten for annen egenkapital.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Andre leieinntekter

	2022	2021
Innflytningsgebyr	1 500	5 600
Kabel TV	201 744	188 784
Leie boder	0	6 000
Leietillegg fryseboks	8 640	5 350
Leietillegg strøm	737 280	599 280
Leietillegg strøm - mot konto	-737 280	-599 280
<b>Sum andre leieinntekter</b>	<b>211 884</b>	<b>205 734</b>

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 3 Andre driftsinntekter**

	2022	2021
Leie av hobbyrom	6 000	0
Leieinntekt garasjetomt	14 070	6 270
Oppgjør bremsel	62 008	0
Viderefakturert	168 449	0
Viderefakturert kostnad - motkonto	-230 457	0
Viderefakturert sakskostnader -	0	393 078
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>20 070</b>	<b>399 348</b>

**Note 4 Lønnskostnader**

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	11 280	15 510
Avsatt styrehonorar	0	-45 640
Styre- og møtehonorer	80 000	110 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>91 280</b>	<b>79 870</b>

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

**Note 5 Revisjonshonorar**

	2022	2021
Revisjonshonorar	29 250	36 250
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>29 250</b>	<b>36 250</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

**Note 6 Andre honorar**

	2022	2021
Juridisk honorar (BDA)	31 199	357 430
Teknisk honorar	0	2 000
Tilleggstj. fra forretningsf	8 840	5 305
<b>Sum andre honorar</b>	<b>40 039</b>	<b>364 735</b>

**Note 7 Energikostnader**

	2022	2021
Fjernvarme	604 571	661 288
Fjernvarme mot konto	-604 571	-661 288
Strøm	51 059	44 165
<b>Sum energikostnader</b>	<b>51 059</b>	<b>44 165</b>

**Note 8 Kommunale avgifter**

	2022	2021
Feieavgift	8 123	8 123
Renovasjonsavgift	53 365	52 836
Vannavgift	184 856	173 612
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>246 344</b>	<b>234 571</b>

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 9 Andre driftskostnader**

	2022	2021
Andre driftskostnader, eiendom	726	5 823
Blomster, planter	10 501	6 281
Driftsmateriell	0	11 732
Dugnad, kostnader	0	549
Kabel-tv/internett	194 330	181 369
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	27 997	3 551
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	16 136	351
Renholdsmidler	161	1 733
Snøbrøyting og strøing	13 168	18 030
Tilleggstjenester vaktmester	49 688	5 135
Trappevask/renhold	52 500	52 500
Vaktmestertjeneste, fast	173 100	164 767
Verktøy og redskaper	5 367	1 354
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>543 674</b>	<b>453 175</b>

**Note 10 Driftskostnader administrasjon**

	2022	2021
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	12 512	11 792
Ikke fradragsberettigede gaver	0	793
IT kostnader	3 454	4 359
Kontingent HL	1 890	1 490
Kontorrekvisita	490	320
Porto	285	332
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>18 631</b>	<b>19 085</b>

**Note 11 Reparasjon og vedlikehold**

	2022	2021
Egenandel forsikring	0	10 000
Elektrikerarbeid	15 065	51 092
Garasjeport/inngangsdører	212 458	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	1 468	330
Heiser	76 633	111 294
Porttelefon	10 800	0
Rørleggerarbeid	100 363	122 217
Vårmeanlegg	12 587	0
Vaskerianlegg	0	2 797
Vedlikehold og rep. bygning	-11 275	252 387
Ventilasjonsanlegg	7 209	6 779
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>425 308</b>	<b>556 895</b>

**Note 12 Andre kostnader**

	2022	2021
Andre kostnader	15	5 724
Bank og kortgebyr	5 798	6 075
Kostnader gen.fors/årsmøter	2 000	0
Øre-/kroneavrunding	0	-19
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>7 813</b>	<b>11 779</b>

**Note 13 Finanskostnad**

	2022	2021
Rentekostnader- 02877	9 162	9 299
Rentekostnader lån - 35580	84 849	80 854
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>94 012</b>	<b>90 153</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 14 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	-53 466	-18 511
Kunderestanse	76 891	27 038
<b>Kundefordringer</b>	<b>23 426</b>	<b>8 526</b>
Andre fordringer	148 789	0
Andre forskuddsbetalte kostnader	-9 813	-7 146
Oppgjørskonto Brensel	0	62 008
Periodisering forsikring	42 101	38 420
Periodisering kabel TV	50 653	47 412
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>231 730</b>	<b>140 694</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>255 156</b>	<b>149 220</b>

## Note 15 Kontanter og bankinnskudd

	2022	2021
Bankinnskudd	192 821	338 567
Bankinnskudd for skattetrekk	1	9 601
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>192 822</b>	<b>348 168</b>

## Note 16 Egenkapital

	2022	2021
Vedlikeholdsfond	139 624	411 760
Udekket tap	-8 993 499	-9 265 635
Individuell nedbetaling IN lån, tidligere år	6 797 333	0
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>-2 056 542</b>	<b>-8 853 875</b>
Årets resultat, eksklusiv IN	-138 644	0
Egen kapital fra IN, i år individuell	214 972	6 797 333
Egen kapital fra IN, i år ordinært	72 524	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-1 907 690</b>	<b>-2 056 542</b>

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Endringen i egenkapital skyldes overføring fra vedlikeholdsfond til egenkapital på kr. 272 136,-.

## Note 17 Langsiktig gjeld

	2022	2021
DNB - 1213.96.35580	1 717 554	2 005 050
Lån - 1213.11.02877	157 960	223 229
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 875 514</b>	<b>2 228 278</b>

### Lån nr. 1213.11.02877

Långiver er DNB. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Fra januar 2023 har lånet rentesats lik 6,00% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2025.

### Lån nr. 1213.96.35580

Gjelden er ikke pantesikret. Kr. 1 390 961,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er DNB. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Fra januar 2023 lånet har rentesats lik 6,00% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2040.

Dokumentet er elektronisk signert



I 2022 ble det innbetalt kr. 214 972,- i individuell nedbetaling på lånet.  
Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkelte seksjonseierens del av IN lånet.  
Sameiet praktiserer IN ordning men alle eiere er solidarisk ansvarlig for lånet.

Opprinnelig lånebeløp, i 2020	9 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	-197 617
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-72 524
Nedbetalt tidligere, individuelt	-6 797 333
Nedbetalt i år, individuelt	-214 972
Saldo 31.12	<u>1 717 554</u>

Eiendomskode	Andelsbeløp
179-1-02	0
179-1-05	189 288
179-1-08	214 347
179-1-18	189 288
179-1-20	214 347
179-1-21	242 186
179-1-27	239 405
179-1-30	189 288
179-1-31	239 405
	<u>1 717 554</u>

#### Note 18 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	178 947	219 186
Forskuddstrekk	0	9 600
Mellomregning 1	132 709	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	4 230
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>311 655</b>	<b>233 016</b>

Dokumentet er elektronisk signert



### Oppdatert Årsre...

Name	Date	Name	Date
<b>Hagen, Siri</b>	<b>2023-05-16</b>	<b>Røine, Marit</b>	<b>2023-05-16</b>

Identification

 Hagen, Siri

Identification

 Røine, Marit

Name	Date	Name	Date
<b>Mossige, Anne</b>	<b>2023-05-16</b>	<b>Østmo, Hege</b>	<b>2023-05-16</b>

Identification

 Mossige, Anne

Identification

 Østmo, Hege



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Parnassen Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Parnassen Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L2DH1-M7NWZ-YE2XX-8E1L0-EZ7VK-B1E5G



## 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."

### Hans Petter Urkedal

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-16 14:40:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L12H1-M7NWZ-YE2XX-8E1L0-EZ7VK-B1E5G

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Revidert på årsmøtene 11.03.1985, 10.03.1999, 24.03.2003, 25.04.2013 og 18.04.2018

## **HUSORDENSREGLER FOR PARNASSEN BOLIGSAMEIE**

Vi bor i en blokk med et fint uteområde, med plen og busker, ren og ryddig lobby og oppgang. Det er i alles interesse at vi opprettholder dette:

### **YTRE ORDEN**

1. Gårdsplass, inngangsparti, trappeoppgang, korridorer, takterrasse, felles kjeller og loftsrom er ikke oppbevaringsplass for private eiendeler. Det er ikke tillatt å plassere sykler, skotøy, oppslåtte paraplyer osv. utenfor leilighetene. Unntak gjøres for barnevogn. Biler, sykler og annet kjøretøy henvises til anviste parkeringsplasser og sykkelstativ/sykkelrom.
2. Enhver forurensning av fellesrom er forbudt. Plast og matavfall må kildesorteres og kastes i søppelsjakten i riktig emballasje. Papir/kartong skal brettes sammen og legges i papircontainer i kjelleren. Varm aske må ikke kastes i søppelsjakten. Glass og metall kastes i oppsatt container på gateplan.
3. Ved inn- og utflytting og ved oppussing, plikter seksjonseier straks å foreta full rengjøring av tilsmussede fellesrom – herunder heis og trappeløp. Ved manglende rengjøring vil styret ilegge et rengjøringsgebyr. Enhver seksjonseier er ansvarlig for egne håndverkere. Det kan kreves erstatning for skade.
4. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkong er ikke tillatt.
5. Lek i vestibylen og korridorer er ikke tillatt.



6. Oppslag og informasjonsskriv relatert til bygget, skal settes opp på informasjonstavle ved postkassene.
7. Felles inngangsdør må alltid holdes stengt. Det er misforstått høflighet å holde døren åpen for ukjente personer.

## INDRE ORDEN

8. Hundehold er tillatt, men skal søkes om og godkjennes av styret. Hundeeier er ansvarlig for at hundeholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder skal holdes i bånd innendørs i fellesareal, og helst luftes ut gjennom bakdøren (for å beskytte gulvteppet i lobbyen). Det er ikke tillatt å holde reptiler.
9. For å opprettholde et godt bomiljø er den enkelte beboer ansvarlig for at det ikke er unødig støyende virksomhet i leiligheten, så som uakseptabel høy musikk osv.  
Skal man ha festlige arrangementer hvor man må regne med støy, bør dette meddeles naboene, som må forventes å vise en viss forståelse. Høy musikk og støy er ikke tillatt etter kl. 23.00.
10. Støvsuging, vaskemaskiner og oppvaskmaskiner må bare brukes i tidsrommet kl. 07-23. Det er lytt mellom leilighetene.  
Vis hensyn til naboene.
11. Bygget har et felles ventilasjonsanlegg. Det er strengt forbudt å installere anlegg eller systemer i den enkelte leilighet som kommer i konflikt med dette anlegget.  
Det er derfor kun tillatt med kjøkkenvifter med kullfilter. Det er ikke lov å koble kjøkkenvifter til ventilasjonsanlegget eller ut via luftkanalene til friluft.



12. Det er den enkeltes seksjonseiers ansvar å sørge for at rømmingsveien på balkongene er uten hinder for fri gjennomgang, og at luken lett kan åpnes i en nødssituasjon.

## OPPUSSING

13. Ved oppussing av leilighet, må støyende bruk av verktøy eller hamring ikke finne sted før kl. 8.00 og etter kl. 19.00 på hverdager og før kl. 9.00 og etter kl. 17.00 på lørdager. På søndager og helligdager (røde dager) skal det være ro.
14. Ved reparasjon/modernisering av badrom, må arbeider forhåndsmeldes til styret. Styret vil gi klar veiledning i hvert tilfelle. Vis hensyn til naboene. Det er mange som er hjemme hele dagen i vårt hus. Støy er plagsomt. Heng opp informasjon med telefonnummer i heis og på oppslagstavler.
15. Store skader kan oppstå ved feilaktig oppussing av bad og kjøkken. Den enkelte eier vil bli holdt personlig ansvarlig for skader som måtte oppstå dersom man ikke følger styrets retningslinjer:
  - Kun autoriserte firmaer eller personer kan benyttes til slike arbeider.
  - Det er strengt forbudt å bruke dusj direkte på gamle badegulv som ikke er i henhold til ny våtromsnorm.Enhver vannskade som oppstår som følge av brudd på denne instruks, vil den enkelte bli holdt ansvarlig for.
16. Om vinteren må radiatorene ikke stenges når vinduet i rommet står åpent, av hensyn til frostfaren. Seksjonseier/beboer plikter til enhver tid å kontrollere at det ikke drypper fra radiatorene. Vaktmester underrettes straks dersom lekkasje oppstår.
17. Det er ikke tillatt å transportere flyttegods, peisved og større varepartier gjennom hovedinngangsdøren og vestibyen. Slik transport skal foregå via inngangen til sportsrommet på baksiden av bygget. Den enkelte beboer



har ansvar for å informere vareleverandører om dette.

18. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensregler blir overholdt av fremleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

#### **FELLESAREALER (LOFT, TRAPPEOPPGANG, ETASJEKORRIDORER, KJELLER, UTEAREAL)**

19. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander på disse områdene. For kortvarig oppbevaring av gjenstander i forbindelse med flytting, kan dispensasjon gis av styret i særskilte tilfeller.  
Gjenstand(er) skal merkes med eiers navn, seksjonsnummer, telefonnummer og dato for fjerning.

Lovbrudd vil svekke brannsikkerheten. Seksjonseieren kan få et personlig ansvar ved eventuell brann eller lignende faretilfelle. Således aksepterer seksjonseieren at enhver gjenstand som blir hensatt i eller på fellesarealer (utenfor området leilighet/boder) fjernes og kastes av styret ved vaktmestertjenesten. Styret fører regelmessig kontroll med dette. Tilsvarende instruks er gitt til vaktmestertjenesten.

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy i inngangspartiet eller i nedkjørsel til byggets bakside. Slik kjøring/parkering er kun for av- og pålessing.

#### **FELLESROM**

20. Fellesrom som vaskeri og tørkerom benyttes av beboerne i henhold til gjeldende instruks. Tavle med vasketider og bestilling ved bruk av hengelås er oppslått ved døren til vaskeriet. Bruk av vaskeriet er gratis.
21. Vasketidene må overholdes.



22. Sameiet har ett fellesrom i kjeller som kan brukes til mindre, private dypfrysere. Plass tildeles etter venteliste. Bruksrett følger ikke seksjonen ved eierskifte. Leietillegg fastsettes av styret.
23. Toalett i kjeller er til bruk for fagfolk, rengjøringspersonale, vaktmester osv., dvs. for personer som arbeider etter oppdrag for styret og for bygget som helhet. Dersom man i en leilighet må koble fra toalettet på grunn av oppussing, kan vaktmester gi nøkkel til bruk av dette toalettet for det aktuelle tidsrommet. Toalettet er normalt avlåst.

## **VAKTMESTERTJENESTEN**

24. Det foreligger arbeidsinstruks for vaktmestertjenesten. Den er felles for sameiene Gullkroken 5, 7 og 9 og ivaretas pr dags dato av Frogner Vaktmestertjenester A/S (telefonnr: 22 60 39 01/46 954 837)
25. Vaktmestertjenesten arbeider for byggene – ikke privat arbeid: Seksjonseierne har ikke anledning til å engasjere vaktmesteren for privat arbeid i arbeidstiden. Eventuelt kan vaktmestertjenesten leies ved avtale og mot betaling av den enkelte seksjonseier, utenfor arbeidstiden ved byggene.  
  
I akutte tekniske tilfeller relatert til leiligheten kan/bør vaktmesteren tilkalles/varsles (f.eks. vannlekkasje, feil ved elektrisitet).
26. Det skal ikke være løse lapper på postkassene eller på ringepanelet. Messingskilt med korrekte navn bestilles hos vaktmester og bekostes av sameiet.

## **FYRINGSSESONGEN**

27. Fyringssesongen er normalt i tidsrommet 15. september - 15. mai. I forkant og i etterkant av denne perioden, skal styret vurdere utetemperaturen og eventuelt utvide fyringssesongen.



## DUGNAD

28. Styret tar initiativ til én dugnad på våren og én på høsten. Det er frivillig å delta, men det er en hyggelig måte å bli kjent med naboene, og arbeidet som utføres er til glede for oss alle. I forbindelse med dugnaden kan styret gi tilbud om å stille container til disposisjon for seksjonseierne. Containeren kan benyttes til å kaste gjenstander etter bodoppyrning o.l., men ikke til opprydning etter oppussing eller til å kaste svært store gjenstander. Slikt avfall må seksjonseier selv ta ansvar for å transportere bort. Regler for sortering av avfall i container må følges.



Revidert på årsmøtene 11.03.1985, 10.03.1999, 24.03.2003, 25.04.2013, 18.04.2018 og 24.05.2023

## **HUSORDENSREGLER FOR PARNASSEN BOLIGSAMEIE**

Vi bor i en blokk med et fint uteområde, med plen og busker, ren og ryddig lobby og oppgang. Det er i alles interesse at vi opprettholder dette:

### **FELLESAREALER (LOFT, TRAPPEOPPGANG, ETASJEKORRIDORER, KJELLER, UTEAREAL)**

1. Gårdsplass, inngangsparti, trappeoppgang, korridorer, takterrasse, felles kjeller og loftsrom er ikke oppbevaringsplass for private eiendeler. For kortvarig oppbevaring av gjenstander i forbindelse med flytting, kan styret gjøre unntak. Gjenstand(er) skal merkes med eiers navn, seksjonsnummer, telefonnummer og dato for fjerning. Gjenstander som ikke er merket kan fjernes uten at eier varsles.
2. Det er ikke tillatt å plassere sykler, sparkesykler, skotøy, oppslåtte paraplyer osv. utenfor leilighetene. Unntak gjøres for barnevogn.
3. Plast og matavfall må kildesorteres og kastes i søppelsjakten i riktig og tilstrekkelig emballasje. Papir/kartong skal brettes sammen og legges i papircontainer i kjelleren. Varm aske må ikke kastes i søppelsjakten. Glass og metall kastes i oppsatt container på gateplan. Annet avfall må beboeren selv frakte til gjenbruksstasjon.
4. Det er ikke tillatt å transportere flyttegods, peisved og større varepartier gjennom hovedinngangsdøren og foajéen. Slik transport skal foregå via inngangen til sykkelrommet på baksiden av bygget. Den enkelte beboer har ansvar for å informere vareleverandører om dette.
5. Oppslag og informasjonsskriv relatert til bygget, skal settes opp på informasjonstavle ved postkassene. Bruk gjerne facebook-siden og oppslag i heisen i tillegg.
6. Lek i foajéen, korridorer og heis er ikke tillatt.



7. Ved inn- og utflytting og ved oppussing, plikter seksjonseier/leietaker straks å rydde og gjøre rent i fellesrom (gang, heis og trappeløp). Dersom det er nødvendig med ekstravask, vil beboer faktureres for dette. Enhver beboer er ansvarlig for egne håndverkere. Det kan kreves erstatning for skade på fellesarealer.
8. Seksjonseier har ansvar for å holde fellesområdet utenfor sin bod rent.

## **INNGANGSDØRER MED DØRPUMPE OG HEIS**

9. Dørpumpene må benyttes riktig for å unngå skader på automatikken. Det må derfor ikke settes gjenstander i døråpningen for å hindre dørene i å lukkes. Begge utgangsdørene har egen bryterfunksjon på høyre side av karmen som skal benyttes for å holde dørene åpne.
10. Inngangsdørene skal ikke være åpne over tid uten tilsyn.
11. Det må ikke settes gjenstander i karmen på heisdøren. Vent med å åpne heisdøren til indre dør er helt åpnet.
12. Ikke press inn store gjenstander i heisen. Skader som oppstår ved flytting eller varelevering, må erstattes av seksjonseieren.
13. Seksjonseier/beboer må informere og påse at håndverkere og leverandører bruker dørpumpen og heisen korrekt.

## **FELLESROM, VASKEROM M.M.**

14. Fellesrom som vaskeri og tørkerom benyttes av beboerne i henhold til gjeldende instruks. Brukere må bestille vasketid på liste som settes opp. Pris pr økt på 5 timer fastsettes av styret. Vasketidene må overholdes. Døren inn til vaskerommet stenges automatisk utenom vasketidene. Vasketider er oppslått på tavle utenfor vaskerommet.
15. Sameiet har ett fellesrom i kjeller som brukes til mindre, private dypfrysere. Plass tildeles etter venteliste. Bruksrett følger ikke seksjonen ved eierskifte. Leietillegg fastsettes av styret.
16. Sameiet har et «hobbyrom» som kan leies for en kortere periode inntil ett år, eller lenger dersom ingen står på venteliste.
17. Toalett i kjeller er til bruk for fagfolk, rengjøringspersonale, vaktmester og andre som arbeider etter oppdrag for styret og for bygget som helhet.



Dersom man i en leilighet må koble fra toalettet på grunn av oppussing, kan dette toalettet brukes.

18. Det er fri bruk av takterrassene i B-fløy og C- fløy, som er innredet med utemøbler. Takterrassen kan også reserveres ved å skrive seg på liste ved døren. Det er ikke tillatt med grilling på takterrassene. Møblene skal settes på plass etter bruk, og puter legges i gangen i B-fløyen utenom sommersesongen. Rydd opp etter deg, vask av bordene og kost og vask gulv dersom nødvendig. Slå av lyset. Husk at det er svært lytt inn til leilighetene rett under, ta hensyn og følg vanlige regler om ro i sameiet.

## **BALKONG**

19. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å sørge for at rømningsvei/stige på balkong ikke er til hinder for fri gjennomgang, og at luken lett kan åpnes i en nødssituasjon.
20. Montering og skifte av markise skal meldes til styret. Den skal ikke monteres slik at den sperrer for rømningsvei. Ny markise bør være gul og hvitstripete som opprinnelige markiser.
21. Innglassing av balkong må søkes om til styret og Plan- og bygningsetaten.
22. Det er seksjonseierens plikt å sørge for at sluk og avløpsrør fra balkongene holdes åpne.
23. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.
24. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt på balkongene.
25. Det er ikke tillatt å mate fugler på balkongene.

## **ANDRE FORHOLD**

26. Dyrehold er tillatt. Eier er ansvarlig for at dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å holde reptiler
27. For å opprettholde et godt bomiljø er den enkelte beboer ansvarlig for at det ikke er unødig støyende virksomhet i leiligheten, så som uakseptabel høy musikk osv. Skal en ha festlige arrangementer hvor det må regnes med støy, må naboene varsles, og en må kunne forventes en viss forståelse. Høy musikk og støy er ikke tillatt etter kl. 23.00



## OPPUSSING

(Se også eget vedlegg til vedtektene «Retningslinjer for oppussing».)

28. Ved oppussing av leilighet, må støyende bruk av verktøy eller hamring ikke finne sted før kl. 8.00 og etter kl. 19.00 på hverdager og før kl. 9.00 og etter kl. 17.00 på lørdager. På søndager og helligdager (røde dager) skal det være ro.  
Større oppussingsarbeid skal bare finne sted på hverdager innenfor normal arbeidstid. Se retningslinjer for oppussing hvilke arbeider som skal meldes til styret eller andre instanser.
29. Ved reparasjon/modernisering av baderom må arbeider forhåndsmeldes til styret som vil gi veiledning i hvert tilfelle. Vis hensyn til naboene. Det er mange som er hjemme hele dagen i vårt hus, og støy er plagsomt. Heng opp informasjon med telefonnummer på oppslagstavler og i heis.
30. Store skader kan oppstå ved feilaktig oppussing og bruk av bad og kjøkken.

Retningslinjer:

- Kun autoriserte firmaer eller personer kan benyttes til slike arbeider.
- Det er strengt forbudt å bruke dusj direkte på gamle badegulv som ikke er i henhold til ny våtromsnorm.

Enhver vannskade som oppstår som følge av brudd på denne instruks, vil den enkelte bli holdt ansvarlig for.

31. Bygget har et felles ventilasjonsanlegg. Det er forbudt å installere anlegg eller systemer i den enkelte leilighet som kommer i konflikt med dette anlegget. Det er derfor kun tillatt med kjøkkenvifter med kullfilter e.l. som ikke er koblet til ventilasjonsanlegget eller ut via luftekanalene til friluft.
32. Frakopling/skifte av porttelefon skal meldes til styret, som henviser til/kontakter fast leverandør.
33. Det er ikke tillatt å benytte WC-blokker i toalettskålen, da dette kan skape alvorlige blokkeringer i rørsystemet dersom de løsner.
34. Toalettspyler skal kun monteres etter godkjenning av styret da de må ha godkjent avstengningskran.

## FYRINGSSESONGEN OG RADIATORER

35. Alle radiatorer har påmontert forbruksmåler. Dersom en seksjonseier skal fjerne eller bytte ut en radiator, skal dette meldes til styret som gir tillatelse til demontering av radiator og måler. Måler skal avleses og kontaktskjema fylles ut og sendes Techem Norge AS.

36.

Følgende retningslinjer følges:



1. Styret skal varsles. Beboer har **IKKE** lov til å demontere målere eller radiatorer med målere uten at styret er varslet.



2. Det er kun hvis en beboer har fått tillatelse av styret at de kan demontere målere eller radiatorer med målere.



3. Måleren skal avleses før demontering i henhold til instruks



4. Styret skal informere Techem Norge AS om dato for demontering og målerstand ved demontering. I tillegg må det informeres om endringen er permanent, eller om målere skal monteres opp igjen.

37. Fyringssesongen er normalt i tidsrommet 15. september - 15. mai. I forkant og i etterkant av denne perioden, skal styret vurdere utetemperaturen og eventuelt utvide fyringssesongen.

38. Radiatorene må luftes etter oppstart av fyringssesongen og ellers ved behov. Vedlikehold av radiatorene er seksjonseiers ansvar.

39. Om vinteren må radiatorene ikke stenges når vinduet i rommet står åpent, av hensyn til frostfaren.

## PARKERING

40. Biler, sykler, sparkesykler og annet kjøretøy henvises til anviste parkeringsplasser og sykkelstativ/sykkelrom.

41. Parkering er ikke tillatt foran inngangen eller på bakplassen, kun kort stopp for av- og pålasting. Parker ellers innenfor oppmerkede felt.

42. El-sparkesykler/leiesykler må ikke parkeres foran inngangen.



#### **VAKTMESTERTJENESTEN**

43. Det foreligger arbeidsinstruks for vaktmestertjenesten. Den er felles for sameiene Gullkroken 5, 7 og 9 og ivaretas pr dags dato av Frogner Vaktmestertjenester A/S (telefonnr: 22 60 39 01/46 954 837)
44. Vaktmestertjenesten arbeider for byggene – ikke privat arbeid. Eventuelt kan vaktmestertjenesten leies ved avtale og mot betaling av den enkelte seksjonseier.
45. Det skal ikke være løse lapper på postkassene eller på ringepanelet. Messingskilt med korrekte navn bestilles hos vaktmester.

#### **KLAGER**

46. Klager som angår andre beboere skal forsøkes løst i minnelighet ved direkte henvendelse til den det gjelder. Det oppmuntres til dialog mellom naboer. Fører direkte dialog ikke frem, kan en henvende seg til styret for bistand.

#### **ERSTATNINGSANSVAR**

47. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller uaktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensregler blir overholdt av fremleietakere eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig og har erstatningsplikt overfor sameiet for skader og utlegg som følge av deres brudd på husordensreglene.



Dersom du ikke kan møte på årsmøtet, kan du møte ved fullmektig.  
Ønsker du å benytte denne retten, kan fullmakten under benyttes.  
Du kan også sende fullmakt på e-post.

**FULLMAKT**

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg ..... er eier av seksjon nr. .... i Parnassen boligsameie  
Jeg kan ikke møte på årsmøtet den 24. mai 2023, og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

\_\_\_\_\_  
underskrift

*Dokumentet er elektronisk signert*