



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 818 132
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAG MOGATA 11
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 03.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 548 852	1 554 120
Sum inntekter		1 548 852	1 554 120
Kostnader			
Lønnskostnad		120 832	119 972
Annen driftskostnad		994 381	1 149 473
Sum kostnader		1 115 213	1 269 445
Driftsresultat		433 639	284 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 011	11 030
Sum finansinntekter		33 011	11 030
Annen finanskostnad		35 987	35 206
Sum finanskostnader		35 987	35 206
Netto finans		-2 976	-24 176
Resultat før skattekostnad		430 663	260 499
Årsresultat		430 663	260 499
Totalresultat		430 663	260 499
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		430 663	260 499
Sum overføringer og disponeringer		430 663	260 499



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 486 505	1 486 505
Sum varige driftsmidler		1 486 505	1 486 505
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		7 286	32 323
Sum finansielle anleggsmidler		7 286	32 323
Sum anleggsmidler		1 493 791	1 518 828
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 063	63 016
Sum fordringer		27 063	63 016
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		928 315	1 453 785
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		928 315	1 453 785
Sum omløpsmidler		955 378	1 516 801
SUM EIENDELER		2 449 169	3 035 629

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 238 349	1 807 686
Sum opptjent egenkapital		2 238 349	1 807 686
Sum egenkapital		2 241 349	1 810 686
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			967 657
Øvrig langsiktig gjeld		135 272	161 162
Sum annen langsiktig gjeld		135 272	1 128 819
Sum langsiktig gjeld		135 272	1 128 819
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			239
Leverandørgjeld		61 948	84 813
Skyldige offentlige avgifter		4 335	4 252
Annen kortsiktig gjeld		6 264	6 820
Sum kortsiktig gjeld		72 548	96 124
Sum gjeld		207 820	1 224 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 449 169	3 035 629



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498697

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 818 132
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAG MOGATA 11
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 03.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 948 818 132
BORETTSLAG MOGATA 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 548 852	1 554 120
Sum inntekter		1 548 852	1 554 120
Kostnader			
Lønnskostnad		120 832	119 972
Annen driftskostnad		994 381	1 149 473
Sum kostnader		1 115 213	1 269 445
Driftsresultat		433 639	284 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 011	11 030
Sum finansinntekter		33 011	11 030
Annen finanskostnad		35 987	35 206
Sum finanskostnader		35 987	35 206
Netto finans		-2 976	-24 176
Resultat før skattekostnad		430 663	260 499
Årsresultat		430 663	260 499
Totalresultat		430 663	260 499
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		430 663	260 499
Sum overføringer og disponeringer		430 663	260 499



Organisasjonsnr: 948 818 132
BORETTSLAG MOGATA 11

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 486 505	1 486 505
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		7 286	32 323
Sum anleggsmidler		1 493 791	1 518 828
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		27 063	63 016
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		928 315	1 453 785
Sum omløpsmidler		928 315	1 453 785
Sum omløpsmidler		955 378	1 516 801
SUM EIENDELER		2 449 169	3 035 629
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 238 349	1 807 686
Sum opptjent egenkapital	2 238 349	1 807 686
Sum egenkapital	2 241 349	1 810 686
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		967 657
Øvrig langsiktig gjeld	135 272	161 162
Sum annen langsiktig gjeld	135 272	1 128 819
Sum langsiktig gjeld	135 272	1 128 819
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		239
Leverandørgjeld	61 948	84 813
Skyldige offentlige avgifter	4 335	4 252
Annen kortsiktig gjeld	6 264	6 820
Sum kortsiktig gjeld	72 548	96 124
Sum gjeld	207 820	1 224 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 449 169	3 035 629



Organisasjonsnr: 948 818 132
BORETTLAG MOGATA 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 88

Mogata 11 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Mogata 11 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

3. juni 2024 kl. 18:00, Rönbeck Hall.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024
7. Forslag om endring av husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Mogata 11 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Helga Solheim velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen foreslås Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 88 årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.



Sak 7

Forslag om endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker i hovedsak å oppdatere husordensregler for å endre språket, men det er også noe endringer som er mer konkrete. Se vedlegg. Merk særlig punkt om *gasskomfyr/ gassgrill*, punkt om *ro og orden og dyrehold*. Skrift i kursiv er tilføyelser, og det som er foreslått tatt bort, er tekst som er strøket over.

Forslag til vedtak

Endring i husordensreglene vedtas i sin helhet slik presentert i vedlegget til innkallingen.

Vedlegg

2. Reviderte husordensregler.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ett styremedlem for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tore Solstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristine Risum
- Lisa Thue

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:



- Hege Vadstein

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ingrid Liodden

Sak 10

Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Kristine Risum
- Lisa Thue



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hege Vadstein	Mogata 11 A
Nestleder	Ingrid Liodden	Mogata 11 B
Styremedlem	Tom Klaveness	Mogata 11 B
Varamedlem	Kristine Risum	Mogata 11 A
Varamedlem	Tore Solstad	Mogata 11 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Hege Vadstein	Mogata 11 A
Varadelegert	Ingrid Liodden	Mogata 11 B

Valgkomiteen

Linn Bøhler	Mogata 11 B
Kristine Risum	Mogata 11 A

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på e-post mogt11@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Mogata 11 Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Mogata 11 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948818132, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

221 169

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Mogata 11 Borettslag har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som det ikke var budsjettet for. Andre inntekter består av salg av gressklipper, samt overføring fra OBOS-miljøfond.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre forbruk til drift og vedlikehold på grunn av at planlagt oppgradering av bakgården ikke ble gjennomført.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 205 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mogata 11 Borettslag.

Lån

Mogata 11 Borettslag har ikke lån. Styret vedtok en ekstraordinær nedbetaling av resten av lånet i OBOS-banken med kr 93 0617 i september/oktober 2023.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra 01.01.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslag Mogata 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslag Mogata 11 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

øvrige informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrige 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 øvrige informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrige 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 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.

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. Betyggende 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/revisionsberetninger>.

Oslo, 7. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAG MOGATA 11
ORG.NR. 948 818 132, KUNDENR. 88

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 420 677	1 522 894	1 420 677	882 830
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	430 663	260 499	-262 450	177 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -967 657	-362 555	-56 000	0
Innsk. øremerk. bankkto	-853	-161	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-537 847	-102 217	-318 450	177 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	882 830	1 420 677	1 102 227	1 059 930

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	955 378	1 516 801
Kortsiktig gjeld	-72 548	-96 124
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	882 830	1 420 677



BORETTSLAG MOGATA 11
ORG.NR. 948 818 132, KUNDENR. 88

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 506 596	1 554 120	1 503 000	1 494 000
Andre inntekter	3	42 256	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 548 852	1 554 120	1 503 000	1 494 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-75 832	-74 972	-88 710	-89 400
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 250	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-66 920	-64 220	-67 500	-71 000
Konsulenthonorar	7	-6 875	-10 485	-10 000	-10 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-92 387	-176 137	-635 000	-205 000
Forsikringer		-137 726	-128 848	-142 300	-152 000
Kommunale avgifter	9	-345 960	-317 288	-371 900	-389 500
Energi/fyring	10	-161 564	-164 101	-176 000	-163 000
TV-anlegg/bredbånd		-104 040	-213 682	-104 040	-110 000
Andre driftskostnader	11	-65 284	-61 462	-62 000	-66 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 115 213	-1 269 445	-1 714 450	-1 316 900
DRIFTSRESULTAT		433 639	284 675	-211 450	177 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	33 011	11 030	0	0
Finanskostnader	13	-35 987	-35 206	-51 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 976	-24 176	-51 000	0
ÅRSRESULTAT		430 663	260 499	-262 450	177 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		430 663	260 499		



Mogata 11 Borettslag

BORETTSLAG MOGATA 11 ORG.NR. 948 818 132, KUNDENR. 88

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 416 505	1 416 505
Tomt		70 000	70 000
Miljøbankkonto, øremerket		7 286	32 323
SUM ANLEGGSMIDLER		1 493 791	1 518 828
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		27 063	59 368
Andre kortsiktige fordringer		0	3 648
Driftskonto OBOS-banken		101 473	248 797
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 223	1 881
Sparekonto OBOS-banken		824 620	1 203 107
SUM OMLØPSMIDLER		955 378	1 516 801
SUM EIENDELER		2 449 169	3 035 629
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		2 238 349	1 807 686
SUM EGENKAPITAL		2 241 349	1 810 686
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	0	967 657
Borettsinnskudd	16	129 000	129 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	6 272	32 162
SUM LANGSIKTIG GJELD		135 272	1 128 819
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		61 948	84 813
Skyldige offentlige avgifter	18	4 335	4 253
Påløpte renter		0	239
Annen kortsiktig gjeld	19	6 264	6 820
SUM KORTSIKTIG GJELD		72 548	96 124
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 449 169	3 035 629

Vedlegg 1

14 av 31

88 årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf



Mogata 11 Borettslag

Pantstillelse	20	129 000	2 129 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2024
Styret i Borettslag Mogata 11

Hege Vadstein /s/

Tom Klaveness /s/

Ingrid Liodden /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 339 272
Bredbånd	113 160
Trappevask	50 400
Eiendomsskatt	3 764
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 506 596

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Salg av gressklipper	3 500
Mottatt fra OBOS gir tilbake, miljøfond	38 756
SUM ANDRE INNETEKTER	42 256

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-51 437
Påløpte feriepenge	-6 264
Arbeidsgiveravgift	-14 482
Andre personalkostnader	-3 648
SUM PERSONALKOSTNADER	-75 832

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.



Mogata 11 Borettslag

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 45 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -6 875

SUM KONSULENTHONORAR -6 875

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -60 206

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -1 799

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -16 863

Drift/vedlikehold brannsikring -7 191

Kostnader dugnader -6 328

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -92 387

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt -3 784

Vann- og avløpsavgift -157 204

Renovasjonsavgift -184 972

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -345 960

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -21 412

Strøm oljefyr el.bereeder -140 152

SUM ENERGI / FYRING -161 564

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container -3 995

Driftsmateriell -5 108

Lyspærer og sikringer -543



Mogata 11 Borettslag

Renhold ved firmaer	-48 925
Gressklipping	-2 531
Andre fremmede tjenester	-457
Trykksaker	-679
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-2 449
Velferdskostnader	-485
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-65 284

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	760
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 251
SUM FINANSINNTEKTER	33 011

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-35 987
SUM FINANSKOSTNADER	-35 987

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1952	1 242 100
Oppskrevet 1976	174 405
SUM BYGNINGER	1 416 505

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.221/bnr.169

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet var et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden var 22 år.

Opprinnelig 2018	-1 800 000
Nedbetalt tidligere	832 343
Nedbetalt i år	967 657

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **0**

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1953	-129 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-129 000



Mogata 11 Borettslag

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-6 272
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-6 272

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 223
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 112
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 335

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-6 264
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 264

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	129 000
TOTALT	129 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 416 505
Tomt	70 000
TOTALT	1 486 505



Styrets arbeid 2023-2024

Styret har holdt to styremøter siden fjorårets Generalforsamlingen og fram til i dag, men for øvrig samarbeidet via telefon og epost. I tillegg til sakene oppført nedenfor, har styret som vanlig bistått andelseiere i enkeltstående saker (vannskader, naboklager, eierskifte osv.) i løpet av året.

HMS og brannsikkerhet

Internkontroll har blitt gjennomført, og batterier til røykvarslere har blitt delt ut til de som ga beskjed om at de trengte det.

Referat fra brannkurset som ble avholdt i 2014 har blitt sendt ut til alle nye beboere.

Vinduer

Samtidig med utsending av egenerklæringsskjema for brann og sikkerhet, sendte vi også i år ut en vedlikeholdsinstruks for vinduene med en oppfordring til å ta godt vare på dem slik at vi kan utsette utskifting lengst mulig.

Bakgårdsdøra

Den gamle døra ut til bakgården var ikke spesielt innbruddssikker eller godt isolert mot kulde. Den var i tillegg tungvint å åpne. Ny dør har blitt kjøpt inn og montert.

Dugnad

Det ble holdt en vårdugnad med godt oppmøte og en høstdugnad med upåklagelig innsats fra de få oppmøtte.

Forsikring

Styret fikk et tilbud fra Gjensidige forsikring som var rimeligere og hadde like god dekning som avtalen vi hadde med If, og bestemte derfor å skifte forsikringsselskap.

Takras

For å hindre at det skjer skader som følge av takras utenfor borettslagets bygning, har styret inngått en avtale med Team Takras. Dette firmaet skal holde forholdene under oppsyn og utføre is- og snørydding fra tak når det blir nødvendig. Vi har også anskaffet såkalte avvisere (vimpler med takras-advarsel) som vi kan sette opp når det trengs.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92972205. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Installert ny dør til bakgård, utskiftning av vinduer i en andel	
2022	Utskiftning av branndører i kjelleren	
2021	Utskiftning av enkelte vinduer i 3 andeler	
2019	Satt opp belysning i bakgården	
2018	Overgang til bergvarme	Samt diverse ENØK-tiltak
2017	Utskiftning pulverapp. og røykvarslere	
2016	Oppussing av oppganger	
2016	Nye postkasser	
2016	Ventilasjonsrens	
2015	Rørfornyng og salg av tjenesteleilighet	
2014	Nye porttelefoner	
2014	Nye branndører vaskeri og strømtavlerom	
2014	Nye markiseduker i 5. etg	
2014	vedlikeholdsspyling og kamerainspeksjon	
2012	Brannsikring, Service radiatorer	Kontroll av alle slokkeapparat, utarbeidet branninstruks. Service og utbedring av radiatorer.
2011 - 2011	Rehabilitering av tak og fasader	
2011 - 2011	Utskifting av røykvarslere	
2003 - 2003	Tak/brannstige/røykvarslere	Vedlikehold tak og nye markiser i 5. etasje. Oppgradering av brannstigen og utskifting av røykvarslere.
2001 - 2001	Fyringsanlegget/loft	Utskifting av fyringsanlegg. Etterisolering av loft.
2000 - 2000	Kabelnett	Oppgradering av kabelnettet.
2000 - 2000	Utskifting dører	Utskifting av inngangs-, kjeller-, lofts-, og entrédører. Rehabilitering av balkongene i 1. etasje.
1998 - 1998	Stoppekraner	Stoppekraner i alle bad og kjøkken. Service på alle vinduene i borettslaget.



Mogata 11 Borettslag

1997 - 1997	El - anlegget	Modernisering av el-anlegget. Moderniseringen omfatter nye hovedtavler, utskifting av stigeledninger og gårdsanlegg, nye automatsikringer i leilighetens sikringsskap, inntrekking av nye ledninger i samtlige leiligheter samt utskifting av originale stikkontakter og lampepunkter.
1995 - 1995	Bomberom	Rehabilitering av bomberom. Omgjort til festlokalet Rønbeck Hall
1994 - 1994	Fasaden	Fasaden mot gaten pusset opp (lagt på murstein).
1988 - 1988	Balkonger	Nye balkonger
1986 - 1986	Vaskeriet	Vaskeriet pusset opp første gang (malt). 2 nye vaskemaskiner, ny sentrifuge, vasker i rustfritt stål m.m. Nytt lavtspylende klosett i kjelleren - malt.
1985 - 1985	maling/porttelefon	Oppgangene malt, montert håndløpere med plastbelegg. Montert porttelefon.
1984 - 1984	Lys i oppganger	Gratis utskifting av lys i oppgangen (Firmaet het ENSTO).
1983 - 1983	Vinduer og ytterdører	Utskifting av vinduer - og ytterdører.
1979 - 1979	Maling	Maling av fasaden (mot gården).
1977 - 1977	Tak	Taket lagt helt om - nye takrenner og bordbeslag - elektriske kabler ble lagt i takrennene.
1974 - 1974	Fyringsanlegget	Modernisering av fyringsanlegget



Husordensregler

Mogata 11 borettslag

Gratulerer med ny leilighet, og velkommen som i Mogata 11! Som ny har du sikkert en rekke spørsmål som du forhåpentligvis finner svar på her. Om noe er uklart etter du har forslag til endringer eller tillegg, ikke nøl med å ta kontakt med styret. Navn og kontaktinformasjon til styremedlemmene finner du på oppslag i oppgangen. Vi ber deg ta hensyn til de regler som finnes i borettslaget, og vi gjør oppmerksom på at brudd på husordensreglene i verste fall kan føre til utkastelse.

*Kjære alle i Mogata 11 – nye og gamle beboere,
Husordensreglene er til for at vi skal trives og ha det bra sammen, så følg dem godt.*

Ro og orden

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 2200 og 0800 på hverdager, og mellom kl. 2200 og 1000 i helgene. Det betyr at du bør unngå å bruke vaskemaskin etter kl. 22. Lyder forplanter seg lett mellom leilighetene.

Det skal være ro mellom klokken 23 og 07 på hverdager, og mellom kl. 23 og 10 i helgene, så ikke bruk vaskemaskinen etter kl. 23.

Oppussing/rehabilitering

Mange ønsker å pusse opp leiligheten sin for å få den akkurat slik som de vil ha den. Det er selvsagt helt i orden. Om du skal holde på med bråkete maskiner (for eksempel gulvsliper), bør naboene varsles. Hvis du planlegger å rive vegger, pusse opp badet eller bygge om, må det søkes styret om tillatelse. Til orientering er det av byggetekniske grunner ikke tillatt å rive annet enn vegg mellom bad og kjøtt. Det må også søkes om tillatelse til hulltaking fra leiligheter og ut til fellesareal. Dersom hulltaking blir godkjent, må dette gjøres uten at det fører til synlige endringer, ved for eksempel å slisse inn elektriske ledninger og å male over vegger/tak. Det er ikke tillatt å øke leilighetens hovedsikring eller føre nye kurser på utsiden av sikringsskap. Informasjon om hva det må søkes tillatelse om, får du ved å henvende deg til styret. Informasjon om hva det må søkes tillatelse om, får du ved å henvende deg til styret. Det er ikke tillatt å øke leilighetens hovedsikring eller føre nye kurser på utsiden av sikringsenskap.

Det er ikke tillatt å øke leilighetens hovedsikring (overlastvern). Henvend deg til styret for ytterligere informasjon om hva du må søke tillatelse om.



Søk styret om tillatelse hvis du skal

- *pusse opp badet. Av byggtekniske grunner får man ikke fjerne vegger, men styret kan gjøre unntak for fjerning av vegg mellom bad og kott*
- *legge opp flere strømkurser til leiligheten. Det er ikke tillatt å øke leilighetens hovedsikring/overlastvern*

Dersom flere strømkurser blir godkjent, må dette gjøres uten at det fører til synlige endringer, ved for eksempel å slisse inn elektriske ledninger og å male over vegger/tak.

Etter at rørfornyng ble foretatt av TT-teknikk høsten 2015 gjelder følgende ved rehabilitering/oppussing: Benytt autorisert rørlegger for kapping av rør. Avløpsanlegg som er rehabilitert med strømpeutforing skal kappes med bajonettsag og skjøtes som vanlig med MA JetKoblinger for støpejern og vanlige dobbeltmuffer for plast. Der det er mellomrom mellom opprinnelig rørstamme og strømpeutforing skal det forsegles med epoksy. Kontakt eventuelt TT-teknikk for å få utført dette. Skal det utføres rørleggerarbeid ved ombygginger/tilpasninger som tilsier at arbeider må ned på bunnledning, skal rørleggeren bli informert om rørfornyingsarbeidet. ~~som ble utført av TT-teknikk høsten 2015.~~

For senere våtromsrehabilitering av badet skal det brukes en klemring for festing av membranen for at baderommet skal møte gjeldende krav til våtrom. Blúcher Norge leverer klemring. I henhold til våtromsnormen skal en autorisert rørlegger eller autorisert membranlegger montere membran/mansjett. Hvis hele baderommet skal avdekkes, anbefales det nytt beskyttet anlegg for alt, det vil si vann, avløp og sluk. ~~Vær oppmerksom på at~~

~~Ved fjerning av det gamle sluket kan det oppstå skade/hull i gulvet som medfører himlingsarbeid i leiligheten under. Før fjerning av sluk anbefales det derfor at taket i etasjen under inspiseres, for å unngå eventuell tvist om skadeomfang. Hvis det ikke er lagt inn membran på ditt baderom, anbefales du å dusje i lukket dusjkabinett. Varsle naboer hvis du skal bruke bråkete maskiner (f.eks. gulvsliper).~~

Andelseiers ansvar ved skader på bygningsmasse

andelseier er økonomisk ansvarlig for skader på bygningsmasse dersom andelseier selv har initiert tiltak/oppussing som forårsaker skader, uavhengig av om skadene kunne forutses eller ikke. Dersom borettslagets forsikringsselskap benyttes, skal andelseier følgelig betale egenandelen.

Nøkler og skilt

Gatedørene har systemnøkkel, *som du får kjøpt hos styreleder.*

~~Trenger du noen ekstra fås de kjøpt hos styreleder. For å unngå ulik utforming på navneskiltene skal disse bestilles gjennom styreleder. Dette gjelder skilt til dørklokke, postkasse og nei-takk-til-reklameskilt.~~

For å få ensartet utforming, skal skilt til dørklokke og postkasse bestilles gjennom styreleder.

Vaskeri

I Mogata 11 er vi så heldige å ha et utmerket gratis fellesvaskeri i kjelleren.

Fellesvaskeriet er i kjelleren mellom B- og C-oppgangen. Hver leilighet skal ha en nummerert sylindere som brukes til å reservere vasketid, alle dager unntatt søndag.



Sylindren låses fast på tavlen i vaskeriet på den datoen og tiden du ønsker å vaske. Når du er ferdig fjerner du sylindren, eller reserverer ny vasketid. ~~med det samme. Vasketider som kan reserveres er mandag – fredag kl. 8–14 og 14–19 (selv om det står kl 20 på tavlen). For størst mulig fleksibilitet har vi lagt inn noen tider og dager hvor “førstemann til mølla”-prinsippet råder, disse tidene er: man – fred kl. 19–22 og hele lørdag. Søndag er det ikke anledning til å bruke vaskeriet. Vaskeriet rengjøres før du forlater det.~~

Rengjør vaskeriet etter bruk. Se instruks i vaskeriet.

Trappevask

Trappevask en gang hver uke er inkludert i husleien. Hvis det blir skittent i trappen etter *for eksempel* innflytting eller oppussing, bør du feie opp etter deg. Hvis du vil ha vasket under dørmatten, må du ~~huske~~ å fjerne den før vaskingen starter.

Søppel

Søppel tømmes tre ganger per uke. Søppel skal ikke kastes ned gjennom sjakten, men bæres ned i søppelrommet. Alt utover vanlig husholdningsavfall skal fraktes til enten gjenbruksstasjon (den nærmeste er på Bentsehjørnet), eller til glasscontaineren i Kristiansandsgate og *eller den innelåste* papircontaineren i Grimstadsgata 24 b. ~~Det finnes~~ containere for resirkulering av glass ved Sagene samfunnshus.

Brannsikring

Hver leilighet er utstyrt med brannvarsler og brannslukkingsapparat.

Brannvarsler og brannslukkingsapparat er utstyr som følger leiligheten og kan ikke tas med ved flytting.

Borettslaget leverer ut nye batterier til brannvarslere én gang i året sammen med en erklæring som du skal fylle ut *og returnere til styret.*

~~Brannslukkingsapparatene blir fylt hvert 5. år.~~

Styret har ansvar for å bestille kontroll av brannslukkingsapparatene hvert 5. år.

Utenfor hver balkong løper en brannstige som løses ut fra veggen ved å trekke ut en plugg/splint.

~~Ting kan ikke lagres på våre fellesarealer.~~

~~Fellesarealene må ikke brukes som oppbevaringssted.~~

~~Hvis du har noe du ønsker å kaste – oppbevar det eventuelt i din egen bod inntil det bestilles container.~~

~~Dersom du anskaffer gasskomfyr, krever brannvesenet at leiligheten merkes. Skilt («gass under trykk») fåes kjøpt hos vanlig skiltforhandler. I henhold til forskrift fra Direktoratet for samfunnssikkerhet, kan ikke gassflasker oppbevares i kjelleren eller på loftet.~~

~~Gassbeholdere skal ikke oppbevares under bakkenivå, eller i utilgjengelige lokasjoner. I borettslaget er det derfor ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller eller loftsbod. Dette medfører at eventuelle gassbeholdere må oppbevares i den enkelte leilighet eller på eksterne lokasjon. Den enkelte skal Du må også påse at det ikke oppbevares mengder utover det som er tillatt iht. forskriftene om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.~~



Gasskomfyr/gassgrill

Hvis du har gassflasker i leiligheten, krever brannvesenet at leiligheten merkes. ¹¹~~11~~ Skilt («gass under trykk») kan kjøpes hos en skiltforhandler.

Påse at du ikke oppbevarer gassmengder utover det som er tillatt, og du må ikke oppbevare gassflasker i kjelleren eller på loftet, kfr. forskriften fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap: <https://www.sikkerhverdag.no/gass/frakt-og-oppbevaring/oppbevare-gass-og-brannfarlig-vaske-i-leilighet/>

Ved bruk av gassgrill må du sørge for at grillen med tilhørende utstyr som gummislanger og koblinger, rengjøres og undersøkes minst en gang i året, sånn at eventuelle skadde deler kan byttes, og eventuelt skadde deler byttes.

If Skadeforsikring anbefaler Det er anbefalt å bytte slange hvert annet eller tredje år. Propanslanger er merket med året de er produsert, slik at du kan kontrollere alderen. Det er dette året som gjelder, ikke året slangen er kjøpt eller tatt i bruk.

Sikkerhet

For å holde uvedkommende ute er det viktig at ytterdørene og dørene i kjeller og på loft er låst, og at vinduene i vaskeriet ikke står åpne. Pass på at dørene smekker i lås.

Påse at ytterdørene og dørene i kjeller og på loft smekker i lås, og at vinduene i vaskeriet er lukket.

Er det problemer med noen av dørene, så meld fra til styret. Vær også observant når ukjente ber om å bli sluppet inn i oppgangen.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de andre andelseierne. Det må søkes til styret i hvert enkelt tilfelle.

Bruk av balkongene *Balkongene*

Det er lov å bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkongen mellom klokken 10 og 21. Det er kun tillatt å grille på balkongene mellom klokken 10 og 21.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkongen mellom klokken 10 og 21.

Du har selv ansvaret for at eventuell mangelfull tilstand ikke medfører skade på borettslagets eller andres eiendom. Det skal påses at det ikke er lekkasjer eller mangler på utstyret, og at pakninger er hele og fri for urenheter. Slanger anbefales byttet minst hvert andre år, eller oftere dersom tilstanden tilsier det (sprekkdannelse o.l.).

Det er ikke lov å riste tepper fra balkongene eller vinduene fordi det medfører støv på nabobalkongene.

Unngå å sjenere andre med støv og rusk fra f.eks. pusse- og sagesarbeider eller tepperisting. Tepper kan du riste i bakhagen.



For å unngå vannskader eller ulemper for andre, må man ved rengjøring av balkong

Ved rengjøring av balkong, må du sørge for at vann verken renner ned langs ytterveggen eller ut forbi verandagulvet, for å unngå vannskader eller ulemper for naboer. Det samme gjelder ved vanning i balkongkassene.

Balkongkasser skal festes på innsiden av balkongen, og det skal vannes slik at vann ikke renner ned til balkongen under.

Kjøkkenavtrekk

Kjøkkenavtrekk må utføres med ha kullfilter. Avtrekk gjennom ventil i yttervegg er ikke tillatt da dette over lengre tid kan tære på og skjemme fasaden og er ikke tillatt.

Kjøkkenavtrekk må ha kullfilter. Avtrekk må ikke kobles til ventil i yttervegg, det kan tære på og skjemme fasaden. Avtrekk må heller ikke kobles til luftkanalene.

ENØK Energisparing

Borettslaget har sentralfyringsvarmeanlegg med radiatorer som varmer opp leilighetene og med fjellvarme. For å redusere fyringsutgiftene er det nattsenkning på radiatorene. Vi ber også ne tenke ENØK, både ved bruk av varme og varmtvann i egne leiligheter og ved å skru av lyset i fellesarealene.

I kjelleren er det et sentralvarmeanlegg basert på bergvarme, som forsyner leilighetene med varmtvann og varme i radiatorene. For å redusere utgifter, blir temperaturen senket nattetid. Tenk felles energisparing når du bruker strøm i fellesrom, og varme og varmtvann i egne leiligheter.

Styret anmoder beboerne om å benytte sparedusj.

Vurder å bruke sparedusj.

Vedlikehold

Hovedregelen er at innvendig vedlikehold er andelseierens ansvar, mens det utvendige er borettslagets. mens borettslaget har ansvar for vedlikehold utvendig.

Andelseier har også følgelig ansvar for faste innretninger som kjøkkenskap, WC, servant osv.

Etter at rørfornyng ble foretatt av TT-teknikk høsten 2011 gjelder følgende ved vedlikehold:

Etter at rørfornyng ble gjennomført, gjelder følgende vedlikehold:

Rehabiliterte sluk bør renses ca. hver 3. måned ved normal bruk. På den måten får rørsystemet mindre belastning, og det varer lenger. Er dusjen i bruk 4-5 ganger daglig, og/eller det er andre installasjoner som er tilknyttet sluket som f.eks. vaskemaskin, må vannlåsen renses noe oftere mot mindre belastning, og det varer lenger. Løft opp vannlåsen i sluket, fjern fett og hår, og sett inn gummipakningen med matolje eller silikonspray slik at den ikke setter seg fast. Vannlåsen kan være litt hard å dra opp, men den skal sitte tight for at det ikke skal sive opp lukt. Det er ikke anbefalt å bruke Plumbo i pulverform (Plumbo-gel er øk). *Bruk eventuelt Plumbo gel og ikke Plumbo pulver.* Ved lettere tilstoppelser anbefales staking. Ved fullstendig avløpsstopp skal vanlig kan høytrykksrens benyttes. Kjettingdyser skal ikke benyttes.



Det er viktig at stoppekraner på kjøkken og bad holdes lett tilgjengelige.

Stoppekraner på kjøkken og bad må være lett tilgjengelige. Ta kontakt med styret hvis du trenger hjelp til å finne ut hvor de er.

Radiatorer er borettslagets ansvar og skal ikke fjernes eller byttes ut av andelseierne. For å få sirkulasjon og jevn varme i alle radiatorer, bør radiatorene de luftes én gang i året eller ved behov på høsten når fyringsanlegget er startet. Hvis du mangler radiatornøkkel, kan en slik skaffes hos en vanlig låsesmed/ jernvarehandel.

Radiator Luftnøkkel kan kjøpes hos låsesmed/jernvarehandel.

For at vinduene skal vare så lenge som mulig, er det viktig at alle rengjør og smører skinner og beslag minst én gang i året. Dette gjelder ikke for vinduer i første etasje.

Rengjør og smør skinner og beslag på vinduene minst én gang i året. (Dette gjelder ikke for vinduer i første etasje.) Styret sender ut vedlikeholdsinstruks sammen med egenerklæringsskjema.

Generalforsamling og møte

Styret arrangerer generalforsamling én gang per år hvor regnskapet gjennomgås og godkjennes, og hvor styremedlemmer og varamedlemmer velges. Etter generalforsamlingen avholdes vanligvis *et møte* hvor en kan ta opp saker som vedrører borettslaget, og som ikke krever generalforsamlingsvedtak.

Sosiale begivenheter

Det arrangeres dugnad hver vår, og i den forbindelse bestilles det container. Dugnaden er en sosial begivenhet som gjerne fører med seg en hyggelig nabopratt. ~~Skulle du ha grønne fingre eller være interessert i hagestell er det bare å brette opp ermene. En innsats i haven er svært populært.~~

Er du interessert i å stelle i hagen, så ta kontakt med styret.

Vær oppmerksom på at det er lytt i gården mellom leilighetene, og ta vis hensyn, også spesielt når det gjelder festlige lag. Et nabovarsel i forkant er en hyggelig gest, og snakk gjerne med de naboene som du tror vil bli mest berørt. Det er også mulig å låne Rønbeck Hall, tilfluktsrommet i kjelleren som er innredet som festlokale. Ta i tilfelle kontakt med styreleder.

Det er lytt mellom leilighetene. Vis hensyn, spesielt ved festlige lag. Et nabovarsel i forkant er en hyggelig gest.

Du kan også bruke Rønbeck Hall, tilfluktsrommet som er innredet med sofa, bord og stoler. Ta kontakt med styret.

Fremleie

Styret kan *informere om* gir svar på hvilke regler som gjelder for framleie og hva som kan gødtas som framleiegrunn. Søknad om fremleie fås ved henvendelse til OBOS. Søknaden skal deretter sendes til styret for behandling. Man kan ikke leie ut leiligheten før søknaden er ferdigbehandlet.

Styrearbeid



Er du interessert i styrearbeid, ~~bli du populær hos~~ *kan du henvende deg til* valgkomitéen. Styret velges på generalforsamlingen. På styremøtene tas saker opp som vedrører driften og *vedlikehold* av borettslaget.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.06.24

Selskapsnummer: 88 Selskapsnavn: Mogata 11 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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