



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 828 525
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
HAAKON DEN GODES VEI 16
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: Linda Pettersen
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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 947 756	1 933 391
Sum inntekter		1 947 756	1 933 391
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 529 008	1 875 575
Sum kostnader		1 608 878	1 955 445
Driftsresultat		338 878	-22 054
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 471	19 716
Sum finansinntekter		18 471	19 716
Annen finanskostnad		75 380	63 469
Sum finanskostnader		75 380	63 469
Netto finans		-56 909	-43 754
Ordinært resultat før skattekostnad		281 969	-65 807
Ordinært resultat etter skattekostnad		281 969	-65 807
Årsresultat		281 969	-65 807
Totalresultat		281 969	-65 807
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		281 969	-65 807
Sum overføringer og disponeringer		281 969	-65 807



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		71 443	65 811
Sum fordringer		71 443	65 811
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		552 410	464 312
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		552 410	464 312
Sum omløpsmidler		623 852	530 123
SUM EIENDELER		623 852	530 123

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		911 866	1 193 835
Sum opptjent egenkapital		-911 866	-1 193 835
Sum egenkapital		-911 866	-1 193 835
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 466 463	1 578 529
Sum annen langsiktig gjeld		1 466 463	1 578 529
Sum langsiktig gjeld		1 466 463	1 578 529
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		502	346
Leverandørgjeld		55 918	130 011
Annen kortsiktig gjeld		12 835	15 072
Sum kortsiktig gjeld		69 255	145 429
Sum gjeld		1 535 718	1 723 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		623 852	530 123



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442292

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 828 525
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
HAAKON DEN GODES VEI 16
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: Linda Pettersen
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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 989 828 525
EIERSEKSJONSSAMEIET
HAAKON DEN GODES VEI 16

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 947 756	1 933 391
Sum inntekter		1 947 756	1 933 391
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 529 008	1 875 575
Sum kostnader		1 608 878	1 955 445
Driftsresultat		338 878	-22 054
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 471	19 716
Sum finansinntekter		18 471	19 716
Annen finanskostnad		75 380	63 469
Sum finanskostnader		75 380	63 469
Netto finans		-56 909	-43 754
Ordinært resultat før skattekostnad		281 969	-65 807
Ordinært resultat etter skattekostnad		281 969	-65 807
Årsresultat		281 969	-65 807
Totalresultat		281 969	-65 807
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		281 969	-65 807
Sum overføringer og disponeringer		281 969	-65 807



Organisasjonsnr: 989 828 525
EIERSEKSJONSSAMEIET
HAAKON DEN GODES VEI 16

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		71 443	65 811
Sum fordringer		71 443	65 811
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		552 410	464 312
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		552 410	464 312
Sum omløpsmidler		623 852	530 123
SUM EIENDELER		623 852	530 123
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		911 866	1 193 835
Sum opptjent egenkapital		-911 866	-1 193 835



Sum egenkapital	-911 866	-1 193 835
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 466 463	1 578 529
Sum annen langsiktig gjeld	1 466 463	1 578 529
Sum langsiktig gjeld	1 466 463	1 578 529
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	502	346
Leverandørgjeld	55 918	130 011
Annen kortsiktig gjeld	12 835	15 072
Sum kortsiktig gjeld	69 255	145 429
Sum gjeld	1 535 718	1 723 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	623 852	530 123



Organisasjonsnr: 989 828 525
EIERSEKSJONSSAMEIET
HAAKON DEN GODES Vei 16

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

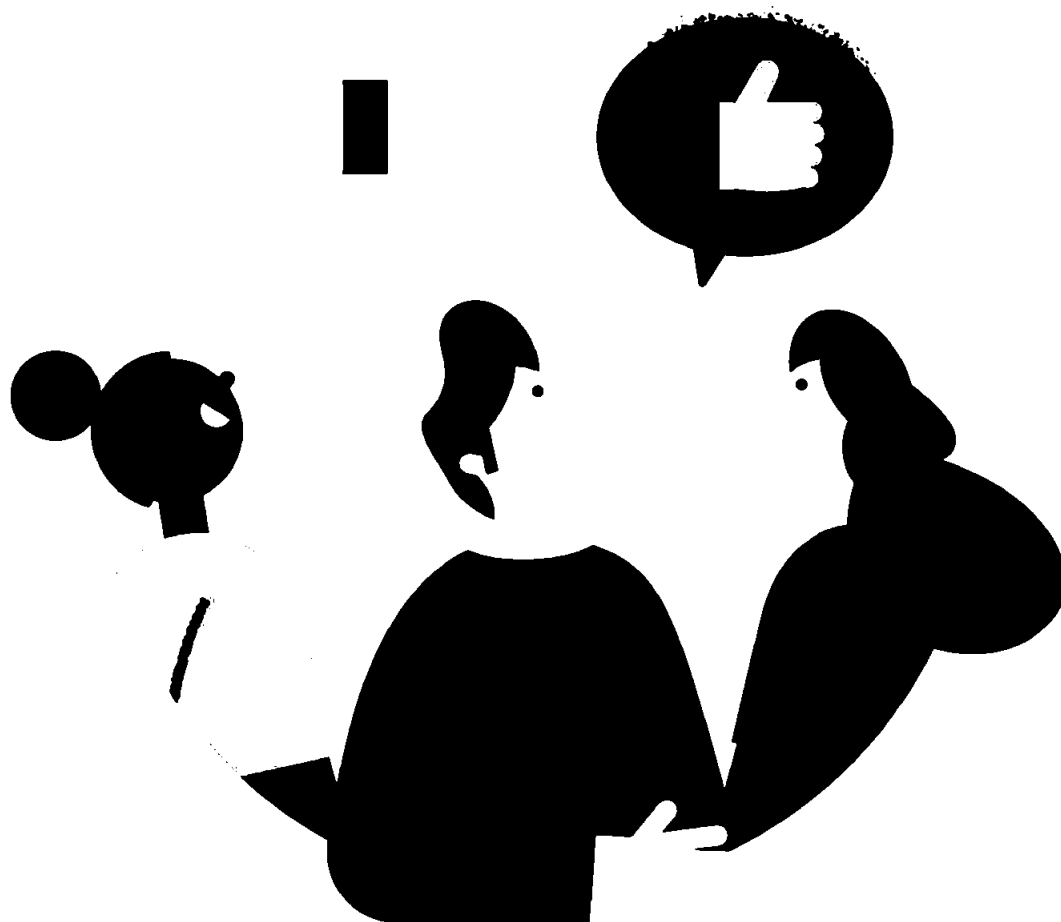
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

1191 SE Haakon Den Godes Vei 16





Til seksjonseierne i SE Haakon Den Godes Vei 16

Velkommen til årsmøte, 24.05.2023 kl. 18:00 i Vinderen Seniorsenter.

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 SE Haakon Den Godes Vei 16 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

For boligseksjoner har også 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 SE Haakon Den Godes Vei 16
avholdes 24 mai 2023 kl. 18:00 i Vinderen Seniorcenter.**

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) Merking av postkasser og ringeklokker.
- B) Dato for dugnad
- C) Endring av husordensregler
- D) Vedtektsendring
- E) Sammenslåing av seksjon 10 og seksjon 52 til boligformål.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
- F) Husordensreglene
- G) Forbud mot grilling skal opphøre
- H) Orienteringssak fra Mary Anita Reich-Jørgensen
- I) Tilbud fra Christiania Fasade
- J) Ny porttelefon i bygget

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 23.03.2023

Styret i SE Haakon Den Godes Vei 16

Thore Roksvold Marcus Inberg Kjetil André Bang Thronsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thore Roksvold	Noreveien 39 B
Styremedlem	Marcus Inberg	Nils Huus' Gate 2
Styremedlem	Kjetil André Bang Thronsdén	Haakon Den Godes Vei 16
Varamedlem	Christine Braathen	Grimelundshaugen 31
Varamedlem	Sissel Garaas	Vesteråsveien 26A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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 SE Haakon Den Godes Vei 16

Sameiet består av 52 seksjoner.

SE Haakon Den Godes Vei 16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989828525, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

39 29

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

SE Haakon Den Godes Vei 16 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Årsmøtet i 2022 ble – som i 2020 og 2021 – avvikla digitalt på grunn av smittevernrestriksjonene. Det ble avholdt fra 9. til 11. juli. Cathrine Birgitte Dalen trakk seg som styreleder med virkning fra 01.02.2022. Ingen av de gjenværende styremedlemmene ønska å overta som leder, og det lyktes heller ikke å få noen andre aktuelle til å gå inn i vervet. Situasjonen førte til at ingen styremøter ble avholdt i vårhalvåret 2022. Høsten 2022 ble det holdt 3 styremøter – alle analoge. Varamedlem Sissel Garaas har deltatt på



alle styremøter i 2022. Etter at Kjetil Bang Thronsdén av personlige grunner i desember 2022 trakk seg fra styret med øyeblikkelig virkning, har Sissel Garaas overtatt hans rolle og oppgaver som fullt styremedlem.

Årsmøtet gikk inn for å anskaffe OBOS-nøkkellapp til bygget. Marcus har fulgt opp det, men har funnet ut at firmaet Keyfree kan installere nøkkellapp med kode til en lavere pris enn det OBOS kan tilby. Vi har derfor inngått avtale med Keyfree. Deres løsning er fleksibel, slik at også brikke kan brukes. Keyfreebrikke erstatter da Stanley-løsningen vi har hatt til nå.

Nødløys er i 2022 bytta til led, og det er malt rundt inngangspartiet og rundt døra til søppelrommet. Et tre mot Shellstasjonen er felt.

Eierseksjonssameiet har i 2022 bytta vaktmester. Ny avtale er inngått med firmaet Vaktmester Andersen, som overtok 01.01.2023. Vaktmester Andersen overtar også renhold av fellesrom i HdgV 16. Vaktmester Andersen kan også påta seg andre oppgaver for sameiet. Slike tjenester kommer i tillegg, og avtales spesielt. Vaktmestertjenester som sameiet betaler for, skal være bestilt av sameiestyret. Hvis enkeltpersoner skulle avtale spesielle tjenester med vaktmester, må de sjøl dekke kostnadene for det.

Styret har hatt befaring med Vaktmester Andersen om bedt dem om tilleggstjenester komme med tilbud om følgende oppussingstiltak på kort sikt:

- Skifte to inngangsdører (til sykkelparkeringa og avfallsrommet)
- Bytte ut ødelagt plexiglass i taket – eventuelt lage nytt tak – over inngangspartiet
- Plante eviggrønt mot nedkjøringa til garasjen, f.eks. Thuja-/Barlindhekk
- Pusse opp trapperommet: vaske/rengjøre trinn, sette inn betongen rundt skiferen med grå Epoxy-maling og male vegger og trapperekkverk
- Rengjøre/male endeveggen på nordsida av bygget
- Male blomstertrau og treverk/plate på terrassene

Styret engasjerte i 2021 konsulentfirmaet Sweco til å avklare årsak til vanninntrenging i garasjekjelleren ved kraftig nedbør. Hvis vi må få ny drenering rundt bygget, vil det koste så mye at vi vil være sikre på at det er det som må til for at problemet skal løses. I vårhalvåret 2022 ble dette ikke fulgt opp fra styret, men vi tok det opp igjen på høsten. Jan Inge Claudius i Sweco var på ny befaring før jul, og rapporterte dette:

Jeg var innoft garasjen i dag tidlig på vei til jobb. Det var ikke kommet særlig mer vann inn i garasjen enn det som vises på bildene under. Det at det kommer inn vann på ulike steder langs veggen tyder, som tidligere nevnt, på at grunnvannstanden står opp på veggen. Årsaken til at det er slik er ukjent.

Jeg åpnet infiltrasjonskummen og pumpekummen for å se hvordan systemet fungerer i en situasjon med høy grunnvannstand. Både pumpekummen og infiltrasjonskummen ser ut til å fungere bra. Jeg tror vi dermed kan utelukke at det er noe problem med dette systemet. Vannstanden i pumpekummen synker raskt når pumpa går, mens vannstanden i infiltrasjonskummen synker raskt når pumpa ikke går.



Noe som kan bidra til at grunnvannstanden står høyt, er at vannstanden i infiltrasjonskummen virker å ligge over nivået på garasjekjelleren. Nedmål til laveste vannstand i kummen målte jeg til å være 1,87 m fra asfalt på fortauet. Garasjekjelleren virker å ligge dypere enn 1,87 meter i forhold til fortauet der infiltrasjonskummen står. Men hvis drenssystemet rundt bygget hadde fungert som normalt, burde det nok klare å senke grunnvannstanden mellom infiltrasjonskummen og garasjekjeller i tilstrekkelig grad. Særlig på deler av bygget som ligger langt unna infiltrasjonskummen.

Tror det er mest sannsynlig at problemet ligger i drenssystemet rundt bygget. Dersom det ikke tidligere er foretatt en inspeksjon og spyling av dette systemet ifm. tidligere runder, anbefaler vi at dere tar kontakt med et firma som kan gjøre slike undersøkelser. Kanskje det kan være en skade / kollaps på drensledningen, eller at drensledningen er tettet igjen. De drenerende massene rundt drensledningen kan også være tettet igjen.

Vannstanden i Aco-drainen ved garasjeporten er høy. Ledningen fra Aco-drainen bør også spyles og inspiseres for å se hva som kan være årsaken til at avrenningen er dårlig. Dersom spyling / evt. reparasjon ikke fører frem, må man i verste fall gå grundigere til verks og grave nytt drens system rundt kjelleren. Normal levetid for drensledninger er typisk 60 år (iflg. DIBK).

Alternativ løsning, om enn ikke optimal, blir å etablere drenspumper inne i garasjekjelleren for å lense vannet som renner inn.

På bakgrunn av denne rapporten har styret hatt et møte med Sweco for å diskutere mulige tiltak for å avklare sannsynligheten for at problemet skyldes mangler ved dreneringa, og følger opp dette videre våren 2023.

Styret har i 2022 mottatt varsler om generende støy fra enkelte leiligheter til ukurante tider. Det er eiers ansvar å sørge for at husordensreglene overholdes. Det forekommer også at beboere bare setter fra seg avfallsposer istedenfor å sørge for at posene blir lagt i avfallskonteiner. Det er viktig for styret at hendelser som disse blir rapportert.

Bygningen har hatt samme heis hele tida. Den er godkjent etter årlig ettersyn, men deler kan likevel være modne for utskifting. Styret har i 2022 mottatt tilbud fra et heisfirma om oppgradering/modernisering av heisen. Tilbudet har en grunnpris på nærmere 500.000 NOK uten mva. og en opsjonspris på ny heisdør og innredning til om lag 100.000 NOK pluss mva. Det kan være aktuelt for årsmøtet å ta stilling til disse alternativene: 1. Nødvendig oppgradering pluss estetisk forbedring (grunntilbudet pluss opsjon), 2. Nødvendig oppgradering uten opsjonsdelen av tilbudet og 3. Ingen oppgradering ennå. Alternativ 3 innebærer at andre oppussingstiltak prioriteres. Styret mener også det kan være nyttig først å få avklart hvor stor kostnad sameiet må regne med for å løse vanninntrengingsproblemet i garasjekjelleren.

Styret har i 2022 tatt i bruk Vibbo – istedenfor HDGV16s hjemmeside – som kommunikasjonsplattform overfor eiere, beboere og eksterne. I tillegg til «Temaer» finnes der både vedtekter, husordensregler, årsmøteinnkalling og årsmøtedokumenter som årsmelding, regnskap og budsjett – i tillegg til generelle opplysninger om sameiet. E-posttjeneste finnes også der.



Sameiets avtale med Christiania Rørleggerbedrift om tilsyn med grunnvannspumpe er opphørt, og ny avtale er inngått med firmaet Pumpe-service AS. Pumpe-service har installert GSM-alarm på vår grunnvannspumpe for raskt å få melding dersom den skulle svikte.

Døra inn til sykkeloppstillinga ble i høst ødelagt, men ble raskt reparert.

Før jul i 2022 uttrykte styret et ønske overfor Gaustadbekken AS, som eier garasjen i kjelleren, om at de etablerer egen strømmåler til oppvarming av nedkjørselen til garasjen, slik at sameiet ikke lenger faktureres den utgiften. Gaustadbekken AS inviterte til et møte for å diskutere dette og andre spørsmål av felles interesse. Møtet var konstruktivt, men spørsmålet om egen strømmåler ble ikke avklart. Ny eiendomssjef i Gaustadbekken AS er Ingvild Simsø. Beboere som ønsker å leie garasje plass i kjelleren, kan henvende seg til henne (e-post: hs@gaustadbekken.no).



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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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 554 597



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 288 000 til vedlikehold som omfatter vanlig drift.

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 og feiegebyret reduseres med 40%. 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 SE Haakon Den Godes Vei 16.

Lån

SE Haakon Den Godes Vei 16 har lån i OBOS Banken. Rest hovedstol er på kr. 1 448 705. Restløpetid 117 terminer. Annuitetslån med 6,5% flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Haakon Den Godes Vei 16

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Haakon Den Godes Vei 16 som 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 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 avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 30. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



EIERSEKSJONSSAMEIET HAAKON DEN GODES VEI 16
ORG.NR. 989 828 525, KUNDENR. 1191

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 947 756	1 932 991	1 948 000	1 948 000
Andre inntekter		0	400	400	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 947 756	1 933 391	1 948 400	1 948 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-8 000	-6 620	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-114 000	-110 465	-113 000	-119 700
Konsulenthonorar	6	-29 268	-20 289	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-194 180	-529 351	-265 000	-288 000
Forsikringer		-164 655	-156 389	-197 000	-216 000
Kommunale avgifter	8	-258 546	-248 346	-255 000	-297 750
Energi/fyring		-231 208	-283 234	-220 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 421	-247 241	-248 500	-271 950
Andre driftskostnader	9	-268 730	-273 639	-259 500	-279 306
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 608 878	-1 955 445	-1 653 870	-1 823 576
DRIFTSRESULTAT		338 878	-22 054	294 530	124 424
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 471	19 716	0	0
Finanskostnader	11	-75 380	-63 469	-65 109	-86 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-56 909	-43 754	-65 109	-86 000
ÅRSRESULTAT		281 969	-65 807	229 421	38 424
Overføringer:					
Udekket tap		0	-65 807		
Reduksjon udekket tap		281 969	0		



EIERSEKSJONSSAMEIET HAAKON DEN GODES VEI 16
ORG.NR. 989 828 525, KUNDENR. 1191

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	5 185
Forskuddsbetalte kostnader		71 443	60 626
Driftskonto OBOS-banken		550 163	462 084
Sparekonto OBOS-banken		2 246	2 227
SUM OMLØPSMIDLER		623 852	530 123
SUM EIENDELER		623 852	530 123
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-911 866	-1 193 835
SUM EGENKAPITAL		-911 866	-1 193 835
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 466 463	1 578 529
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 466 463	1 578 529
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 835	15 072
Leverandørgjeld		55 918	130 011
Påløpte renter		502	346
SUM KORTSIKTIG GJELD		69 255	145 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		623 852	530 123
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Haakon Den Godes Vei 16

Thore Roksvold

Marcus Inberg

Kjetil A. Bang Throndsen

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

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 947 756
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 947 756

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

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

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 728
Andre konsulentonorarer fra Sweco Norge AS, prosjekt overvann	-20 540



SUM KONSULENTHONORAR **-29 268**

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-57 672
Drift/vedlikehold VVS	-30 607
Drift/vedlikehold elektro	-4 426
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 657
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 068
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-194 180

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-150 029
Renovasjonsavgift	-108 517
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-258 546

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-596
Lyspærer og sikringer	-19 876
Vaktmestertjenester	-65 169
Vakthold	-31 415
Renhold ved firmaer	-119 259
Snørydding	-21 052
Andre fremmede tjenester	-1 639
Telefon, annet	-4 136
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 939
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-268 730

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	878
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 574
SUM FINANSINNTEKTER	18 471

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-75 380
SUM FINANSKOSTNADER	-75 380

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**



Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	421 471
Nedbetalt i år	112 066
	-1 466 463
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 466 463

**SAK A) Merking av postkasser og ringeklokker.**

Fra Hennie Firing Karlsen (mobil 93265155 / hfiringhansen@gmail.com):

Ønsker at det på årsmøtet lages regler for merking av postkasser og ringeklokker. Derfor det er nye beboere i Haakon den godes vei så burde de bestille postkasseskilt via posten.no og få navnet sitt på ringeklokka. Slik det er i dag ser det grusomt ut. Håper dette er mulig å få til.

Forslag til vedtak:

Tas til orientering

SAK B) Dato for dugnad

Ønsker at det på årsmøte behandles en dato for dugnad i utearealene.

Det ser skittent og "sluskete" ut utenfor Haakon den godes vei 16 året rundt. Jeg ønsker at vi skal plante blomster, vaske området rundt postkassene, plukke ugress og andre ting som er kan gjøre det finere. Håper dette er noe alle vil være med på.

Forslag til vedtak:

Tas til orientering

SAK C) Endring av husordensregler

Forslagsstiller: Styret

I husordensreglenes paragraf 10 heter det: «Dyrehold er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere. Lufting av hunder skal skje utenom gangveier, garasje og lekeplass for barn. Lufting av hunder må skje under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes av hundeeier.» Beboere har vært plaget av at hunder i sameiet luftes uten tilsyn på fellesområdet, og derfor foreslår styret ny tekst i husordensreglenes paragraf 10: «Dyrehold er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere. Lufting av kjæledyr må skje under eierens kontroll. Hunder som luftes på sameiets fellesområde, skal holdes i bånd. Ekskrementer fra hund eller katt må fjernes av eieren.»

Forslag til vedtak:

Vedta endringen

SAK D) Vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret

I Lov om eierseksjoner åpner paragraf 29 slik: «Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.» Denne bestemmelsen er reflektert i regnskapsførselen for vårt sameie. I vedtektene for vårt sameie heter det i første avsnitt: «Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.» Og i tredje avsnitt: «Drifts- og vedlikeholdskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon, skal fordeles mellom sameierne i henhold til eierbrøk.»

Dette er i samsvar med Eierseksjonslovens paragraf 29, og er følgelig uproblematisk. Men det andre avsnittet i paragraf 18 i våre vedtekter kan være problematisk: «Utgifter til innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer samt til bygningsmessig arbeider skal holdes adskilt mellom bolig-, nærings- og garasjeseksjonen i sameiet, slik at drift og vedlikeholdskostnader for de fellesarealer og fasader som er knyttet til næringsseksjonen og parkeringsseksjonen skal dekkes av disse, og tilsvarende for slike arealer og fasader som er knyttet til boligseksjonen.



Videre skal boligseksjonen ha ansvaret for drift og vedlikehold av heis i boligdelen.» Dette innebærer for eksempel at garasje-seksjonen ikke nødvendigvis skal være med på å dekke kostnader til vedlikehold av taket, men at den alene må dekke kostnader til å få bukt med vanninntrengingsproblemet i garasjen. Begge deler er urimelig. På samme måte som garasjen har nytte av at taket er tett, er det i boligdelens interesse at kjelleren er tørr. Men prinsippet i vedtektenes andre avsnitt om at utgifter knyttet direkte til næringsvirksomhet i sameiets lokaler ikke er felleskostnader, virker rimelig. Vi må på en praktisk og realistisk måte skille mellom det som er knyttet til den enkelte seksjon, og det som er felles, og mellom det som er relatert til å bo, og det som angår næringsvirksomhet. Derfor foreslår styret at nåværende avsnitt i vedtektenes paragraf 18 utgår og erstattes med denne formuleringen: «Utgifter til innvendig vedlikehold i en seksjon og utgifter knyttet direkte til næringsvirksomhet i en seksjon regnes ikke som fellesutgifter.»

Forslag til vedtak:

Vedta vedtektsendring.

SAK E) Sammenslåing av seksjon 10 og seksjon 52 til boligformål.

1. Marcus Inberg med vedlegg.

Saksfremstilling:

Bakgrunn

Marcus eier seksjon 10 i sameiet, og ønsker å slå den sammen med den delen av seksjon 52 som ligger rett under seksjon 10.

Ved omgjøringa ønsker han å bytte det midterste vinduet for å tilfredsstille krav til dimensjoner for rømningsvindu. Tiltaket innebærer også at det blir bygd ei innvendig trapp til å forbinde de to seksjonene.

Under sameiermøte 23.03.17 ble det vedtatt med 2/3-dels flertall at Marcus kunne søke om omregulering av seksjon 52 til boligformål.

2. Kostnader

Sammenslåingen vil ikke medføre kostnader for andre sameiere eller sameiet.

Sammenslåingen vil ikke medføre til økte felleskostnader og Marcus Inberg vil være ansvarlig for dekning av kostnader og eventuelle skader sammenslåingen måtte medføre.

For øvrig viser Marcus til den vurdering som ble tatt av styret under sameiermøtet den 23.03.17 med tanke på vurderingen av fordelene og ulempene ved en sammenslåing, herunder:

Boligformål virker mer hensiktsmessig både for Marcus Inberg og også eksisterende beboere da det vil være en mindre brukergroupe med samme "interesser" som har tilgang på bygget enn ved næringsformål. Det at man har en fast mindre brukergroupe til lokalene kan også bety mindre slitasje på fellesområdene, mindre søppel og generelt mer forutsigbarhet enn ved næring

Styretsinnstilling:

Styret stiller seg positivt til forslaget.

Forslag til vedtak:



Årsmøtet tillater sammenslåing av seksjon 10 og seksjon 52 til boligformål og at det bygges en innvendig trapp mellom seksjonene, jf. eiersl. Kapittel IV.

SAK F) Husordensreglene

Hanne Garaas

Tillegg til husordensreglenes punkt 2:

«Fellesarealer skal ikke brukes til arbeid eller lagring.»

Forslag til endring i punkt 5 **Ro og orden:**

«Fra kl. 22.30 til kl. 07.00 på hverdager og fra kl. 23.00 til kl. 09.00 på helge- og helligdager ...»

Tillegg til husordensreglenes punkt 4:

«Opplyse beboere på oppslagstavle og Vibbo i god tid før oppstart av arbeider og med ca. sluttdato.

Navn, telefonnummer og leilighetsnummer må oppgis.

Banking og støyende arbeid kan kun skje mellom kl. 08 og kl. 19 på hverdager, lørdag mellom kl. 10 og kl. 16, og ikke på søndager og offentlige fridager.

Vannutkobling må varsles minst to dager på forhånd.»

Tillegg til husordensreglenes punkt 8:

«Det er ikke lov å bruke søppelrommet til diverse avfall.

Dersom det er tilgrising i ganger/trapper, skal det ryddes/rengjøres hver dag.»

Forslag til vedtak:

Vedta endringer

SAK G) Oppheving av grillforbud.

Saksfremstiller: Tobias Westby

Ønsker at det skal stemmes over et punkt i husordensregler: Punkt 3.

Jeg ønsker at forbud mot grilling skal opphøre, og har et ønske om at dette kan stemmes over på årsmøtet.

Min Mail er: Fredrik@ergoseat.no

Tlf: 92245436

Mvh Fredrik Tobias Westby

Kommentar fra Thore Roksvold: Hvis forslaget fra Westby støttes, kan siste setning i husordensreglenes paragraf 3 («Det er forbudt å grille på balkongene») utgå.



Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget om tillatelse til grilling på terrassene. Det er forbundet med økt brannfare. Dessuten er det små og trange terrasser, og folk bor tett på hverandre. Det vil medføre sterkt sjenerende røyk/røyklukt/stekeos som vil trenge inn i leilighetene gjennom ventilasjonsluker, vinduer og dører, selv når alt er lukket. Det er gjerne i den fine og varme årstiden det grilles mest. Da har beboerne behov for å ha dører/vinduer åpne og ønske om å sitte på terrassen uten å måtte «flykte» fra plagsom grilling så tett på.

Forslag til vedtak:

Vedta at oppheving av grillforbud på balkong og endring av §3 i husordensreglene.

Sak H) Orienteringssak

Saksfremstiller: Mary Anita Reich-Jørgensen

Hei,

a) Ganger og trappehus bør males opp pga stor slitasje.

b) Tydelige regler om at det ikke skal settes fottøy og annet i gangene. Medfører

manglende renhold og ev. risiko. Brudd på brannforskrifter?

Hilsen

Mary Anita Reich-Jørgensen
(Tidligere Borge)

Kommentar fra Thore Roksvold til punkt b): I husordensreglenes paragraf 5 heter det: «Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler plasseres...» Hvis forslaget fra Reich-Jørgensen (tidligere Borge) støttes, kan det isteden hete «Av hensyn til trappevask og generell adkomst er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Det gjelder også sko. Sykler plasseres...».

Forslag til vedtak: Tas til orientering.



Sak I) Tilbud fra Christiania Fasade

Saksfremstiller: Styret

VEDLIKEHOLD:

Styret har mottatt 3 tilbud på maling av hele bygget.

Christiania Fasade har levert et tilbud på kr. 516 000 inkl. mva. Dette tilbudet betinger at det henges opp et stort og godt synlig banner med firmanavnet på mot Vinderen senter og Frognersesterbanen.

Tilbudet innebærer komplett nedvask, rehabilitering puss fasade, maling av alle flater, pluss inne på terrasser og blomsterkasser. All rigging er inkludert. Vaktmester Andersen har gitt et tilbud på kr. 2.325.000 inkl. mva.

Bolig Solutions AS har et tilbud på kr. 986 250 inkl. mva.

Alle tilbudene baserer seg på samme beskrivelse.

Det er kostbart med transport, rigging og leie av stillaser så alt bør gjøres samtidig.

Oppdeling av prosjekter vil ikke være lønnsomt.

Deler av prosjektet kan lånefinansieres hvis det viser seg nødvendig.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Styret ønsker støtte fra årsmøtet til å si ja til tilbudet fra Christiania Fasade. Vi har tatt kontakt med to referanser hvor begge er fornøyd med arbeidet deres.

Styret ser på dette som et helt nødvendig vedlikeholdstiltak som bør igangsettes snarest.

Sak J) Ny porttelefon

Forslagsstiller: Styret

Beskrivelse:

Vi ønsker også årsmøtets syn på planer om ny porttelefon i bygget. Vi er i kontakt med firmaet Defigo om å erstatte den nåværende med en digital løsning.

Den vi har nå, har feilfunksjoner som vil unngås med digital løsning.

Dessuten ser ringetablået veldig sjuskete ut. Defigo skal ha 22000 kroner for installasjon av nytt system.

Dessuten blir det årlige serviceutgifter på 14000 kroner. Mva. kommer i tillegg til disse beløpa.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret fortsette arbeidet med å skifte ut porttelefonen med et digitalt system.»



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 75081375. 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 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.



1191 SE Haakon Den Godes Vei 16

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.



5. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Fra Marcus Inberg, bruksendring næringsseksjon.

Omregulering fra næring til boligformål

Etasjen U1 (tidligere Dagsenter) er eid av Marcus Inberg og til sameiermøte 23 mars fremmes det et forslag om omregulere arealet fra næring til boligformål på disse lokalene.

Boligformål virker mer hensiktsmessig både for Marcus Inberg og også eksisterende beboere da det vil være en mindre brukergruppe med samme "interesser" som har tilgang på bygget enn ved næringsformål. Det at man har en fast mindre brukergruppe til lokalene kan også bety mindre slitasje på fellesområdene, mindre søppel og generelt mer forutsigbarhet enn ved næring.

Styret stiller seg positivt til forslaget.

Forslag til vedtak det kan stemmes over i sameiermøtet 23 mars:

Det er ønskelig at seksjonseier av seksjon 52 (tidligere Dagsenteret) søker om å omregulere arealet til boligformål med samme rettigheter og plikter som de andre boligseksjonene. Forslagstiller/seksjonseier tar alle kostnader med dette prosjektet.

Vedtak: Vedtatt med 2/3 dels flertall



Sivilarkitekt Viktor Johansen, Lavasox AS

Redegjørelse ifm Anmodning om forhåndskonferanse

Adresse: **Haakon den godes vei 16, 0373 Oslo**
 Tiltakshaver: **Marcus Inberg**
 Eiendom gnr/bnr: **39/29**
 Regplan: **S-3892, Felt 7A, Reguleringsplan for Vinderen**
 Dato: **16.feb 2017**

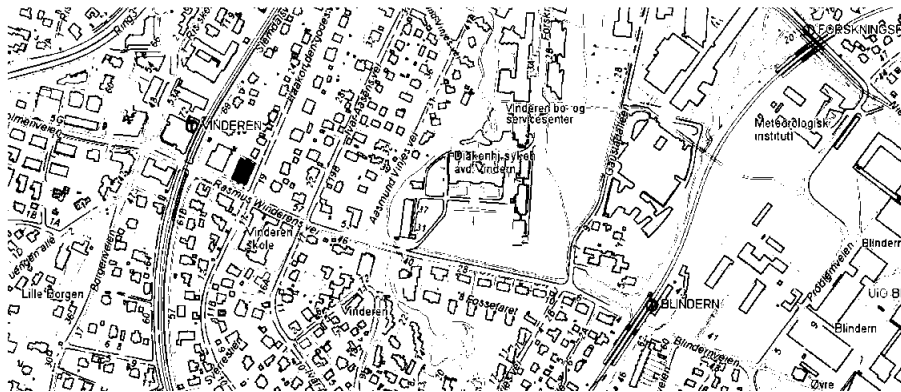


Fig 1

Kort om tiltaket:

Tiltaket utgjør en halvdel av en sokkeletasje (U1) i en boligblokk fra 1991, sentralt på Vinderen. Tiltakshaver ønsker å omsøke en bruksendring til boligformål. Arealet er pr i dag regulert til lager/næring. Den andre halvdel av etasjen er boligareal. Dette fremkommer av fig4 og fig6.

Arealet som ønskes endret, har tidligere hatt en midlertidig tillatelse for bruk som dagsenter for psykisk utviklingshemmede (201412113).

Tiltaket er på rundt 200m² BRA, og har fasade og vinduer ut mot gaten.

Tiltaket vil ikke innebære endring av utnyttelsesgrad eller resultere i «påbygninger», og vil kunne etablere fire nye boenheter.

Fig3 og fig 6 viser potensialet for en mulig terrengjustering som innebærer en inntil 4m bred terrasse på grunn, for å optimalisere dagslys og verdifulle uteoppholdsarealer for nye boenheter. En slik løsning forutsetter selvsagt sameiets samtykke.

Vi kan også se for oss at løsningen med terrasse på grunn kan begrenses til 2 meters bredde, og dermed ligge innenfor balkongenes utstrekning, og benytte et markareal som pr i dag ikke kan nyttiggjøres, se fig5.

Vi ønsker å drøfte dette i Forhåndskonferansen spesielt, slik at vi kan formidle PBEs vurderinger fra referatet i et Sameiemøte 23.mars.

Innhold :

- hva er det som tilsier at en bruksendring vil gi en bedre situasjon enn dagens løsning, i et isolert og bredere perspektiv?
- Hvordan tiltaket forholder til dagens bygning og formål.
- Hvordan ønsket formålsendring er forenlig med geografisk plassering.
- Hvordan forhold til omgivelser, gateplan og trekke langs veien ivaretas.
- Ønskede tilbakemeldinger fra PBE



Fig 2

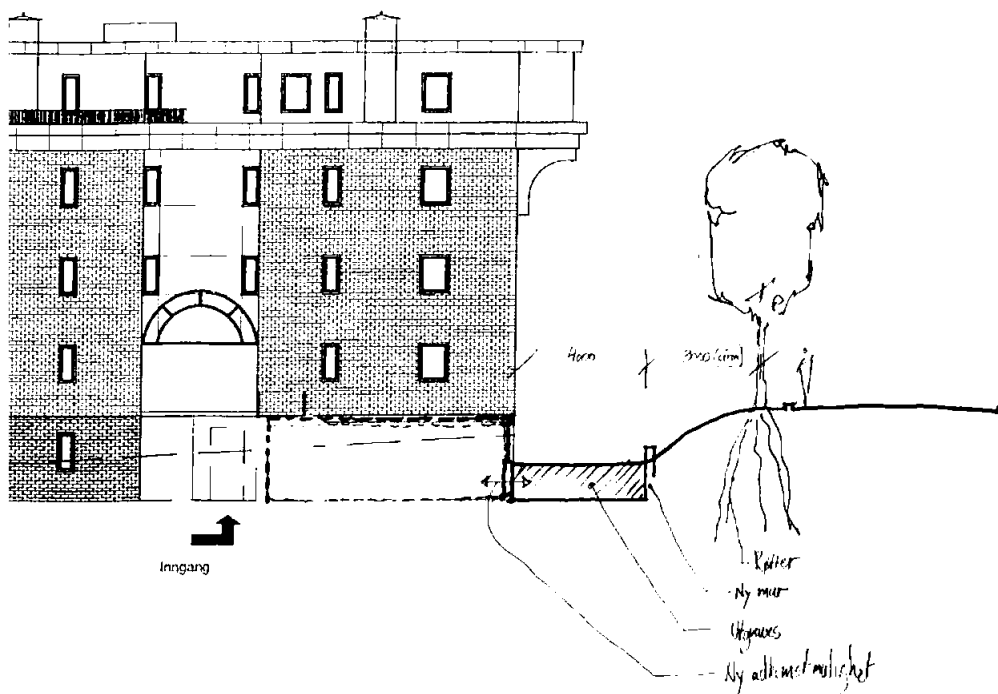


Fig 3

1. Hvordan tiltaket forholder seg til dagens bygning og formål.

Lokalet i sokkelen (stiplet) ut mot Haakon den godes vei er i dag regulert til Lager/næring. Arealet har sammenhengende vinduer ut mot Haakon den godes vei. Terrenget er i dag etablert slik at det avsluttes inn mot en brystingshøyde på ca 1,2m.

Vi ser det som mer forenlig med byggets hovedfunksjon som en boligblokk, at «Lager/næring»- delen omgjøres til boligformål. På denne måten unngår eksisterende boenheter den ekstra støy, logistikk og trafikk som gjerne forbindes med lager/næring.

Vinderen har god kapasitet på flere rendyrkede næringsarealer i umiddelbar nærhet, så en slik omgjøring vil ikke svekke betingelsene for et lokalt næringsliv.

Som vist i fig3, er tanken å senke terrenget umiddelbart foran sokkeletasjen, slik at man sikrer en god adkomst ut på terreng til privatiserte terrasser på grunn, under byggets øvrige balkonger. Dette vil også ivareta rømningskrav i forbindelse med brann.

Det er innhentet en uttalelse fra anleggsgartnerfirmaet «Uterom» www.uterom.no (Vedlegg-02) . Uttalelsen bekrefter at et potensielt terrenginngrep for å sikre best mulig lys- og adkomst til terreng, ikke utsetter Lindetrærnes rotstruktur for fare.

Terrengendringen gjør at bygget fremstår med en fasade som får 1,2 meter mer eksponering mot gaten. Ettersom endringen ikke fører til at bygget endrer gesimshøyde, kan det anføres at tiltaket ikke skaper mer volum eller skygge til sjenanse for naboer og omgivelser.

Denne terrengendringen kan derfor sies ikke å stride mot hensikten bak reguleringsbestemmelsenes høydebegrensning. Ettersom resultatet uomtvistelig skaper et bedre samfunnsformål og bokvalitet, vil en tillatelse innebære at situasjonen blir bedre etter en dispensasjon fra etasjeregelen.

Alternativt kan man opprettholde dagens brystingshøyde og terreng, men sikre at rømningsforhold ivaretas gjennom åpningsbare vindusfelt, men en terrengending som beskrevet, vil skape større vindusflater i hele boenhentens bredde og høyde, noe som bidrar til økt dagslys- og bokvalitet. Boenhetene er relativt grunne, og oppholdsrom får gode kår langs vindusfasaden. Til sammen utgjør dette en god forutsetning for livskvalitet.

Bildet under (fig4) viser situasjonen på sokkeletasjen på motsatt side, mot bensinstasjonen. Tenkt løsning mot Haakon den godes vei, vil avspeile denne:



Fig 4



2. Hvordan ønsket formålsendring er svært godt forenlig med geografisk plassering

Tiltaket er strategisk velplassert for å etablere nye, mindre boenheter, og kan sies og være et godt eksempel på oppnå en politisk villet fortetting nær kollektivknutepunkt og viktige samfunnsfunksjoner, uten å fortette med mer bygningsvolum:

- 80m fra Vinderen T-banestasjon («Holmenkollbanen»)
- 110m fra bussholdeplasser
- 600m fra Blindern T-banestasjon

I tillegg er tiltaket 7-800 meter fra en av landets aller største studieplasser, og med mindre boenheter som dette, av langt større samfunnsmessig verdi enn «lager/næring».

3. Ønskede om tilbakemeldinger fra PBE

Vi ønsker at PBE med ovenstående tar seg tid til å vurdere tiltaket i nytt lys. Vi er av den klare oppfatning at løsningen totalt sett er samfunnstjenlig og at løsningens kvaliteter mht uteoppholdsareal, trerekke, etasjeantall er godt belyst, og i tråd med klare politiske føringer for å gjenvinne boligarealer innenfor byen eksisterende bygningsmasse ved byens strategiske trafikk-knutepunkt.

Undertegnede og tiltakshaver imøteser en Forhåndskonferanse.

Vi setter pris på om den kan gjennomføres tidlig i mars, slik at et referat kan foreligge i forkant av et sameiemøte 23. mars.

Det er en forutsentning for videre myndighetsprosess, etter Forhåndskonferansen, at sameiet stiller seg bak ønsket om en formålsendring til bolig.

Mvh

Viktor Johansen, sivilarkitekt MNAL

v@viktorj.no

Lavasox as

v/ Viktor Johansen

Haxthausensgate 7

0263 Oslo