



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 790 347
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRAAKSGATE 3
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 11.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 830 850	1 541 008
Sum inntekter		1 830 850	1 541 008
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 276 107	1 234 506
Sum kostnader		1 378 797	1 337 196
Driftsresultat		452 053	203 812
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 703	147
Sum finansinntekter		3 703	147
Annen finanskostnad		18 776	27 457
Sum finanskostnader		18 776	27 457
Netto finans		-15 073	-27 310
Ordinært resultat før skattekostnad		436 980	176 502
Ordinært resultat etter skattekostnad		436 980	176 502
Årsresultat		436 980	176 502
Totalresultat		436 980	176 502
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		436 980	176 502
Sum overføringer og disponeringer		436 980	176 502



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			720 000
Sum varige driftsmidler		0	720 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	720 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 229 625	-55 967
Andre fordringer		148 362	200 070
Sum fordringer		6 377 987	144 103
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 290 600	474 977
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 290 600	474 977
Sum omløpsmidler		8 668 588	619 080
SUM EIENDELER		8 668 588	1 339 080

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		967 590	530 611
Sum opptjent egenkapital		967 590	530 611
Sum egenkapital		967 590	530 611
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			660 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	660 000
Sum langsiktig gjeld		0	660 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			138
Leverandørgjeld		93 074	92 393
Annen kortsiktig gjeld		7 607 924	55 938
Sum kortsiktig gjeld		7 700 998	148 469
Sum gjeld		7 700 998	808 469
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 668 588	1 339 080



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467703

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 790 347
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRAAKSGATE 3
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 980 790 347
SAMEIET NORDRAAKSGATE 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 830 850	1 541 008
Sum inntekter		1 830 850	1 541 008
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 276 107	1 234 506
Sum kostnader		1 378 797	1 337 196
Driftsresultat		452 053	203 812
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 703	147
Sum finansinntekter		3 703	147
Annen finanskostnad		18 776	27 457
Sum finanskostnader		18 776	27 457
Netto finans		-15 073	-27 310
Ordinært resultat før skattekostnad		436 980	176 502
Ordinært resultat etter skattekostnad		436 980	176 502
Årsresultat		436 980	176 502
Totalresultat		436 980	176 502
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		436 980	176 502
Sum overføringer og disponeringer		436 980	176 502



Organisasjonsnr: 980 790 347
SAMEIET NORDRAAKSGATE 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		0	720 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		0	720 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 229 625	-55 967
Andre fordringer		148 362	200 070
Sum fordringer		6 377 987	144 103
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 290 600	474 977
Sum omløpsmidler		8 668 588	619 080
SUM EIENDELER		8 668 588	1 339 080
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	967 590	530 611
Sum opptjent egenkapital	967 590	530 611
Sum egenkapital	967 590	530 611
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		660 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	660 000
Sum langsiktig gjeld	0	660 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		138
Leverandørgjeld	93 074	92 393
Annen kortsiktig gjeld	7 607 924	55 938
Sum kortsiktig gjeld	7 700 998	148 469
Sum gjeld	7 700 998	808 469
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 668 588	1 339 080



Organisasjonsnr: 980 790 347
SAMEIET NORDRAAKSGATE 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5811 Nordraaksgate 3 Sameie





Til seksjonseierne i Nordraaksgate 3 Sameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 20.04.2023 kl.1800 på Shafteløkken.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nordraaksgate 3 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Nordraaksgate 3 Sameie
avholdes torsdag 20.04.2023 kl.1800 på Shafteløkken.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Vegard Kobberdal- etablering av boder i tilfluktsrom

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 28. mars 2023
Styret i Nordraaksgate 3 Sameie

Inger-Johanne E F Lund Omar Dajani Tone Johnsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger-Johanne Lund	2021-2023
Styremedlem	Omar Dajani	2021-2023
Styremedlem	Tone Johnsen	2022-2024
Varamedlem	Anders Richard Landbø	2022-2024

Valgkomiteen

Anne Marie Hval Grøgaard	2022-2023
Anne Clarine Hygen	2022-2023

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på nordraksgt3@styrerommet.no. Se Nordraaksgate 3 Sameies hjemmeside for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Nordraaksgate 3 Sameie

Sameiet består av 33 seksjoner.

Nordraaksgate 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980790347, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 671

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

Nordraaksgate 3 Sameie har ingen ansatte.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7982981. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret og forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig



håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er Lars H. Brinchmann.



Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 10 styremøter og jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom samt fulgt opp beboere og leverandører. I tillegg har styreleder deltatt på befaringer med leverandører og i byggemøter vedrørende garasjeutbedringen hver 14 dag fra byggestart.

Prosjektering av utbedring av skader i garasjeanlegget og kartlegging av metode startet i 2022. Det ble inngått totalentreprise med Gast Entreprenør den 12. januar 2023 og oppstart av arbeidene var 15. januar. Avtalen ble inngått i fellesskap sammen med sameiene Nordraaksgate 5 og Tidemands gate 4. Disse nabosameier representerer til sammen 32 bruksrettigheter i garasjeanlegget. I tillegg har sameiet Nordraaks gate 1 rett til å kjøre gjennom vårt anlegg og betaler løpende driftsutgifter tilsvarende 4 plasser for dette. Det er satt ned en garasjegruppe som representerer sameiene med bruksrettigheter av garasjeanlegget.

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i vårt sameie den 6. desember 2022 for å behandle styrets forslag om at sameiet skulle oppta et felles lån for å betjene de seksjonseiere som ønsket å finansiere sitt innskudd gjennom et felles låneopptak. I den forbindelse ble OBOS- banken kontaktet og avtale inngått om etablering av et annuitetslån med 15 års løpetid. Renten er flytende, pt. ca 6 %. Det er 9 seksjonseiere som har valgt å ta opp lån gjennom sameiet. De har alle underskrevet gjeldsbrev til sameiet og betaler løpende alle renter og andre kostnader ved lånet.

Det har dukket opp mange viktige spørsmål i forbindelse med utbedring av garasjen. Det er jevnlig gitt ut informasjon om fremdrift og økonomi.

Oljeutskiller i garasjen nedre plan er avdekket og tømt. Alle kumlukk i nedre plan i garasjen var rustet og blir skiftet ut. Ståldører blir skiftet ut i begge plan. Det blir lagt belegg i sykkelrommet og avfallsrommet.

Etter vedtak i årsmøtet 2022 satte styret i gang salg av garasje plass nr 54. Det ble satt opp veiledning for bud. Alle seksjonseiere i sameiene med rettigheter i garasjen fikk anledning til å by på bruksretten. Seksjonseiere uten plass i sameiet vårt hadde forkjøpsrett på samme vilkår. Det viste seg at plassen ble solgt etter hektisk budrunde til seksjonseier i sameiet Tidemandsgate 4 og det ble ikke erklært forkjøp fra de berettigede. Bruksretten ble solgt for 925.000,- kroner og lånet som var tatt opp i forbindelse med kjøpet av plassen ble nedbetalt. Det ga sameiet en pen gevinst på 225.000,- kroner.

Styret har også i denne perioden gjennomgått avtaler med leverandører og oppnådd bedre avtaler. I samarbeid med vaktmester ble ordningen for avhenting av søppel lagt om, slik at kommunen kun kommer en gang pr uke og henter restavfallet. Dette ser ut til å fungere bra og betød en betydelig reduksjon av renholdavgifter.

Balkongprosjektet er fullført i perioden. Vi gikk inn i 2022 med byggetillatelse i orden. På tiden for årsmøtet i fjor var arbeidet godt i gang. Framdriften videre fulgte plan. Styret hadde en koordinerende funksjon overfor Balkongteam og elektriker. Styret stod for avtalene med ventilasjonsfirma, med rørlegger om utekran, og styret fikk etablert en balkongkassetype som skal gi et enhetlig inntrykk. Balkongene var på plass til 1. mai, og stillas nedtatt og alt ryddet til 17. mai. Det ble det en ny vending med stillas for å bytte ut balkongplater som var blitt forringet i frakten og å få på en lavere type på de øverste



balkongene. Dette arbeidet ble gjennomført over en ukes tid i månedsskiftet september/oktober. Styret har planlagt beplanting og steinlegging rundt balkongene. Dette arbeidet ble utsatt til i år på grunn av arbeidene på høsten.

Sommeren 2022 gikk styret til innkjøp av robotgressklipper. Klipperen var i gang hele sommeren og gjorde en flott jobb. Det er Tone i styret som har kontroll på roboten og har sørget for vinteropplag og stell. Utgifter til vaktmester er redusert betydelig.

Styret minner om at alle tiltak som skifte av vinduer og ytre monteringer som gjelder fasaden, for eksempel markiser, glasskjermer, flaggstenger, blomsterkasser, parabolantennener og etablering av utelys skal gjøres i henhold til regler i FDV og bare kan skje med styrets samtykke (jf epost til alle 31.05.2022).

Når det gjelder HMS/brannvern, har styret gjennomført en rekke mindre tiltak som er blitt påpekt basert på rundene til Norsk Brannvern (dørlukkere, -stoppere og -pakninger, slukkeutstyr, skilting). Gjenstående tiltak å vurdere gjelder rømming (vurdere ledelys) og varsling (vurdere hva som er nødvendig).

Styret vil fortsette nødvendige tiltak for vedlikehold av eiendommen, Det gjelder blant annet ettersyn og utbedring av de gamle balkongene. Taket over inngangen til hagendøren må også utbedres. Lampene der må skiftes på grunn av langvarige lekkasjeskade. Styret er i gang med å se på dette.

Fremtidige planer:

Styret vil fortsette nødvendige tiltak for vedlikehold av eiendommen

Forvaltning

Sameiet har pt følgende driftsavtaler:

Vaktmestertjeneste: Rene Bygårder AS

Snørydding/Strøing foran garasje og bakhagen: Gårdreform Snø og grønt AS

Renholder: Rene Trapper AS

Matter: Leko AS

Forsikring: Tryg Forsikring AS

Gartneravtale: Hagefeen AS

Heis: Serviceavtale Kone AS

Garasjeport: Serviceavtale Windsor AS

Kraftleverandør/ nett: Entelios og Elvia

Oppgaver som er gjort siden 2008

=====

Siden Nordraaks gate 3 ble ferdigstilt i 1975 er det gjennomført et omfattende fornyelses og utbedringsarbeid. I de senere år er følgende blitt utført;

2008: Nye gulvfliser og lysarmatur i oppgangen

2010: Vindusutskiftning hos de fleste

2011: Tavlerom og varmtvannsbeholder fornyet

2012: Fasadeplatene malt

2013: Ny heis. Og sikringstavlene i leilighetene ble skiftet ut seksjonsvis fram til 2015.

2014: Ventilasjonsanlegget for garasjen fornyet

2015: Avtrekksvifter på taket skiftet ut 2016: Hellegangen i bakhagen refundamentert

2017: Nye LED-lys i garasjeanlegget

2018: Maling av oppgangene. Nye entredører hos flere seksjoner



2019: Nytt EL-anlegg i garasjen. Nytt tavlerom i berederrømmet. Gartner forbedrer hageanlegget. Oppstart balkongprosjektet.
2020: Ferdigstillelse av EL-anlegget. Slambeholder i garasjeanlegget renset/tømt. 12 nye tujas i inngangspartiet. Oppstart balkongprosjekt. Videre arbeid med balkongprosjekt.
2021: To nye garasjeporter. Ny gartneravtale.
2022: Nye avtaler med forsikringsselskap, vaktmester, matteleverandør og renholder. Oppstart utbedring garasjeanlegget. Bygging av 10 balkonger mot hagesiden.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som blant annet består av salg av garasjeplass, innbetalinger for asbestsanering og strøm elbil.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til rådgivning/konsulenttjenester (Millab Consult) enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 967 590. Styret legger vekt på god økonomisk styring og har ikke øket fellesomkostningene siden 2021, til tross for at blant annet strømavgiftene og offentlige avgifter har øket i perioden.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 246 000 til alminnelig drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordraaksgate 3 Sameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Styret har etablert nye avtaler med leverandører som innebærer at driftskostnader er gått vesentlig ned. Dette danner grunnlaget for at felleskostnader for 2023 beholdes på samme nivå som i 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Nordraaks gate 3

Oslo, 12. april 2023

13921 12048

**Uavhengig revisors beretning — uttalelse om revisjonen av
årsregnskapet 2022**

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Nordraaks gate 3 som viser et overskudd på NOK 436.980.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharaldbrinchmann@gmail.com

Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 54 — Holmenkollen, 0712 Oslo
; 4-www.larsharald-brinchmann.no



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.



- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 12. april 2023

Harald Brinchmann
Statsautorisert revisor

**SAMEIET NORDRAAKSGATE 3****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 458 790	1 426 160	1 433 000	1 410 960
Ladeinntekter EL-bil		70 910	0	0	20 000
Andre inntekter	3	301 150	114 848	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 830 850	1 541 008	1 633 000	1 630 960
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-70 000	-90 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-11 000	-10 000	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-20 000	0	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-84 445	-82 063	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-150 446	-48 176	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-255 144	-209 575	-240 000	-246 000
Forsikringer		-68 180	-69 601	-67 500	-74 800
Kommunale avgifter	9	-214 623	-231 352	-240 000	-254 000
Energi/fyring		-198 193	-189 014	-165 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 500	-127 789	-132 000	-147 000
Andre driftskostnader	10	-154 577	-266 936	-124 250	-128 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 378 797	-1 337 196	-1 176 440	-1 256 490
DRIFTSRESULTAT		452 053	203 812	456 560	374 470
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 703	147	0	0
Finanskostnader	12	-18 776	-27 457	-23 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-15 073	-27 310	-23 000	0
ÅRSRESULTAT		436 980	176 502	433 560	374 470
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		436 980	176 502		

SAMEIET NORDRAAKSGATE 3
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	0	720 000
SUM ANLEGGSMIDLER		0	720 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	56 002
Kundefordringer		6 229 625	-55 967
Forskuddsbetalte kostnader		96 123	86 336
Andre kortsiktige fordringer	14	52 239	57 732
Driftskonto OBOS-banken		1 577 782	464 349
Sparekonto OBOS-banken		712 818	10 628
SUM OMLØPSMIDLER		8 668 588	619 080
SUM EIENDELER		8 668 588	1 339 080
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		967 590	530 611
SUM EGENKAPITAL		967 590	530 611
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	0	660 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	660 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 924	56 002
Leverandørgjeld		93 074	92 393
Påløpte renter		0	138
Garasjeregnskap	16	7 540 000	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-64
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 700 998	148 469
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 668 588	1 339 080
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.mars 2023,

Styret i Sameiet Nordraaksgate 3

Inger-Johanne E F Lund/s/

Omar Dajani/s/

Tone Johnsen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 231 204
Antenneanlegg	130 048
Garasje	49 600
Parkering	47 830
Skorsteinsgebyr	108
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 458 790

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Flyttegebyr	10 000
Portåpner	3 900
Salg garasjeplass	205 000
Asbestsanering	76 250
Ref. egenkapital	6 000
SUM ANDRE INNETEKTER	301 150

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690



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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-1 576
Andre konsulentonorarer	-148 869
SUM KONSULENTHONORAR	-150 446

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-73 385
Drift/vedlikehold VVS	-56 482
Drift/vedlikehold elektro	-11 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 912
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 819
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 275
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 271
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-255 144

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-126 702
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-87 707
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-214 623

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annen leiekostnad	-2 000
Annet driftsmateriale	-834
Lyspærer og sikringer	-1 944
Vaktmestertjenester	-51 691
Renhold ved firmaer	-43 141
Snørydding	-5 000
Andre fremmede tjenester	-971



Andre kontorkostnader	-1 475
Vedlikehold biler/maskiner	-43 048
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 584
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-154 577

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 069
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 190
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	444
SUM FINANSINTEKTER	3 703

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-17 844
Renter på leverandørgjeld	-532
Andre rentekostnader	-400
SUM FINANSKOSTNADER	-18 776

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2016	720 000
Avgang 2022	-720 000
	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm Elbil 2022, fakturert i 2023	52 239
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	52 239

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Lånet er et serielån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2016	-720 000
Nedbetalt tidligere	60 000
Nedbetalt i år	660 000
	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	0



NOTE: 16

GARASJEREGNSKAP

Utfakturert i forbindelse med
garasjerehabilitering

7 540 000

SUM GARASJEREGNSKAP

7 540 000



Innkome forslag

Forslag A- Bygging av boder i tilfluktsrom

Vår leilighet 0206 har ikke bod. Jeg vet ikke hvor mange andre av leilighetene dette gjelder.

Jeg ser at det er plass til å bygge flere boder i tilfluktsrommet, som en fortsettelse på de 3 som er der.

Kravet til tilfluktsrom er at det skal kunne stilles klart til bruk på 72 timer. Om det er 3 eller 10 boder langs veggene bør ha liten betydning for å kunne imøtekomme dette kravet, så lenge bodene har samme enkle konstruksjon og kan fjernes med tilfluktsrommet egne utbryterverktøy som eksempelvis slegge.

Forslag til vedtak;

Styret (eller Kobberdal, dersom styret ikke ønsker oppgaven) får anledning til å undersøke hvor mange leiligheter som ikke har bod, samt å undersøke hvor mange av disse som ønsker å etablere en bod i tilfluktsrommet.

Dersom det er plass til å bygge det antall boder som ønskes, kan dette iverksettes på den enkelte eiers regning og risiko. Dersom det er flere som ønsker bod enn det er plass til å bygge, skal de som ønsker bod innkalles til et møte for å diskutere løsninger med felles bodplass eller lignende.

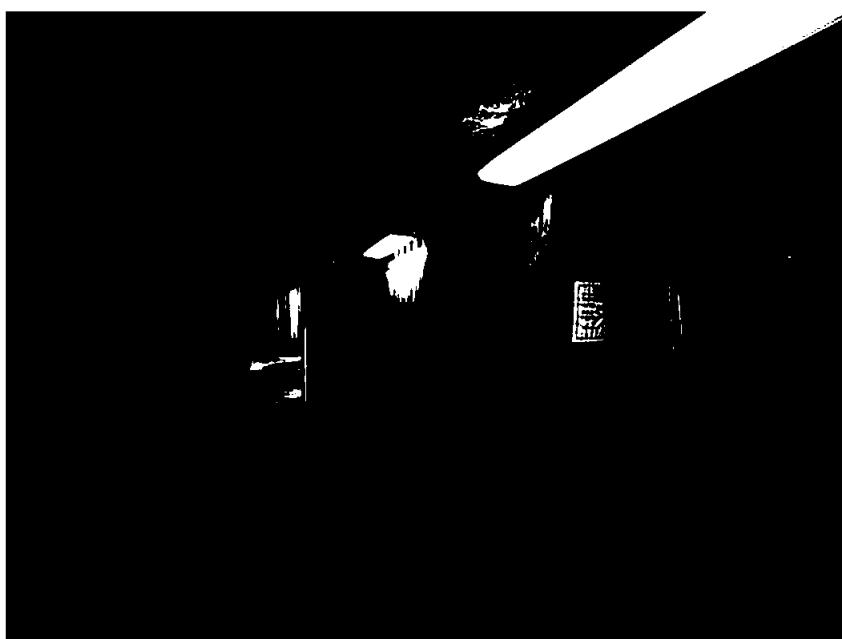
Bodene skal bygges med samme veggiv som de eksisterende og være av samme enkle trekonstruksjon eller bur lik de som benyttes andre steder i bygget.

Jeg vedlegger bilder av arealet som ønskes brukt til formålet.

PS - Nå står det lagret dekk, sykler og verktøy, men det skal fjernes etter at ombyggingen er ferdig. Når det er borte er arealet ikke i bruk.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget om etablering av bod i tilfluktsrommet for de 6-8 seksjoner som ikke har utvendig bod. Styret foreslår at det betales en kompensasjon til sameiet for avgivelse av arealet. Styret administrerer tildeling og godkjenner vilkår. Rettigheter tinglyses.







SAMEIET NORDRAAKS GATE 3
ÅRSMØTET 2023
VALGKOMITÉENS INNSTILLING

Styret i perioden 2022 – 2023

Styreleder Inger-Johanne Lund på valg i 2023

Styremedlem Omar Dajani på valg i 2023 ønsker ikke gjenvalg som styremedlem

Styremedlem Tone Boye Johnsen på valg i 2024

Varamedlem Anders Landbø på valg i 2024 ønsker å fratre i 2023

Valg 2023 valgkomitéens innstilling

Styreleder Inger-Johanne Lund velges for perioden 2023 – 2025

Styremedlem Ingeborg Ellevold velges for perioden 2023 – 2025

Varamedlem Omar Dajani velges for perioden 2023 – 2024

11.04.2023

Anne Clarine Hygen (s)

Anne Marie Hval Grøgaard (s)



5811 Nordraaksgate 3 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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