



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 619 398
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4
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: 23.05.2023

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, 14.06.2024



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 957619398

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 739 616	1 598 244
Annen driftsinntekt		4 003	-2 320
Sum inntekter		1 743 619	1 595 924
Kostnader			
Lønnskostnad	3	45 640	45 640
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	1 233 324	1 228 504
Sum kostnader		1 278 964	1 274 144
Driftsresultat		464 655	321 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	15 425	960
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	11	127 096	117 005
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-111 671	-116 045
Ordinært resultat før skattekostnad		352 984	205 735
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		352 984	205 735
Totalresultat		352 984	205 735
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		352 984	205 735
Sum overføringer og disponeringer		352 984	205 735



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 558 974	8 558 974
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	12	8 558 974	8 558 974
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	13	237 979	174 664
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 253 560	1 067 199
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 253 560	1 067 199
Sum omløpsmidler		1 491 540	1 241 863
SUM EIENDELER		10 050 514	9 800 837

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 300	3 300
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	15	2 871 354	2 518 371
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	4 415 848	4 597 030
Øvrig langsiktig gjeld	17	2 408 400	2 408 400
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		6 824 248	7 005 430
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		253 113	196 854
Annen kortsiktig gjeld	18	101 798	80 182
Sum kortsiktig gjeld		354 911	277 036
Sum gjeld		7 179 159	7 282 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 050 514	9 800 837



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 444778

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 619 398
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4
Forretningsadresse: 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: 23.05.2023

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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 957 619 398
BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 739 616	1 598 244
Annen driftsinntekt	2	4 003	-2 320
Sum inntekter		1 743 619	1 595 924
Kostnader			
Lønnskostnad	3	45 640	45 640
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 233 324	1 228 504
Sum kostnader		1 278 964	1 274 144
Driftsresultat		464 655	321 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	15 425	960
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	11	127 096	117 005
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-111 671	-116 045
Ordinært resultat før skattekostnad		352 984	205 735
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		352 984	205 735
Totalresultat		352 984	205 735
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		352 984	205 735
Sum overføringer og disponeringer		352 984	205 735



Organisasjonsnr: 957 619 398
BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		8 558 974	8 558 974
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	12	8 558 974	8 558 974
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer	13	237 979	174 664
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 253 560	1 067 199
Sum omløpsmidler		1 491 540	1 241 863
SUM EIENDELER		10 050 514	9 800 837
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
		3 300	3 300
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	15	2 871 354	2 518 371



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser			
		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16	4 415 848	4 597 030
Øvrig langsiktig gjeld	17	2 408 400	2 408 400
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		6 824 248	7 005 430
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
		253 113	196 854
Annen kortsiktig gjeld	18	101 798	80 182
Sum kortsiktig gjeld		354 911	277 036
Sum gjeld		7 179 159	7 282 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 050 514	9 800 837



Organisasjonsnr: 957 619 398
BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. 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 Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Tomt og bygninger avskrives ikke Direkte vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av andelseiere 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

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5640.00	5640.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



40000.00 40000.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45640.00	45640.00

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>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

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



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

Platousgate 1/4

Tid: Tirsdag 23.05.2023, kl. 18:00

Sted: Asylet

Adresse: Grønland 28



Det innkalles til ordinær generalforsamling i Platousgate 1/4 BRL

Tid: Tirsdag 23.05.2023

Sted: Asylet, Grønland 28

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret

3. Årsregnskapet for 2022

4. Godkjenning av styrehonorar

5. Andre saker

Forslag om bygging av leskur eller lignende – innkommet sak fra Ellen Engelstad

6. Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av ett styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av to varamedlemmer for 1 år

Oslo, 27.04.2023
Platousgate 1/4 Borettslag
Styret



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2021

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

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at overskuddet overføres til egenkapitalen.

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på kr. 40.000.

Sak 5: Andre saker

Forslag om bygging leskur eller lignende – innkommet sak fra Ellen Engelstad

Bakgrunn: Jeg og min mann venter barn i juli, og har merket oss at det ikke er noe sted i borettslaget å parkere barnevogn. Vi bor i fjerde etasje i nr. 4, så trenger et sted i bakgården å parkere den, i hvert fall understellet. Vi mener også at det hadde vært fint med et skur e.l. til oppbevaring av sykler og lignende, da dagens ordning for sykler er at de står litt spredt rundt og det bare finnes et fåtall sykkelstativer.

Forslag til vedtak fra innsender: Bygge et skur e.l. hvor man kan låse og oppbevare sykkel og barnevogn i Platous gate 4.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget og viser til vedlikeholdsplanen der forslaget allerede er tatt inn. Som det fremkommer av vedlikeholdsplanen er det andre tiltak som er hørere prioritert, og styret anbefaler derfor at det ikke vedtas å bygge sykkelkur i inneværende år.



Sak 6: Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av ett styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av to varamedlemmer for 1 år



Borettslaget Platous gate 1/4 - Styrets årsberetning for 2022

1. Styrets sammensetning

På den ordinære generalforsamlingen onsdag 25.05.2022 fikk styret følgende sammensetning:

Verv	Navn	Valg	Periode	År
Styreleder	Ida Opsahl	På valg 2023	2 år	2021-2023
Styremedlem	Camilla Fensbekk	Ikke på valg	2 år	2022-2024
Styremedlem	Anders Hoelstad	På valg 2023	2 år	2021-2023
Varamedlem	Mari Hartvedt Nordén	På valg 2023	1 år	2022-2023
Varamedlem	Ingrid Aass	På valg 2023	1 år	2022-2023

Styret har avholdt 7 styremøter i 2022. I perioden januar-mars 2023, har det vært avholdt 4 styremøter. I tillegg har det vært mye kontakt mellom styrets medlemmer utenom møtene.

I forbindelse med oppgradering av deler av bakgården i nr. 4, har det vinteren 2023 vært avholdt et informasjonsmøte for beboere.

2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Hammersborg Eiendomsforvaltning AS ved Sverre Hermanstad (fra mars 2022). Forvalters kontaktinformasjon er mob.: 95 89 53 19, tlf.: 22 86 75 90 og e-post: hermanstad@hbef.no. Styret har jevnlig kontakt med forretningsfører.

I løpet av 2023 vil Hammersborg Eiendomsforvaltning fusjoneres med OBOS Eiendomsforvaltning.

Revisor er BDO Nøraudit Oslo DA.

3. Forsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Protector Forsikring, polise nr. 1494580.1. Forsikringen omfatter også rettshjølpsforsikring og styreansvarsforsikring. Forsikringen omfatter ikke forsikring av innbo og løsøre, som den enkelte eier selv må sørge for å forsikre.

Krav på forsikringsmessig dekning av skade skjer via forretningsfører. Ved akutt skadebegrensning kan den enkelte andelseier tilkalle nødvendige håndverkere for å begrense skadeomfanget. Forsikringen har egen dekning for skadedyr gjennom Norsk Hussopp Forsikring.

4. Generelle opplysninger om boligselskapet og virksomhetens art

Selskapets primære formål er forvaltning av selskapets eiendommer Platous gate 4, gnr. 230/bnr. 256, Platous gate 1, gnr. 230/bnr. 252, 0190 Oslo. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret, org.nr. 957 619 398.

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om borettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til det beste for andelseiere.

Driften baseres i stor utstrekning på frivillig arbeid av styret og beboerne. Selskapet forårsaker ikke noen skade/forurensning av det indre og ytre miljø. Styret arbeider for likestilling mellom kjønnene. Borettslagets styre består av 4 kvinner og 1 mann. Styrets leder er kvinne. Borettslaget følger likestillingsloven. Selskapet driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter. I perioden er det ikke utbetalt andre godtgjørelser til styrets medlemmer utover ordinært styrehonoraret som i 2022 var 40 000,- for styret samlet.

5. Styrets arbeid i 2022

- ✓ Brannverninspeksjon i regi av Firesafe. Bytte av brannvernleverandør fra Norsk Brannvern. Den nye avtalen koster borettslaget mindre enn den gamle.
- ✓ Videreført arbeidet med vedlikeholdsplan og utført de mest akutte tiltakene (se vedlegg 1). Vi har fått vurdert tilstanden på taket, og fått anbefalt komplett bytte av tak (se vedlegg 2)
- ✓ Gjennomført soppinspeksjon i kjeller og loft, samt oppfølging av denne.
- ✓ Daglig drift, regninger, behandling av utleiesøknader, andre henvendelser m.m.
- ✓ Oppfølging av vaktmestertjenesten, inkl. bytte av leverandør (se kapittel 6 nedenfor).

Dokumentet er elektronisk signert



- ✓ Oppfølging av ulike forsikringsaker.
- ✓ Gjennomført vårdugnad og høstdugnad med containere.
- ✓ Jobbet aktivt med budsjett og regnskap for kontroll.
- ✓ Oppdatert husordensreglene (2023), se vedlegg 3.
- ✓ Oppfølging av megler m.m. ved kjøp/salg av enheter.

Bygningsmassen har et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov i årene som kommer. Styret jobber med å forberede dette innenfor de rammene budsjettet tillater, men andelseierne må belage seg på at de større tiltakene vil kreve engangsinnbetalinger, økte felleskostnader eller låneopptak i de kommende årene. Styret vektlegger at bygningsmassen er gammel og på gul liste. Gul liste er "Byantikvarens oversikt over registrerte kulturminner i Oslo. Listen inneholder alt fra bygninger, hage- og parkanlegg, broer, veier og arkeologiske kulturminner til større by- og bygningsmiljøer. Den er et viktig verktøy i Byantikvarens arbeid med å verne et utvalg av byens historie."¹ Styret har deltatt på opplæring og møter i regi av Murbyen² for å lære om hvordan bygningsmassen best mulig bør ivaretas, vedlikeholdes og rehabiliteres for å holdes i best mulig stand.

6. Vaktmestertjenesten

Vaktmestertjenesten for Platous gate 1/4 er fra 01.01.2023 Aktiv Vaktmesterdrift AS. Byttet av leverandør av vaktmestertjenester innebærer en betydelig innsparing for borettslaget. I innkjøringsfasen har man erfart en del utfordringer som styret i 2023 jobber med å løse. Snømåking ved snøfall over 5 cm håndteres av vaktmester.

7. Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Resultatregnskapet for 2022 viser et årsresultat på 352 984,-. Borettslagets disponible midler er 1 136 628,- pr 31.12.2022. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet. Budsjettet for 2023 er basert på økning i husleien for å blant annet dekke inn økte strøm- og rentekostnader og vedlikeholdskostnader. Vi har ikke startet på noen av de større vedlikeholdsprosjektene fra vedlikeholdslisten og har dermed ikke benyttet hele budsjett for vedlikehold i 2022. Pengene som blir spart opp vil komme godt med for prosjektene som vil komme de neste årene.

Styret mener det er viktig å bygge opp en sunn likviditetsreserve da det i tiden fremover vil måtte gjøres oppgraderinger i alle tre byggårdene. En sunn økonomi vil gi oss handlingsrom til dette.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

OSLO
27.04.2023
Borettslaget Platous gate ¼

Ida Opsahl
Styreleder

Anders Hoelstad
Styremedlem

Camilla Fensbekk
Styremedlem

¹ <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1315758-1611237956/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20norer%20og%20skjemaer/Gul%20liste%20-%20Byantikvarens%20informasjonsark.pdf>
² <https://www.murbyenoslo.no/>



Vedlegg 1							
Tidshorisont	Adresse	Bygning/område	Beskrivelse	Detaljer/fagperson/mva	Sum (uten mva)	Kommentar	
00 Høst og Utført vå	PG 4 Takrenner bakgårdsbygning	Takrenner bakgårdsbygning	Rense for løv	Kan gjøres selv/ av vaktmester	kr 35 000,00		
00 Snarest mulig	PG 1 a	Holderfunksjon (arm) på inngangsdøra	Må repareres (byttes ut)		kr 1 000,00		
01 år	PG 4	Bakgårdsfasade forgård	Lokale reparasjoner	Murer	kr 20 000,00		
01 år	PG 1	Kjeller	Gjennomgang av ventilasjon.	Kan i stor grad gjøres selv/av vaktmester	kr 60 000,00		
01 år	PG 4	Kjellere forgård	Gjennomgang av ventilasjon. Rense ventiler og etablere ventiler i dører til rom med varmtvannsberedere.	Kan i stor grad gjøres selv/av vaktmester	kr 5 000,00		
01 år	PG 4 Brygghus	Sørvestre hjørne bakgårdsbygning	Ta ned klatreplante, fjern røtter, feste nedløpsrør og utkast.	Kan gjøres selv/ av vaktmester	kr 7 500,00		
01 år	PG 1 og 4	Tak: takrenner og nedløpsrør	Gå over beslag og skruer, inkludert beslag på gesims. Kontroller takrenner og nedløpsrør. Dersom større skader på disse bygningdelene avdekkes ved nærmere undersøkelser, må utskifting påregnes. (Tette takgjennomføringer)	Blikkenslagger	kr 130 000,00		
02 - 03 år	PG 4 A	Varmtvannsbereder	3 stk + arbeid	Rørleggjer	kr 103 438,00	Ikke inkludert vask/maling av teknisk rom	

Dokumentet er elektronisk signert



02 - 03 år	PG 4 D	Varmtvannsbereder	3 stk + arbeid	Rørlegger	kr 103 438,00	Ikke inkludert vask/maling av teknisk rom
02 - 03 år	PG 1	Varmtvannsbereder	3 stk + arbeid	Rørlegger	kr 103 438,00	Ikke inkludert vask/maling av teknisk rom
02 - 05 år	PG 4	Murverk sørvestre hjørne bakgårdsbygning	Utbedre lokalt, la tørke godt før slemming	Murer	kr 10 000,00	
02 - 05 år	PG 4	Vinduer forgård	Kitte og male. (Fornye tettelister)	Malers/Beboer		
02 - 05 år/når tørrere klima er oppnådd	PG 1	Kjeller	Lokale reparasjoner av murverk/overflater.	Murer	kr 20 000,00	https://nola.se/produkter/sirius-cykelhus/ (182 420 kr)
02 - 5 år	PG 1 og 4	Trygg, tørr og sikker sykkelparkering	Har i perioder problemer med tyveri	Dugnad?	kr 250 000,00	https://klimatilskudd.no/sykkelparkering- https://nola.se/produkter/sirius-cykelhus/ (182 420 kr)
03 år	PG 4	Sentralt brannvarslingsanlegg	Bytte ut da det ikke lenger eksisterer reservedeler	Firesafe?	kr 60 000,00	
05 - 10 år	PG 4	Fasader bakgårdsbygning	Rehabilitering, slemming. Vaske f.eks. hvert 5. år etter dette.	Murer	kr 89 200,00	Stilas, pussearbeid, overflate, vinduer/dører
05 - 10 år	PG 4	Gatefasade forgård	Rehabilitering	Murer	kr 520 590,00	Stilas, pussearbeid, overflate, vinduer/dører
05 - 10 år	PG 1 og 4	Kjeller	Vask og maling/slissing (8 stk)	Vaktmester?	kr 320 000,00	
10 - 15 år	PG 1	Gatefasader	Rehabilitering	Murer	kr 312 270,00	Stilas, pussearbeid, overflate, vinduer/dører
15 år eller mer	PG 1	Bakgårdsfasade	Kartlegge tilstand, hel eller delvis rehabilitering etter behov.	Murer	kr 184 500,00	Stilas, pussearbeid, overflate, vinduer/dører

Dokumentet er elektronisk signert



15 år eller mer	PG 4	Bakgårdsfasade forgård	Rehabilitering	Murer	kr 476 990,00	Stilas, pussearbeid, overflate, vinduer/dører
15 år eller mer	PG 1	Vinduer	Skifte ut.	Tømrer, i samarbeid med murer. Vedlikeholdes av maler.		
15 år eller mer (men kan gjøres før om ønskelig)	PG 4	Port forgård	Fjerne maling, male på nytt	Maler		
15 år eller mer (tidligere hvis større skader avdekkes)	PG 1	Tak, takrenner og nedløpsrør	Skifte/legge om.	Blikkenslager	kr 122 300,00	
15 år eller mer (tidligere hvis større skader avdekkes)	PG 4	Tak, takrenner og nedløpsrør forgård	Skifte/legge om.	Blikkenslager	kr 208 800,00	
	PG 1	Brannetting mellom kjeller i 1a og 1b	Tilbud fra Oslo Brannsikring	Brannsikringsfirma	kr 2 000,00	
	PG 4	Brannetting mellom oppganger på loftene	Tilbud fra Oslo Brannsikring	Brannsikringsfirma	kr 100 000,00	
	PG 1	Bakgård/Hage		Anleggsgartner	kr 285 000,00	
	PG 4	Bakgård/Hage		Anleggsgartner	kr 500 000,00	

Dokumentet er elektronisk signert



Vedlegg 2 – Tilstandsrapport tak



Olaf Johansens Eftf. A/S
BLIKKENSLAGERMESTER

Tilstandsrapport.

DOKUMENTINFORMASJON

ENDRINGSKATALOG

DATE	VER.	UTFØRT AV	KOMMENTARER
09.01.23	1.0	Jarle Kristiansen	

KVALITETSGJENNOMGANG

DATE	VER.	UTFØRT AV	TYPE GJENNOMGANG	KOMMENTARER
09.01.23	1.0	Jarle Kristiansen	Sjekk av tak	Befaring
06.12.22	1.0	Terje Fjeld	Sjekk av tak	

Dokumentet er elektronisk signert



DISTRIBUSJONSLISTE

NAVN	ROLLE	TILHØRIGHET
Anders Hoelstad	Oppdragsgiver	Sameiet

INNHOOLD

1.	Beskrivelse av tak.	9
1.1	Tak, Piper og gjennomføringer i Platous gate 1.	9
1.2	Tak, Piper og beslag i Plaous gate 4.	14
2.	Konklusjon.	19

Dokumentet er elektronisk signert

Beskrivelse av tak.

Takene er preget av aldring, speiselt av beslag, renner, piper, snøfangere og overganger rudt takvinduer.

Mye rust og avskalling på beslag som vil tære hull i nær fremtid, bly har mye hull som vann vil trenge inn i.

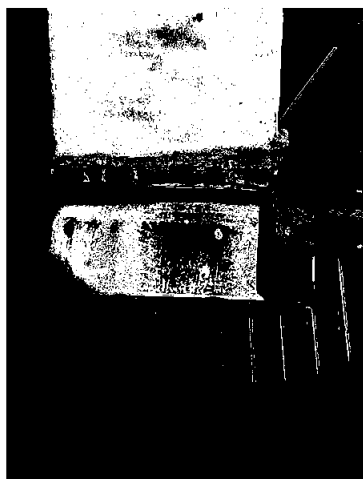
Tak, Piper og gjennomføringer i Platous gate 1.

Beslag bærer preg av mye rust / avskalling av belegg.



Overgang beslag / pipe mangler puss og tetthet.

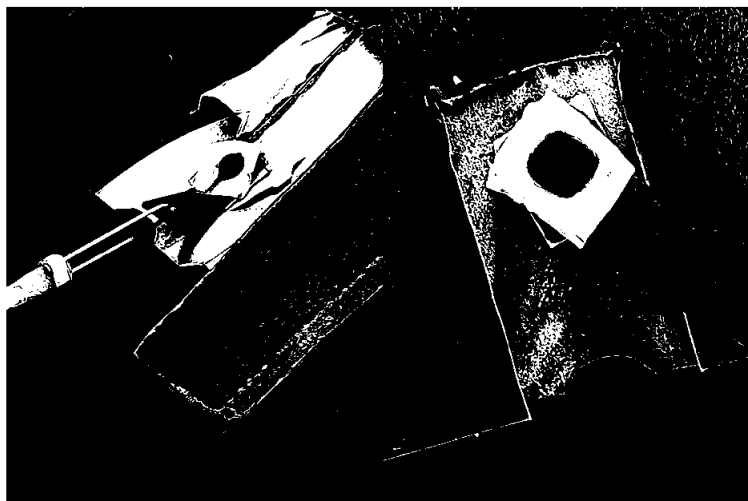
Dokumentet er elektronisk signert



Dokumentet er elektronisk signert



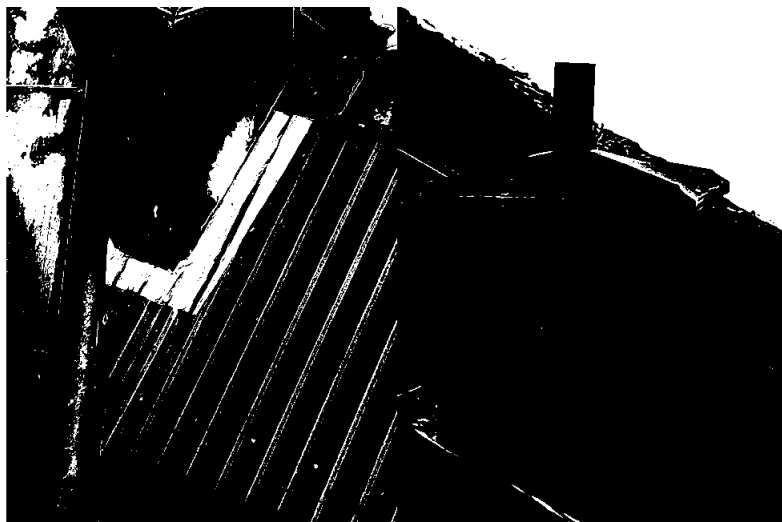
Bly rundt gjennomføring og innfesting har hull og sprekker.



Dokumentet er elektronisk signert



Luftehatter og samtlige gjennomføringer er også av dårlig forfatning med mye hull og mangler



Dokumentet er elektronisk signert



Beslag rundt takvinduer er ikke optimalt.

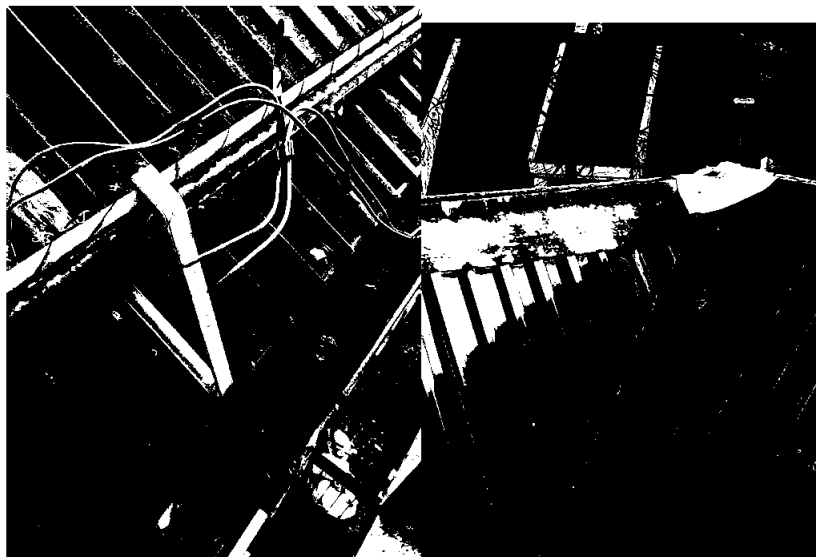


Midletidig rep. av bly på møne.



Dokumentet er elektronisk signert

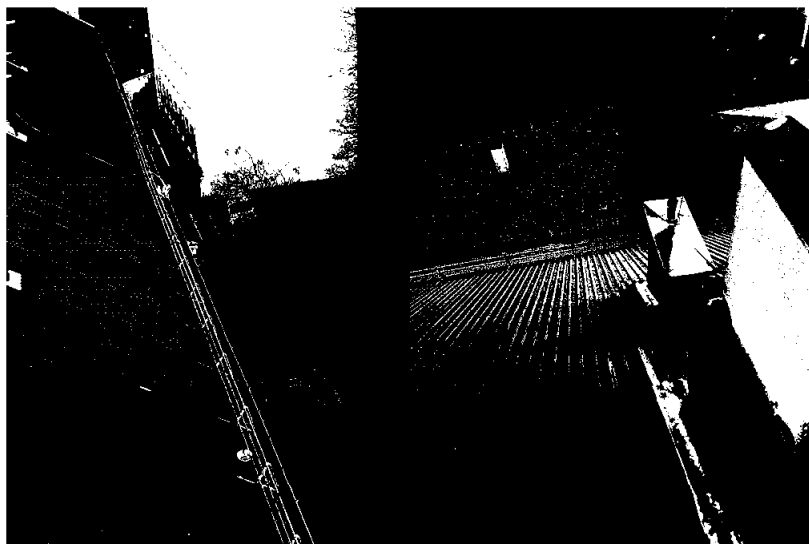
Snøfangere har mye rust og varmekabel er ikke i drift. Gradrenner har kun overlapp og er fuget.



Tak, Piper og beslag i Plaous gate 4.

Takplatene se generelt bra ut men mye rust å flass på beslag

Dokumentet er elektronisk signert



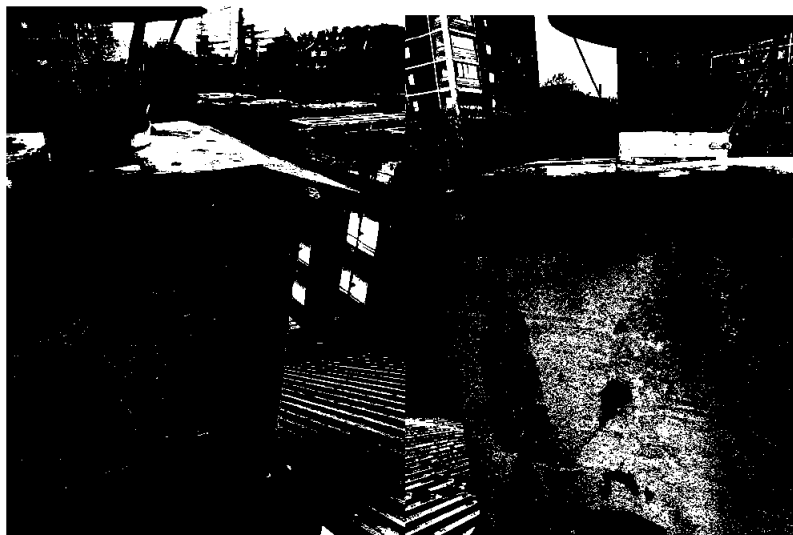
Dokumentet er elektronisk signert



Mye hull og sprekker i bly på gjennomføringer.



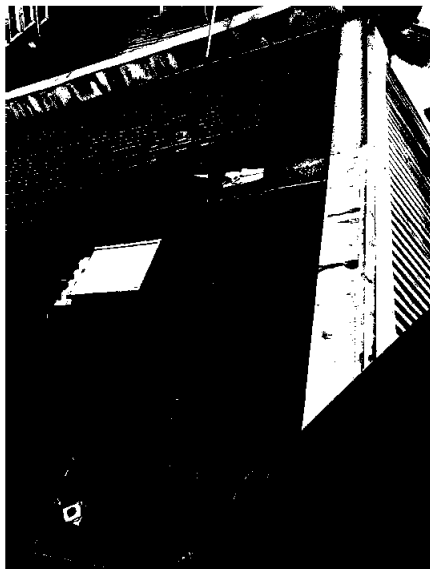
Mangler mye puss på piper + mye løst.



Dokumentet er elektronisk signert



Mye flass av belegg på plater, dette vil ruste raskt pga. ingen belegg soom beskytter stålet.



Hull i bly rundt antenne.

Dokumentet er elektronisk signert



Dokumentet er elektronisk signert



Konklusjon.

Taket lider av dårlig forfatning og bør byttes, mye feil / mangler på gjennomføring, beslag og piper som har mye løs puss og kan skade når det faller ned.

Vann inn i konstruksjonen vil forringe bygningen og man vil få skader i tak og fasade.

Anbefaler en total takomlegging.

Vi håper rapporten er tilfredsstillende. Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede på tlf. 23 17 50 70 eller 91 88 44 15.

Med vennlig hilsen

Olaf Johansens Eff. A/S

Jarle Kristiansen

Daglig leder

Dokumentet er elektronisk signert



Vedlegg 3

Husordensregler for Borettslaget Platous gate 1/4

Ansvar	20
Antenner	21
Avløp	21
Avtrekk og vifter.....	21
Bakgård og portrom.....	21
Balkong.....	22
Boder.....	22
Borettslagets forsikring.....	22
Fellesrom.....	22
Felles brannvarslingsanlegg.....	22
Fravær	23
Grilling.....	23
Husdyrhold.....	23
Husholdningsavfall.....	23
Kommunikasjon	23
Lading av batterier	23
Låsing	23
Mating av fugler eller andre dyr	24
Navneskilt.....	24
Overlating av leiligheten til ny eier	24
Renhold.....	24
Ro i leiligheten	24
Vaktmester	24
Vedfyring.....	25

Ansvar

Dokumentet er elektronisk signert



Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eiers husstand, framleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Andelseier er erstatningspliktig for eventuell skade de påfører borettslagets eiendom. Herunder gjelder også lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av deres barn.

Enhver beboer må ta hensyn til sine naboer.

Antenner

Det er ikke tillatt å sette opp antenner eller parabolere på balkong, vegg, tak eller fasader.

Avløp

Avispapir, tøy, bleier, sanitetsbind og lignende må ikke spyles ned i toalettet. Matfett og olje skal ikke kastes/helles i vask eller toalett. Det kan medføre tett avløp og store utgifter i oppsteking.

Avtrekk og vifter

Det er ikke tillatt å montere vifter hverken på kjøkken, bad eller andre steder. Det vil påvirke naboenes ventilering.

Ventileringen vår er basert på at luft siver inn gjennom spalter i vinduer, og at det naturlig trekkes ut gjennom avtrekksventiler på bad og kjøkken. Avtrekksventilene er tilkoblet felles avtrekksrør som går opp gjennom bygget og ut på oversiden av taket. Når vi alle deler felles avtrekksrør vil en vifte ødelegge den naturlige trekken ut over tak, og fukten/matosen som trekkes ut av en vifte lage et lufttrykk over til naboene. Det fører til at de får andres mats inn til seg og/eller at de får mindre trekk.

Platous gate 1 og 4 står på byantikvarens gule liste, hvilket betyr at vi ikke kan gjøre endringer på fasaden. Det betyr at vi ikke kan montere ventiler gjennom glugge i yttervegg som blir synlige på utsiden.

Bakgård og portrom

Bakgården skal ikke benyttes til parkering, vasking eller reparasjon av motorkjøretøy eller lignende. Biler og andre motorkjøretøy som står til hinder, vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Det er ikke lov å oppbevare gjenstander, motorkjøretøy, material og annet utstyr utenom normalt hagemøblement i bakgården uten særskilt avtale med styret.

Dokumentet er elektronisk signert



Balkong

Det er ikke tillatt å benytte balkongen til oppbevaring og lagringsareal. Blomsterkasser skal monteres etter anbefaling fra leverandør av sikkerhetsmessige årsaker.

Det er lov å bruke elektrisk- og gassgrill på balkongen. Bruk av kullgrill eller annen åpen flamme er ikke tillatt på balkongene.

Boder

Alle andelseiere skal få anvist sin egen bod som skal holdes låst. Beboerne er selv pliktige til å forsikre gjenstander som oppbevares i bodene. Gulv og yttervegger i bodene bør være tilgjengelige for inspeksjon for at soppkader ikke skal få utvikle seg i det skjulte. **Organiske materialer som trematerialer, ved, papp/papir og tekstiler skal lagres opp fra gulv og ut fra yttervegger.** Slik reduseres risikoen for fukt, mugg, sopp og man sørger for luftsirkulasjon. I kjellerboder må alt av organisk materiale oppbevares i forsvarlig lukket beholder. Eksempelvis må klær og lignende legges i lukket plastkasser.

Borettslagets forsikring

Alle andelseiere har plikt til å vedlikeholde boenheten sin jamfør Vedtektene 4.1. Hvis man ikke ivaretar dette ansvaret og borettslaget må utbedre skaden vil andelseier stå ansvarlig for både egenandeler og annen kostnad.

Ved forsikringssaker må hendelsen meldes til styret eller forretningsfører som initierer dialogen med forsikringsselskapet.

Fellesrom

I den kalde årstiden må alle vinduer og dører i fellesareal være forsvarlig lukket. Takluker og vinduer i oppgangen må ikke stå oppe om natten eller i regn eller blåst. Den som setter opp et vindu er også ansvarlig for å lukke det igjen. Det er forbudt å luften gjennom inngangsdøren. **Trapperom er rømningsvei og skal ikke benyttes til lagring eller hensetning av barnevogner, skohyller, sykler, treningsapparat, søppel, oppbevaringsbokser eller andre ting som kan hindre ferdsel eller bidra til økt røykutvikling ved brann.** Det skal være ryddig og rent på loft og i kjeller, fellesarealer skal ikke benyttes som lager eller lekeplass. Røyking eller bruk av ild i fellesrom er under ingen omstendigheter tillatt.

Felles brannvarslingsanlegg

Borettslaget har felles brannvarslingsanlegg. Andelseier plikter å sette seg inn rutiner for felles brannvarslingsanlegg.

Dokumentet er elektronisk signert



Fravær

Leiligheten må holdes oppvarmet når det er fare for frost, ellers vil vannledningene kunne fryse. Ved lengre fravær bør du varsle naboene slik at posten tas inn, eventuelt melde skriftlig adresseforandring til postverket.

Grilling

Det er lov å bruke elektrisk- og gassgrill på balkongen. Bruk av kullgrill eller annen åpen flamme er ikke tillatt på balkongene.

Tips: Vi har en felles grillplass med bord, benker og kullgrill i både nr. 1 og 4. Alle er velkomne til å benytte seg av denne muligheten.

Husdyrhold

Vis normalt hensyn ved husdyrhold. Ikke la hunden løpe i bakgården uten tilsyn. Plukk opp etter hunden og/eller katten. Husk det er meget lytt opp og nedover i etasjene. Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for de andre andelseierne.

Husholdningsavfall

Avfall legges i søppelcontainer i gårdsrommet. Sorter papir, ren papp, kartonger o.l. i egne containere. Glass, metall, el-avfall og annet farlig avfall skal ikke kastes i søppelet, men leveres til egnede mottakspunkt. Større gjenstander som renholdsverket ikke vil fjerne, plikter beboeren selv å ta hånd om. Det skal ikke lagres aviser, flasker eller lignende i trappeoppgang.

I Oslo kommune er det lovpålagt å kildesortere. Følg retningslinjene fra renovasjonsselskapet.

Kommunikasjon

Meldinger fra borettslagets styre gjennom skriv, e-post eller oppslag gjelder på lik linje med disse husordensreglene. Spørsmål eller meldinger sendes til styret eller forvalter.

Vi oppfordrer alle andelseiere til å melde seg inn i borettslagets gruppe på facebook «Platous gate 1 & 4» (<https://www.facebook.com/groups/1708398019413813>).

Klager som gjelder brudd på husordensregler, bør i første omgang tas opp med den det gjelder. Dersom dette ikke nytter, bør styret informeres skriftlig.

Lading av batterier

Lading av elsykkel skal foregå under oppsyn.

Ved lading av batteriet må dette settes på et ikke-brennbart underlag i ikke-brennbare omgivelser mens det lades.

Låsing

Dokumentet er elektronisk signert



Port, oppgangsdører, lofts- og kjellerdører skal alltid være låst. Nøkler til fellesarealer skal oppbevares med forsiktighet. Ved tap av nøkler skal styret kontaktes. Det er ikke lov å kopiere nøkler uten styrets samtykke. Kontakt styret eller forvalter for bestilling av nye nøkler til fellesarealer.

Mating av fugler eller andre dyr

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre ville dyr på borettslagets område på grunn av fare for å tiltrekke skadedyr som mus eller rotter. Forbudet gjelder også fra balkonger og vinduer, samt bakgårdene.

Navneskilt

Andelseier er ansvarlig for å oppdatere navneskilt på postkasse. Bestill gjerne et ordentlig skilt, det er ikke ønskelig med post-it lapper og lignende.

Meld fra til styret for å få oppdatert informasjon på ringeklokker.

Overlating av leiligheten til ny eier

Følgende utstyr følger leiligheten og skal leveres videre til den nye eier av leiligheten:

- Nøkler til sikringsskap, boder, inngangsdør, postkasse og entredør.
- Brannslukningsapparat
 - Det er den enkelte andelseier sitt ansvar å sjekke at man har et kontrollert/godkjent apparat når man overtar en leilighet.
- For tv- og internettutstyr ta kontakt med leverandør for ditt kundeforhold for å høre om dette skal returneres eller kan overdras ny eier.

Renhold

Trapperom, inkludert trapper, gelendre, vinduer, dører og vegger, skal holdes rent og vaskes regelmessig. Andelseier er ansvarlig for å vaske sin etasjes avsats samt en etasje ned. Beboerne i hver trappeoppgang enes om hvordan dette best skal gjennomføres. Det er ikke tillatt å riste tepper eller lignende ut vinduene og balkonger.

Ro i leiligheten

Bråk og støy fra leilighetene, bakgården og fellesarealene må unngås. Vær generelt forsiktig med bruk av stereoanlegg og musikkinstrumenter. **Det skal være generelt ro i leiligheten fra kl. 22:00 til kl. 07:00.** Natt til lørdag og natt til søndag skal det være ro fra kl. 23:00. Søndager og helligdager skal det være ro frem til kl. 13:00. Vis hensyn til dine naboer ved støyende oppussing.

Fest, langvarig støyende oppussing eller lignende skal varsles naboer på forhånd.

Husk det er meget lytt opp og nedover i etasjene.

Vaktmester

Dokumentet er elektronisk signert



Borettslaget har inngått avtale med vaktmester. Vaktmesters hovedansvar er mindre reparasjoner, snørydding, spyling av gårdsplass, overmaling av tagging, bytte av lyspærer og vedlikehold av grøntarealer. Kontakt styret om dere oppdager forhold som ikke tas hånd om i løpet av 7 dager eller mer.

Vedfyring

Ved riktig fyring oppnår man bedre forbrenning av gasser og sot, dette er viktig for å dra mer varme ut av veden, for å unngå dårlig uteluft og for å unngå sotdannelse som øker faren for pipebrann. Bruk kun tørr ved til fyring, sørg for tilstrekkelig ventilasjon og gi ovnen god tid til å bli varm før større vedkubber legges i. Unngå forbrenning av store mengder papp/papir. Avfall skal ikke brennes i ovnen, dette inkluderer juletrær, byggematerialer og lignende.

Styret - 27.04.2023

Dokumentet er elektronisk signert



Revisjonshistorikk

Revisjonsdato	Endringer	Revidert av
15.04.2021	Oppdatert husordensreglene fra 2011.	Styret i styremøte
21.04.2021	Oppdatert med informasjon om avtrekk/vifter.	Revidert av styret
27.04.2023	Oppdatert med informasjon om balkonger, husdyrhold, bakgård, postkasseskilt, brannslukningsapparat og felles forsikring.	Revidert av styret

Dokumentet er elektronisk signert



Borettslaget Pl...

Name	Date	Name	Date
Fensbekk, Camilla	2023-05-06	Hoelstad, Anders	2023-05-08

Identification

 bankID Fensbekk, Camilla

Identification

 bankID Hoelstad, Anders

Name	Date
Opsahl, Ida	2023-05-08

Identification

 bankID Opsahl, Ida



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



Årsoppgjør

**Borettslaget Platousgate 1/4
2022**

Borettslaget Platousgate 1/4 Org.nr. 957619398

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2022

Borettslaget Platousgate 1/4
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	1 633 692	1 490 628	1 629 000	1 744 000
Andre leieinntekter		105 924	107 616	122 000	127 000
Andre inntekter		4 003	-2 320	0	0
Sum driftsinntekter		1 743 619	1 595 924	1 751 000	1 871 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	45 640	45 640	46 000	46 000
Revisjonshonorar	4	7 188	6 750	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		73 946	63 580	67 000	81 000
Andre honorarer		0	50 000	0	0
Forsikringspremier		165 381	156 353	166 000	191 000
Energikostnader		180 425	162 739	138 000	165 000
Kommunale avgifter	5	319 306	306 197	319 000	362 000
Andre driftskostn. eiendom	6	325 940	407 112	378 000	360 000
Driftskostnader administrasjon	7	10 760	17 350	17 500	14 000
Reparasjoner og vedlikehold	8	143 018	51 126	220 000	480 000
Andre kostnader	9	7 363	7 297	6 000	6 000
Sum driftskostnader		1 278 964	1 274 144	1 364 500	1 712 000
Driftsresultat		464 655	321 780	386 500	159 000
Finansinntekter	10	15 425	960	7 000	7 000
Finanskostnader	11	127 096	117 005	186 000	188 000
Resultat av finansposter		-111 671	-116 045	-179 000	-181 000
Årsresultat		352 984	205 735	207 500	-22 000

Resultatrapport 2022 for Borettslaget Platousgate 1/4

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2022

Borettslaget Platousgate 1/4
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Tomt		2 268 291	2 268 291
Bygninger		6 290 683	6 290 683
Sum anleggsmidler	12	8 558 974	8 558 974
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	13	237 979	174 664
Kontanter og bankinnskudd	14	1 253 560	1 067 199
Sum omløpsmidler		1 491 540	1 241 863
Sum eiendeler		10 050 514	9 800 837
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital/Aksjekapital		3 300	3 300
Annen egenkapital		2 515 071	2 515 071
Årets resultat		352 984	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 15		2 871 354	2 518 371
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16	4 415 848	4 597 030
Leieboerinnskudd	17	2 408 400	2 408 400
Sum langsiktig gjeld		6 824 248	7 005 430
Kortsiktig gjeld			
Depositum og forskudd felleskostn.		66 300	17 391
Påløpte rentekostnader		15 540	8 747
Leverandørgjeld		253 113	196 854
Annen kortsiktig gjeld	18	19 958	54 044
Sum kortsiktig gjeld		354 911	277 036
Sum gjeld		7 179 159	7 282 466
Sum egenkapital og gjeld		10 050 514	9 800 837

OSLO, /

Styret for Borettslaget Platousgate 1/4

Ida Opsahl
Styrets leder

Anders Hoelstad
Styremedlem

Camilla Fensbekk
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Borettslaget Platousgate 1/4

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, og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Tomt og bygninger avskrives ikke. Direkte vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av andelseiere 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 Fellesutgifter

	2022	2021
Felleskostnader fakturert	1 535 184	1 395 480
Husleie fakturert	98 508	95 148
Sum fellesutgifter	1 633 692	1 490 628

Note 3 Lønnskostnader

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Styre- og møtehonorer	40 000	40 000
Sum lønnskostnader	45 640	45 640

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 4 Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjonshonorar	7 188	6 750
Sum revisjonshonorar	7 188	6 750

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Dokumentet er elektronisk signert



	2022	2021
Note 5 Kommunale avgifter		
Avløps-, kloakkavgift	93 281	87 607
Eiendomsskatt	4 003	2 244
Feleavgift	4 489	5 771
Renovasjonsavgift	123 194	121 975
Vannavgift	94 339	88 600
Sum kommunal avgifter	319 306	306 197
Note 6 Andre driftskostnader		
Brannalarm	0	62 018
Containerleie/-tømming	11 865	5 296
Driftsmateriell	150	800
Dugnad, kostnader	4 194	1 537
Kabel-tv/internett	146 509	169 251
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	1 401	79
Skadedyrutryddelse	11 285	11 968
Snøbrøyting og strøing	0	4 688
Tilleggstjenester vaktmester	16 031	15 906
Vaktmestertjeneste, fast	134 505	135 570
Sum andre driftskostnader eiendom	325 940	407 112
Note 7 Driftskostnader administrasjon		
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	6 913	6 912
IT kostnader	1 804	2 396
Kontingent HL	1 890	1 490
Kurs for styremedlemmer	0	5 900
Porto	153	653
Sum driftskostnader administrasjon	10 760	17 350
Note 8 Reparasjon og vedlikehold		
Annet material.kj for rep/ved.h	797	0
Brannvernustyr	28 238	15 838
Egenandel forsikring	10 000	0
Elektrikerarbeid	0	10 367
Gartnerarbeid - grøntanlegg	580	4 862
Soppsanering	21 446	20 059
Vedlikehold og rep. bygning	81 957	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	143 018	51 126
Note 9 Andre kostnader		
Andre kostnader	0	1 024
Bank og kortgebyr	6 050	6 274
Kostnader gen.fors/årsmøter	1 313	0
Øre-/kroneavrunding	0	0
Sum andre kostnader	7 363	7 297
Note 10 Finansinntekter		
Renteinntekter av bankinnskudd Nordea	15 072	595
Renter kundefordringer	353	365
Sum finansinntekter	15 425	960

Dokumentet er elektronisk signert



Note 11 Finanskostnad			
		2022	2021
Rentekostnader lån 28225		73 360	68 162
Rentekostnader Balkonglån 29809		53 736	48 843
Sum finanskostnader		127 096	117 005
Note 12 Anleggsmidler			
	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	6 290 683	2 268 291	8 558 974
Regnskapsmessig verdi	6 290 683	2 268 291	8 558 974
Anleggsmidlene avskrives ikke.			
Note 13 Kortsiktige fordringer			
		2022	2021
Kundefordringer		-62 262	-13 668
Kunderestanse		66 300	17 391
Kundefordringer		4 038	3 723
Andre fordringer		7 570	0
Andre periodiseringer		5 628	5 561
Periodisering forsikring		181 146	165 381
Periodisering kabel TV		39 597	0
Andre kortsiktige fordringer		233 941	170 941
Sum kortsiktige fordringer		237 979	174 664
Note 14 Kontanter og bankinnskudd			
		2022	2021
Bankinnskudd Nordea 65545		1 253 558	1 052 376
Bankinnskudd for skattetrekk		3	14 823
Sum kontanter og bankinnskudd		1 253 560	1 067 199
Disponible midler 01.01.			
		2022	2021
Årets resultat		964 827	936 877
Årets resultat		352 984	205 735
Fradrag for avdrag på langsiktige lån		-181 182	-177 785
<i>Årets endring i disponible midler</i>		<i>171 802</i>	<i>27 950</i>
Disponible midler 31.12.		1 136 628	964 827
Omløpsmidler		1 491 540	1 241 863
Kortsiktig gjeld		-354 911	-277 036
Disponible midler 31.12.		1 136 628	964 827
Note 15 Egenkapital			
		2022	2021
Andelsinnskudd		3 300	3 300
Annen egenkapital		2 515 071	2 515 071
Sum egenkapital 01.01		2 518 371	2 518 371
Endring andelsinnskudd		0	0
Årets resultat		352 984	0
Sum egenkapital 31.12		2 871 354	2 518 371

Dokumentet er elektronisk signert



Note 16 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Handelsbanken Balkong Lån 29809	1 870 423	1 922 611
Handelsbanken Lån 28225	2 545 425	2 674 419
Sum langsiktig gjeld	4 415 848	4 597 030

Gjelden er pantesikret. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene er kr. 8.558.974, -. Långiver er Handelsbanken. Lånene gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold.

Lån 29809, betales over 12 terminer i året, og løper til 2048

Kr. 1 638 460, pluss renter og omk. forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt. Rentesats pr. 23.01.2023 er 4,40 % p.a.

Lån 28225, betales over 12 terminer i året, og løper til 2038.

Kr. 1 913 382, pluss renter og omk., forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt. Rentesats pr. 23.01.2023 er 4,40 % p.a.

Note 17 Leieboerinnskudd

	2022	2021
Leieboerinnskudd	2 408 400	2 408 400
Sum leieboerinnskudd	2 408 400	2 408 400

Av leieboerinnskuddet er det tinglyst en pantsettelse kr 2 406 900.

Note 18 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	19 958	26 014
Forskuddstrekk	0	14 820
Gjeld til andelseiere, avr. balkonglån	0	7 570
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	5 640
Sum annen kortsiktig gjeld	19 958	54 044

Dokumentet er elektronisk signert



2022 Årsoppgjør...

Name
Hoelstad, Anders

Date
2023-05-04

Identification

 Hoelstad, Anders

Name
Fensbekk, Camilla

Date
2023-05-03

Identification

 Fensbekk, Camilla

Name
Opsahl, Ida

Date
2023-05-05

Identification

 Opsahl, Ida



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 generalforsamlingen i Borettslaget Platousgate 1/4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Platousgate 1/4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Penneo Dokumentnøkkel: F5C1W-QCKA5-CY5F8-O3ME2-3X05E-O5TLX



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: F5CIW-QCKA5-CY5F8-O3ME2-3X05E-O5TLX



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

2023-05-06 11:16:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F5C1W-QCKA5-CY5F8-03ME2-3X0SE-05TLX

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>



FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av andel/aksje nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på generalforsamlingen den/..... - 20....., og gir med dette
..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift