



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 171 702
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GØTEBORG GATA 49-51
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 492 970	3 418 673
Sum inntekter		3 492 970	3 418 673
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 697
Annen driftskostnad		2 776 159	2 479 340
Sum kostnader		2 878 849	2 582 037
Driftsresultat		614 122	836 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 362	2 355
Sum finansinntekter		11 362	2 355
Annen finanskostnad		368 820	282 279
Sum finanskostnader		368 820	282 279
Netto finans		-357 458	-279 924
Ordinært resultat før skattekostnad		256 664	556 712
Ordinært resultat etter skattekostnad		256 664	556 712
Årsresultat		256 664	556 712
Totalresultat		256 664	556 712
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		256 664	556 712
Sum overføringer og disponeringer		256 664	556 712



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		14 824	
Sum fordringer		14 824	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 420 883	1 690 690
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 420 883	1 690 690
Sum omløpsmidler		1 435 706	1 690 690
SUM EIENDELER		1 435 706	1 690 690

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		7 639 316	7 895 980
Sum opptjent egenkapital		-7 639 316	-7 895 980
Sum egenkapital		-7 639 316	-7 895 980
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 936 347	9 394 769
Sum annen langsiktig gjeld		8 936 347	9 394 769
Sum langsiktig gjeld		8 936 347	9 394 769
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 620	1 595
Leverandørgjeld		96 875	77 246
Skyldige offentlige avgifter			8 565
Annen kortsiktig gjeld		39 180	104 494
Sum kortsiktig gjeld		138 675	191 900
Sum gjeld		9 075 022	9 586 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 435 706	1 690 690



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442336

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 171 702
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GØTEBORGATA 49-51
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 885 171 702
GØTEBORGATA 49-51
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 492 970	3 418 673
Sum inntekter		3 492 970	3 418 673
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 697
Annen driftskostnad		2 776 159	2 479 340
Sum kostnader		2 878 849	2 582 037
Driftsresultat		614 122	836 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 362	2 355
Sum finansinntekter		11 362	2 355
Annen finanskostnad		368 820	282 279
Sum finanskostnader		368 820	282 279
Netto finans		-357 458	-279 924
Ordinært resultat før skattekostnad		256 664	556 712
Ordinært resultat etter skattekostnad		256 664	556 712
Årsresultat		256 664	556 712
Totalresultat		256 664	556 712
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		256 664	556 712
Sum overføringer og disponeringer		256 664	556 712



Organisasjonsnr: 885 171 702
GØTEBORGGATA 49-51
EIERSEKSJONSSAMEIE

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		14 824	
Sum fordringer		14 824	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 420 883	1 690 690
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 420 883	1 690 690
Sum omløpsmidler		1 435 706	1 690 690
SUM EIENDELER		1 435 706	1 690 690
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 639 316	7 895 980
Sum opptjent egenkapital		-7 639 316	-7 895 980



Sum egenkapital	-7 639 316	-7 895 980
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 936 347	9 394 769
Sum annen langsiktig gjeld	8 936 347	9 394 769
Sum langsiktig gjeld	8 936 347	9 394 769
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 620	1 595
Leverandørgjeld	96 875	77 246
Skyldige offentlige avgifter		8 565
Annen kortsiktig gjeld	39 180	104 494
Sum kortsiktig gjeld	138 675	191 900
Sum gjeld	9 075 022	9 586 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 435 706	1 690 690



Organisasjonsnr: 885 171 702
GØTEBORGATA 49-51
EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Gøteborggt 49-51 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2023

Selskapsnummer: 5443





Velkommen til årsmøte i Gøteborggt 49-51 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5443>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Skape mulighet til å vaske sykler i bakgård
8. Elbillading
9. WiFi tilkobling i garasjeanlegg
10. Stenge av bakgård for uvedkommende
11. Sladrespeil på begge sider av garasjeporten
12. Nøkkelfri adgang til inngangsdør i G49-51

Med vennlig hilsen,

Styret i Gøteborggt 49-51 Sameie



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Vår rådgiver hos OBOS Eiendomsforvaltning: **Zaffer Ali Khan**

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

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 4

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. 230416 Årsrapport Khan og Hole (2).pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000.

Styrets innstilling

Dette er gjennomsnittet for boligselskap på vår størrelse som er forvaltet av OBOS.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Petter Hole



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

- Sverre Thorbjørnsen
- Thomas Strømdahl

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

- Marit Haldar

Sak 7

Skape mulighet til å vaske sykler i bakgård

Forslag fremmet av:
Dylan Hopkin (eier; G51 H0404)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Reparere vannkran i bakgård, samt kjøpe inn slangetrommel for vannslange med sprøtepistol som er tilgjengelig for utlån i forbindelse med for eksempel sykkelvask.

Styrets innstilling
Styrets kommentar

Kranen ble stengt og hanen fjernet for flere år siden.

Årsaken til dette var at noen begynte å bruk bakgården vår som sitt private bad og andre åpnet opp og lot vannet renne for «moroskyld». Dette er det imidlertid mulig å løse også uten å stenge bakgården. Men en slangetrommel kan også bli utsatt for hærverk.

Styrets innstilling

Vi gjør en slangetrommel lett tilgjengelig i garasjen som kan hentes for bruk og settes tilbake etter bruk.

Eiere / leietakere skaffer selv krannøkkel for utekran som kan kjøpes hos Jernia eller Clas Olsson.

Forslag til vedtak
Gjennomføres i hht styrets innstilling.



Sak 8

Elbillading

Forslag fremmet av:

Forslagstiller Dylan Hopkin (eier; G51 H0404)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Til årsmøtet 2022 sendte jeg inn forslag til utredning av smartere elbillading, der beboere som ladet på tid av døgnet der strømmen er billigst ville kunne betale "faktisk" spotpris. Dette ble anbefalt av styret å se på hvilke muligheter som vår leverandør av ladetjeneste kunne tilby. *Hva har skjedd?*

Styrets innstilling

Styrets kommentar

Det er p.t. *ikke* mulig, men siden «førrige korsvei» har DEFA kommet i gang med å lage en slik løsning. Den nye løsningen vil være kompatibel med vårt anlegg.

Den **kan** være på lufta i mai 2023, men DEFA kan ikke love det.

Styrets innstilling

Løsningen etableres når den blir tilgjengelig fra DEFA.

Forslag til vedtak

Løsningen etableres når den blir tilgjengelig fra DEFA.

Sak 9

WiFi tilkobling i garasjeanlegg

Forslag fremmet av:

Forslagstiller Dylan Hopkin (eier; G51 H0404)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet betaler allerede for en eksisterende bredbåndstilkobling i et teknisk rom i kjelleren. Garasjeanlegget har svært dårlig internett og telefondekning, spesielt innerst



i garasjen ved inngangen til heisen i G51. Forslår at det innhentes pris for montering av WiFi-aksess punkt(er) i garasjen. Dette for å gi bedre sikkerhet mens man er i garasjen om noe skjer, men også for å muliggjøre trådløs oppdatering av f.eks. biler. De fleste nyere elbiler støtter programvare oppdateringer via WiFi. Det blir flere elbiler hvert år i garasjeanlegget.

Styrets innstilling

Styrets kommentar

Dette er det mulig å gjøre fordi vi har en BITPRO ruter i el-rommet som er knyttet til ladeanlegget for el-biler. Dette koster p.t. kr 9.367 pr år. OVER THE AIR OPPDATERING av el-biler vil gi en økning i datatrafikken som kan gi økte kostander.

Styrets innstilling

Vi gjennomfører dette 2023.

Forslag til vedtak

Etablerer dette 2023.

Sak 10

Stenge av bakgård for uvedkommende

Forslag fremmet av:

Forslagstiller Dylan Hopkin (eier; G51 H0404)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Har vært oppe mange ganger før.

Styrets innstilling

Styrets kommentar

Dette er fremdeles vårt langsiktige mål som vil kreve investering i:

- o ny port i G51
- o ny port og gjerde i trappen som ligger mellom G49 og G51
- o i en digital løsning for adgang



Hovedinngangen til sameiet vil da bli gjennom portalen i G51.

Styrets innstilling

Vi henter inn tilbud i år for å budsjettere med det i 2024.

Forslag til vedtak

Det hentes inn tilbud i år for å budsjettere med det i 2024.

Sak 11

Sladrespeil på begge sider av garasjeporten

Forslag fremmet av:

Forslagstiller Dylan Hopkin (eier; G51 H0404)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er svært vanskelig å se syklister / folk på sparkesykkel / gående på fortauet utenfor garasjeporten når man kjører ut av garasjen.

Foreslår montering av sladrespeil på begge sider av garasjeporten, for å kunne se "trafikk" på fortauet både fra høyre og venstre.

Flere sameier i Gøteborggt har slike speil, det vil bedre sikkerheten ved utkjøring.

Styrets innstilling

Styrets kommentar

Vi har vært i kontakt med *Euroskilt* som så på bilder (utkjøring, langs fortau og motstående side) fra utkjøringen vår. De var tydelige på at sladrespeil plassert på veggene våre ikke ville gi oss den oversikten vi ønsker, men at plassering på motstående eiendom vil gi det.

Vi kontaktet SKB Eiendom (Sebastian Gonerski, Eiendomsforvalter) som ga oss denne tilbakemeldingen:

"Vi har snakket litt om saken og vi må dessverre si NEI til montering på fasade i Gøteborggata 38."



Styrets innstilling:

Vi investerer ikke i dette.

Forslag til vedtak

Gjennomføres ikke.

Sak 12

Nøkkelfri adgang til inngangsdør i G49-51

Forslag fremmet av:

Forslagstiller Dylan Hopkin (eier; G51 H0404)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det var en prøveperiode der man kunne låse opp inngangsdøra elektronisk via mobil. Noe OBOS hadde en løsning for. Hva vil en slik løsning koste sameiet?

Dette kan være en fin løsning for oss som har barn som skal inn / ut. I tillegg vil det kanskje forenkle utfordringen med fysiske nøkler på "avveie".

Styrets innstilling

Styrets kommentar

Vi har kontroll på nøklene vi har i dag.

Noen digitale løsninger tillater ubegrenset deling av nøkler, slik at vi ikke har oversikten i et slikt System også.

Vi hadde OBOS nøkkel gratis i en lengre testperiode. Erfaringen fra den gangen var at nesten ingen brukte den digitale nøkkelen (< 10 ganger i 49 og 51). Det er mulig at dette skyldes at «nærfelt»-teknologi ikke var integrert i denne løsningen.

Prisen pr måned er $kr\ 17 \times 65 = 1.105$ som er **kr 13.260 pr år**.

<https://nye.obos.no/boligforvaltning/tjenester/obos-nokkel/bestill-obos-nokkel/>

Vi har spurt OBOS nøkkel om de nå har etablert en NFC-løsning, men de støtter ikke dette p.t. (Alf Frøseth, prosjektleder salg, OBOS nøkkel):

Vi har ikke støtte for dette p.t. Vi driver dog å eksperimenterer med NFC skilt som kan klistres i nærheten av døra som fungerer slik du beskriver. Dette fungerer sømløst på



Android men ikke på IOS. Det er derfor noe vi ikke har gått ut med enda, men man skal ikke se bort i fra at dette blir en mulighet i fremtiden.

Styrets innstilling

Vi

investerer ikke i dette nå, men vil komme tilbake til dette ved en stengning av bakgården.

Forslag til vedtak

Det investeres ikke med dette nå.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Petter Hole (2021 – 2023)	Gøteborggata 51
Styremedlem	Erik Moen (2022 – 2024)	Gøteborggata 49
Styremedlem	Thomas Strømdahl (2021 – 2023)	Gøteborggata 51
Styremedlem	Sverre Thorbjørnsen (2021 – 2023)	Gøteborggata 51
Varamedlem	Yngve Mardal Moe (2022 – 2023)	Gøteborggata 49

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjells- behandling på grunn av kjønn / legning /etnisitet ved valg og ansettelser.

Gøteborggt 49-51 Eierseksjonssameie

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

Sameiet består av 66 seksjoner- 65 bolig- og 1 næringsseksjon.
Sameiet har 41 P-plasser som eies av nærmere definerte seksjoner.
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 885171702, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 203

Gøteborggt 49-51 Sameie 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 BDO AS.

ÅRET SOM GIKK 2022 t.o.m. mars 2023

2022

- Gjennomført 1 digitalt Årsmøte
- Holdt 8 styremøter (70 saker er behandlet)
- Hatt ett budsjettmøte med forvalteren vår
- Publisert 70 nyheter på VIBBO.
- Publisert 30 + innlegg / kommentarer på FACEBOOK.
- Årlig kontroll / service av ladeanlegget for el-biler er gjennomført (Caverion).
- Årlig kontroll / service av brannalarmanlegget er gjennomført (Caverion).
- Årlig kontroll / service av felles ventilasjonsanlegg er gjennomført (Caverion).
- Årlig kontroll / service av heiser er gjennomført (Kone Heis)
- Årlig kontroll / service av garasjeport er gjennomført (Nassau / Norport).



- Rehabiliterert 3 verandaer – G49 H0504, G49 H0404 og G51 H0503 (Consolvo).
- Rehabiliterert deler av skifertrappa ned mot Gøteborggata (Consolvo).
- Gjennomført spyling av soilrørene (Rørlegger Sentralen AS). NB! Noen få eiere / leietakere valgte *ikke* å være til stede / låne nøkler til styret den dagen arbeidet ble gjort.
- Skiftet ut 1 vindu i på vegne av G51 H0106 (Alt i Glass, styret stod for søknad til PBE).
- Skiftet ut 1 vindu i G49 H0405 (Alt i Glass).
- Oppdatert programvaren til ladeanlegget for EI-biler (Defa / Cloudcharge) slik at dette nå kan oppdateres via nettet (Caverion / Defa).
- Oppdatert programvaren til brannalarmsentralen (Schneider Electric).
- Reparert en feil i en EI-billader som skyldtes hærverk eller brukerfeil (Caverion). Feilen ble funnet ved årskontrollen.
- Fulgt opp faktureringsfeil relatert til EI-bil lading.
- Reparert el-feil som slo ut G51 heisen og belysning i fellesarealene (Caverion).
- Heisfeil ble løpende utbedret (Kone Heis).
- Færre restavfallscontainere i samråd med Renovasjonsetaten som gir lavere utgifter.
- Gjennomført Vårdugnad med container (Ragn-Sells) og «kasteamnesti». TAKK TIL DUGNADSGJENGEN!
- Gjennomført Høstdugnad med container (Ragn-Sells) og «kasteamnesti». TAKK TIL DUGNADSGJENGEN!
- Oppdatert postkasseskiltene og ringeklokkeblåene.
- Fulgt opp feilparkeringer i kjørebanelen i garasjen.
- Skiftet ut garasjeportlåsen flere ganger etter hærverk (Låssenteret).
- Skiftet ut låsene til inngangsdører flere ganger etter hærverk (Låssenteret).
- Iloq nøkkelprosjekt – hvilke nøkler har vi og hvilke kan sperres (Thomas Strømdal).
- Fulgt opp utsetting av avfall i bakgården (ryddet av styremedlemmer).
- Fulgt opp utsetting av avfall i søppelrommet (ryddet av styremedlemmer).
- Fjernet et teppe fra fortauet (utenfor G49 U0106) som vi ble bøtelagt for.
- Fjernet smeltevann fra garasje (styret).
- Fjernet tagging på inngangsdører og murvegger.
- Skiftet ut ringeklokkeblåene i G49 og G51 (Låssenteret) og satt opp nye navnelister.
- Skiftet ut takvifter som har sviktet (Caverion).
- Heisalarmen ble oppgradert og koblet til mobilnettet (Kone Heis).
- Satt ut skjeggkrefeller i gangene G49 U01 – ingen detektert.
- En leietaker av garasjeplass fortsetter å gjøre bilreparasjoner i garasjen og henter strøm fra fellesanlegget fra et støpsel som er brutt opp.

2023

- Skiftet ut branndetektorene i leilighetene (Caverion) – NB! Noen få eiere / leietakere valgte ikke å være til stede / låne nøkler til styret den dagen arbeidet ble gjort.
- Faset ut den gamle signalmottakeren til garasjeporten fordi den ble trigget av signaler fra andre kilder (byggeplassen i nærheten, mm) som førte til at porten gikk opp og ned «hele dagen» (Nassau / Norport).
- Reparert garasjeporten pga. ulyd utløst av ovenstående (Nassau / Norport).
- Skiftet ut søppekkassene i bakgården (styret bestilte og Coor monterte).
- Skiftet lyspærer i fellesarealene (Coor, vaktmester fungerer dårlig).
- Fulgt opp Renovasjonsetatens manglende henting av papp / papir.
- Ryddet snø i deler av fellesarealene (styret).
- Fjernet smeltevann fra garasje (styret).
- Noen eiere som leier ut leilighetene, informerer oss ikke om endringer i leieforhold (kan lett gjøres via VIBBO) slik at vi får oppdatert postkasseskilt og ringeklokkeblået.



- Arbeidet med alternativer til Villavent 251-16 som har gått ut av produksjon.
- Befaring med OBOS Prosjekt i forbindelse med vanninnsig i næringsseksjonen (G49 U02) som troligst stammer fra smeltevann i garasjen.

OM SAMEIET

Forsikring

Sameiet er forsikret i IF SKADEFORSIKRING - polisenummer 5454430.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer:

- sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden
- melde skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på:
Telefon 02333 *eller* e-post forsikring@obos.no
- melde skaden til styret umiddelbart ved akutte hendelser – bruk telefon!!
- sørge for at styret deltar ved befaringen til forsikringsselskapets skadetakserer

Forsikringsavdelingen melder skaden til IF, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, er egenandelen på kr 10 000.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Seksjonseierne og leietakerne må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vibbo og Facebook

VIBBO NYHETER er styrets kommunikasjonskanal med beboerne. Vi publiserer nyheter og varsler med SMS / epost. Last ned APP-en og bli med! Det er viktig å gjøre dette også når du leier ut leiligheten! Du får da fulgt med på det som skjer.

Styret kommuniserer også direkte med eiere og / eller leietakere gjennom *VIBBO* når det er mest hensiktsmessig.

NB! Særlig viktig informasjon vil komme som oppslag i heisene og på inngangsdører.

VIBBO OPPSLAG er beboernes oppslagstavle der du kan be om hjelp, lån av drill osv.

VIBBO TEMAER inneholder informasjon om alt fra avfallshåndtering til nett.

VIBBO MIN BOLIG har informasjon alt fra leilighetsinformasjon, oversikt over felleskostnader og skatteopplysninger. Her kan du også selv legge inn medboere og leietagere. Har du hatt utlegg i forbindelse med en dugnad f.eks. er dette stedet du kan få refundert dette.

FACEBOOK. Dette er primært en arena for lån/ utlån av P plasser blant beboerne. Gruppen er lukket.



Bredbånd (fiber)

NEXTGENTEL (<https://www.nextgentel.no/>) er sameiets leverandør av bredbåndstjenester:

- felles netjtjeneste med kapasitet 100/100 ligger i husleien og er spesifisert på husleiefakturaen
- avtalen er fornyet for nye 3 år i 2022
- du kan i tillegg kjøpe økt kapasitet på netjtjenesten og ulike TV-pakker.
- Kundetelefon 21 49 55 89
- NextGenTel har også en APP som er nyttig.
- NB! Forventet levetid til ruterer er 3 til 5 år – gratis utskifting hos NextGenTel.

Ingen må gjøre inngrep i anlegget. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget. Når du flytter, skal du informere NextGenTel om dette og gi de relevant informasjon om ny eier.

Elbillading

Vi har investert i infrastruktur for lading av el-biler levert av DEFA / CLOUDCHARGE. Sameiets felles standard for ladestasjoner er veggbokser fra DEFA.

Ladeboks og montering bestilles hos styret som fakturerer eier av P-plassen i etterkant. CLOUDCHARGE tjenesten har et grunnabonnement som faktureres hver måned. CLOUDCHARGE overvåker anlegget og sender feilmeldinger til styreleder for rask utbedring av feil.

Vi fakturerer for abonnement og forbruket av strøm gjennom RIVERTY.

kWh prisen fastsettes av styret (ref. vedtektene). Den skal dekke forbruket, årskontroll og vedlikehold av anlegget.

Begivenheter langt utenfor vår kontroll har ført til en kWh pris på kr 3 p.t.

Strømsøtte er trukket fra.

Styret har vedtatt å redusere prisen fra mai 2023.

Elektrisk kraft

Strøm til felles ventilasjon / belysning / oppvarming og elbil lading leveres av LOS (OBOS-avtale).

AMS målere registrerer og innrapporterer strømforbruket ditt direkte til nettselskapet. Du slipper følgelig å lese av og registrere strømmen manuelt.

Ved salg eller utleie av boliger skal du:

- informere strømleverandøren din om dette for å forhindre stengning
- utarbeide en energiattest for boligen din hos www.energimerking.no

Brannalarm

Brannalarmanlegg dekker leilighetene, næringsseksjonen, fellesarealene og garasjen.

Brannsentralen varsler eventuelle feil med SMS til styreleder – slik rettes feil raskt.

De røde blinkene lysene i alarmene er en «selvtest» som forteller at alt er OK.

Vi har direkte varsling til brannvesenet fra både leilighetene og fellesarealene.

Leilighetene har en felles alarm som reagerer på varme. Ingen må gjøre inngrep i denne - gjør du det, vil alarmen slutte å virke i hele etasjen din.

Leilighetene har også en tilleggsalarm som reagerer på både varme og røyk. Fordelen med dette er at hvis du svir pizzaen; går alarmen bare hos deg. Husk å bytte batteri en gang i året.

Fellesarealene, garasjen og næringsseksjonen har alarmer som reagerer på varme og røyk.

Tomgangskjøring i garasjen er følgelig forbudt.

Ventilasjon – fellesarealer

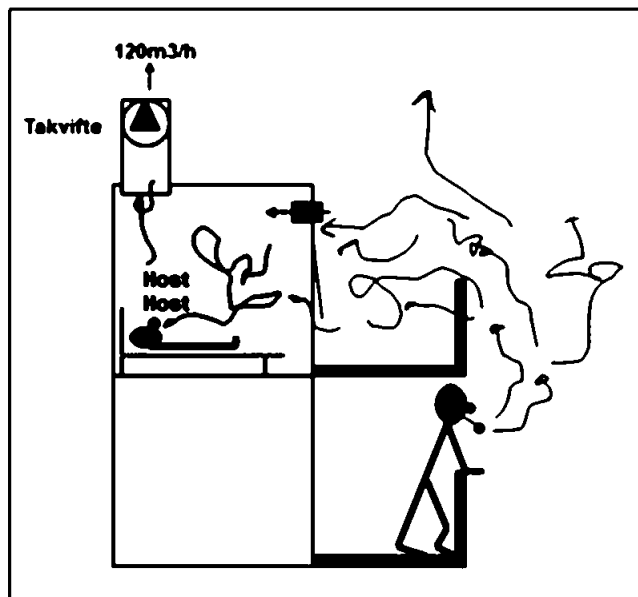
Denne dekker garasjen, søppelrom og boder. Anlegget har varmegjenvinner og det brukes ikke «om-luft». Driftstiden er fra mandag til søndag fra kl. 02 til kl. 22 pga. støyutslippet i bakgården.

Ventilasjon – leiligheter

Alle leilighetene har en avtrekksvifte som sitter på taket. Denne styres av kontrollpanelet til avtrekksketten fra VILLAVENT som står over komfyren på kjøkkenet.

Fettfilteret må rengjøres to ganger i måneden.

Viften på taket trekker hele tiden ut luft fra leiligheten – ny luft strømmer inn gjennom ventilene i veggene. Dette kalles undertrykksventilasjon. Hensikten med dette er å forhindre fuktskader / oppvekst av sopp i leilighetene. Det er følgelig ikke tillatt å slå av viften selv om vinteren. Reduser innstrømningen av kald luft ved å redusere åpningen i ventilene på veggen.



Vær grei med naboene – tobakks- og grillrøyk trekker lett inn gjennom åpne dører og vinduer som følge av ventilasjonsløsningen vår.

Ved utskifting av kjøkken, er det eierens ansvar å sørge for at ventilasjonsløsningen videreføres i ny kjøkkenløsning.

Varmtvannsbereder

Leilighetene har en varmtvannsbereder hver. Dette innebærer at:

- eier / leietaker er ansvarlig for tilsyn
- eier er ansvarlig for utskifting

Varmtvannsberederne er fra byggeåret har en levetid på 25 år.



Nøkler og Garasjeportåpner

Iloq nøkler / låser gir adgang til sameiet. Dette er digitale nøkler / låser.

Trenger du en ny nøkkel, bestilles denne hos Thomas Strømdal. Prisen er kr 400.

Alle nøklene er registrert, slik at vi kan sperre tapte nøkler for adgang til sameiet.

Nøklene og låsen i leiligheten er du selv ansvarlig for.

Garasjeportåpneren er batteridrevet, så du må skifte batteri med jevne mellomrom.

Trenger du en ny portåpner, bestilles denne hos styret.

Mister du garasjeportåpneren eller den blir stjålet, må du informere styret slik at vi for kodet om anlegget og alle garasjeportåpnerne.

Forebyggende vedlikehold

COOR leverer vaktmester-, vaske-, vintervedlikeholds- og gartnertjenester

CAVERION gjennomfører årlige kontroller / service av el-anlegg, infrastruktur for el-billading, brannalarmanlegg og ventilasjonsanlegg.

KONE HEIS gjennomfører årlige kontroller / service av heisanleggene.

LÅSSENTERET gjør årlige kontroller / service på dørpumper og iloq låser.

NASSAU / NORPORT gjennomfører årlige kontroller / service av garasjeporten.

OBOS PROSJEKT er vår byggetekniske rådgiver.

OSLO HEISKONTROLL gjennomfører regelmessig uavhengig kontroll av heisanleggene.

VEDLIKEHOLD 2020 - 2050

Styret arbeider for å sikre sameiernes verdier gjennom et godt vedlikehold av fellesverdiene i sameiet utvendige og innvendige fellesarealer / - installasjoner.

Seksjonseierne skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Se Lov om eierseksjoner (<https://lovdata.no>) for detaljer.

Vi har noen problemer som følge av dårlige byggetekniske valg. Arbeidet med å løse disse fortsetter. Nedenstående gir en grov oversikt over kommende vedlikehold basert på dette og normalt vedlikehold av et bygg på 20 år +.

2020

- Finne årsak til / reparere lekkasje i elektroskap i G51 H01. DELVIS GJENNOMFØRT.

2021

- Maling av inngangsdøren i bakgården til G49. UTSATT
- Skifte av dør i G49 U0 GJENNOMFØRT.
- Utskifting av servicebryterne til alle takviftene. GJENNOMFØRT.
- Rehabilitering av en betongdrager i garasjen (for lite armering). GJENNOMFØRT.
- Rehabilitering av skifertrapp. GJENNOMFØRT (dvs. de akutte avvikene utbedret).
- Skifte av nedløp fra veranda G51 H0403 til G51 H0303. UTSATT til 2023.

2022

- Rehabilitering av veranda G49 H0504. GJENNOMFØRT
- Rehabilitering av veranda G49 H0404. GJENNOMFØRT
- Rehabilitering av veranda G51 H0503. GJENNOMFØRT
- Utskifting av utvendig porttelefoner og oppsetting av navnelister. GJENNOMFØRT
- Maling av dører i Gøteborggata. GJENNOMFØRT (tagget ned igjen!).



2023

- Utskifting av branndetektorene i leilighetene. GJENNOMFØRT
- Fjerning av tagging på mur.
- Fjerning av tagging på inngangsdører og maling av dører i Gøteborggata.
- Veranda G49 H0404: Utbedre fuger rundt slukene.
- G49 svalgang – kontroll av fuge G49 H05 og membran på svalgangstak

20?? VIKTIG

- **Rehabilitering av trefasaden** – de mest værutsatte delene er modne for utskifting
- **Rehabilitering av verandaene med murbrystning.**
- **Rehabilitering av garasjegulv og søyler** – fuktgjennomtrenging til G49 U02 Næring
- **Rehabilitering av et sluk i bakgården ved G51 (ved oppgangen)**

20??

- Kontroll / Rehabilitering av soilrørenes utluftingskanaler.
- Stenging av bakgård - nye porter og porttelefonlegg.
- Utskifting av postkasser.
- Rehabilitering av sandkassen (ny sand).
- Reparasjon av luftventiler med feil fall / beslag.
- Rehabilitering av «pumperom».

2028

- Taktekking
- Taktekking ventilasjonshus

2049

- Tekking av verandaer og gulv i inntrukne etasjer - G49 H4/5 og G51 H5.

HMS

Målet er å gi alle beboerne et trygt og trivelig bomiljø som ikke belaster det ytre miljøet. HMS ansvarlig er styrets leder.

Helse

Alle leilighetene har livsløpsstandard og adkomst kan skje med heis. Fargene i ganger og oppganger tilfredsstiller kravene til universell utforming. Leilighetene undertrykksventilasjon. Dyrehold er tillatt, men bakgården skal ikke brukes som «toalett» for dyrene.

Miljø

Avfall kildesorteres og deponeres iht. kommunale regler. I søppelrommet leverer vi:

- Papp / papir NB! Pappesker skal brettes sammen uansett størrelse!
- Plast skal legges i de lilla avfallsposene fra renovasjonsetaten.
- Matavfall skal legges i de grønne avfallsposene fra renovasjonsetaten
- Restavfall som legges i vanlige plastposer

Alt annet avfall skal vi levere til Miljøstasjon Sofienbergparken *eller* Brobekk gjenbruksstasjon som tar imot alt, inkludert bygge- og hageavfall



Avløp er tilknyttet kommunalt nett der kloakken renses ved «VEAS». Matfett kan tette avløpsrør, fordi det herder ut i rørene. Dette skal forbygges ved å helle fett på en plastflaske eller fjerne fett med tørkepapir og kaste dette i avfallet.

Ventilasjonsanlegget som dekker fellesarealet, har varmeveksler. Belysningen styres av lys- / bevegelsesfølere for å redusere strømforbruket.

Sikkerhet - brann

Brannalarmanlegget dekker alle leiligheter, fellesarealer, garasje og næringsseksjon. Vi har direkte varsling til brannvesenet.

Du har ikke lov til å koble fra felles brannalarm

Du skal bytte batteri i lokal brannalarm årlig hvis du også har det.

Vinduer mot svalgangene er brannvinduer med spesialglass.

Noen vinduer mot svalgangen er sperret og kan ikke åpnes for lufting av brannvern-hensyn.

Du skal kontrollere brannslangen på kjøkkenet eller pulverapparatet årlig.

Trappeløpene har brannventilasjon som skal holde de fri for røyk.

Svalgangsdørene skal alltid være lukket, fordi de er branndører.

Alle dørene i kjelleren skal være lukket fordi de er branndører.

GANGER / SVALGANGER HOLDES FRI FOR SYKLER, BARNEVOGNER, MØBLER OG SØPPEL.

Dette skal du gjøre ved brann:

HENDELSE	SLOKKE	REDDE	VARSE
SVIDD MAT	DRUKNES I VANN	Sett ventilasjon på max Åpne vinduer	NABOER / STYRET
FRITYR BRANN	KVELES MED LOKK		
BRANN	BRUK BRANNSLANGE	RØMM FELLEAREAL RØMM LEILIGHETENE IKKE BRUK HEIS MØTEPLASS DÆLENENGGATA 23 Bli i leiligheten hvis rømningsveien er blokkert	UTLØS ALARM 110 BRANNVESEN 112 POLITI 113 AMBULANSE

Sikkerhet - heis

Respekter maksimal vekt som anvist i heisen.

Ikke lemp tunge ting inn – dette er en personheis ikke vareheis.

Ved heisstans kontakt KONE HEIS Vakttelefon (24/7).

Sikkerhet – tyveri

Forebygging av tyveri:

- Ikke slipp inn uvedkommende
- Garasje- og bodanlegget er TV-overvåket for å forebygge skadeverk / tyveri.
- Beboerne er ansvarlige for at ytterdører og garasjeporten holdes lukket.
- Garasjeportåpnere skal ikke oppbevares i bilen.
- Nøkler skal IKKE legges i postkassen for utlevering / innlevering. Bruk nøkkeltjenesten hos Seven Eleven på Carl Berners Plass (åpen 24 /7).



Sikkerhet – dugnader

Arbeidet er begrenset til ufarlige oppgaver som ikke krever spesiell kompetanse.

HMS avvik

Disse meldes styreleder som:

- Oppretter styresak ved behov.
- Tilkaller håndverkere ved akutte hendelser på vegne a sameiet eller sameieren.
- Følger opp saken til den er lukket.
- Informerer om hendelsen og framdrift i arbeidet på VIBBO.



BO TRYGT SAMMEN!

Her har forsikring samlet de sju viktigste vedlikeholdsoppgavene som du kan gjennomføre på egen hånd.

1. STOPPEKRANEN: SJEKK DEN ÅRLIG

Du finner den på kjøkkenet i skapet under vasken.

Det er også stoppekran på vanntilførselen til toalettet.

Hvis den drypper eller ikke lar seg stenge, må du kontakte rørlegger og sørge for reparasjon.

2. VARMTVANSBEREDEREN: SJEKK DEN ÅRLIG

Du finner den i kjøkkenbenken.

Rull sammen litt papir og før dette under rør og utvendig rundt bunnen av varmtvannsberederen. Er det vann på papiret, kan du ha en vannlekkasje og du må ringe en rørlegger for reparasjon / utskifting.

Lekkasje kan gi store følgeskader i hos deg og hos naboene dine over og under.

3. SYNLIGE RØR: SJEKK DISSE ÅRLIG

Ta en god titt på alle rør, slanger og koblinger på vaskemaskin, oppvaskmaskin, bak kjøleskap og ellers i leiligheten

Rull sammen litt papir og før dette under rør og utvendig og sjekk at det ikke er vått rundt det og utenpå. Er det vann på papiret, kan du ha en vannlekkasje og du må ringe en rørlegger for reparasjon / utskifting.

4. SLUK og VANNLÅSER: RENGJØRES MINST 2 GANGER I ÅRET

Skift ut dårlige pakninger. Tette sluk og vannlåser kan føre til oversvømmelser hos deg selv og hos naboene.

Sluk

Sluket på badet har en «kopp» med et håndtak som man kan løfte ut og rense for fett, hår og skitt som har samlet seg. La vann fra dusjen renne litt, før du setter på koppen igjen.

Vær nøye når du setter den i – blir det en liten åpning vil kloakklukt trekke inn samtidig som ulike småkryp kan komme inn i leiligheten.

Vannlås under vask

Skru opp koppen under vasken og fjern skitten. Ha gjerne en bøtte under, for å slippe søl mens du renser. Ødelagte pakninger må du skifte ut.

Kontroller at vannet renner uten lekkasje etter du har montert vannlåsen tilbake.

5. RØYKVARSLERE

Røykvarsleren er hjemmets viktigste livredder!

Leilighetene har (hvis det ikke er gjort endringer) 2 brannvarslere:

- *felles alarmer* reagerer på varme som overvåkes og testes årlig - denne skal du ikke røre. De røde blunkede lysene forteller at alt er OK. Denne brannvarsleren er direkte koblet til brannvesenet.
- *lokal varsler* som også reagerer på røyk – «early warning» - som er den du skal teste og bytte batterier i ÅRLIG.

**6. BRANNSLANGE eller PULVERAPPARAT: KONTROLLERES ÅRLIG**

Rask slukning kan redde liv ved brann.

Brannslangen finner du i kjøkkenskapet under vasken. Den har en egen stoppekran du må åpne for at den skal fungere.

Pulverapparat kontrolleres i hht. leverandørens beskrivelse.

7. KJØKKENVENTILATOR: RENGJØRES MINST HVER 3 MÅNED

Røykutvikling og branntilløp på kjøkkenet er en vanlig grunn til at brannvesenet rykker ut.

Ved en brann på komfyren, kan denne spre seg raskt når den antenner fett i avtrekket.

Filteret må rengjøres minst 6 ganger i året – oftere hvis du bruker mye fett i matlagingen.

Tørk også av synlig fett i selve ventilatoren, før du setter på det rene filtret.

Oslo 14.03.2023

Petter Hole Erik Moen Thomas Strømdal Sverre Thorbjørnsen Yngve M. Moe



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.

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 1.297.031.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 Gøteborggt 49-51 Sameie.

Lån

Gøteborggt 49-51 Sameie har to lån i OBOS-banken. 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.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkebodamsveien 45
Postboks 1704 Høke
0211 Gjøa
WATA BDO AS

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Gøteborggata 49-51 Eierseksjonssameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gøteborggata 49-51 Eierseksjonssameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps praksis 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 mistiligheter eller utilsiktede feil.

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

BDO er et medlem av BDO-nettet. BDO-nettet er et globalt nettverk av medlemmer som er medlemmer av BDO-nettet. BDO-nettet er et globalt nettverk av medlemmer som er medlemmer av BDO-nettet.

Side 14 av 14



GØTEBORGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 885 171 702, KUNDENR. 5443

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 473 804	3 416 673	3 481 000	3 635 000
Andre inntekter	3	19 167	2 000	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 492 970	3 418 673	3 481 000	3 635 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 691	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 006	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-11 483	-10 121	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-122 025	-118 583	-121 000	-125 000
Konsulenthonorar	7	-10 868	-19 985	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 330 515	-1 010 793	-1 022 000	-880 000
Forsikringer		-232 705	-219 971	-230 000	-249 000
Kommunale avgifter	9	-443 100	-437 665	-447 720	-519 220
Energi/fyring		-228 392	-226 794	-170 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-137 392	-151 026	-142 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-259 680	-284 402	-293 000	-303 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 878 849	-2 582 037	-2 554 410	-2 584 910
DRIFTSRESULTAT		614 122	836 636	926 590	1 050 090
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 362	2 355	0	0
Finanskostnader	12	-368 820	-282 279	-286 000	-447 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-357 458	-279 924	-286 000	-447 000
ÅRSRESULTAT		256 664	556 712	640 590	603 090
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		256 664	556 712		



GØTEBORGATA 49-51 EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 885 171 702, KUNDENR. 5443

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 300	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 524	0
Driftskonto OBOS-banken		375 469	265 728
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	6 450
Sparekonto OBOS-banken		1 045 396	1 418 493
Sparekonto OBOS-banken II		18	18
SUM OMLØPSMIDLER		1 435 706	1 690 690
SUM EIENDELER		1 435 706	1 690 690
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-7 639 316	-7 895 980
SUM EGENKAPITAL		-7 639 316	-7 895 980
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 936 347	9 394 769
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 936 347	9 394 769
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 098	39 470
Leverandørgjeld		96 875	77 246
Skyldige offentlige avgifter		0	8 565
Påløpte renter		2 620	1 595
Annen kortsiktig gjeld	15	7 082	65 024
SUM KORTSIKTIG GJELD		138 675	191 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 435 706	1 690 690
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, _____.2023

Styret i Gøteborggata 49-51 Eierseksjonssameie



Petter Hole /s/

Erik Moen /s/

Thomas Strømdahl /s/

Sverre Thorbjørnsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	3 083 952
Felleskostnader næring	169 788
Internett (NextGenTel)	141 960
Garasje	85 116
Næring for mye betalt felleskostnader	-7 012
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 473 804

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**



Husleiegebyr	140
Ladning, Riverty Norge AS	16 227
Fakturert for nøkler	2 800
SUM ANDRE INNTEKTER	19 167

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 401, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 483.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 868
SUM KONSULENTHONORAR	-10 868

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-766 887
Drift/vedlikehold VVS	-77 407
Drift/vedlikehold elektro	-36 913
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-109 336
Drift/vedlikehold heisanlegg	-122 219
Drift/vedlikehold brannsikring	-118 412
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 050
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-83 958
Kostnader dugnader	-334
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 330 515

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-236 961
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-205 926
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-443 100

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 852
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 623
Driftsmateriell	-7 962
Lyspærer og sikringer	-392
Vaktmestertjenester	-101 223
Renhold ved firmaer	-121 053
Andre fremmede tjenester	-4 645
Trykksaker	-986
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 401
Andre kontorkostnader	-178
Porto	-520
Bank- og kortgebyr	-3 345
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-259 680

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	687
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 675
SUM FINANSINTEKTER	11 362

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-345 159
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 661
SUM FINANSKOSTNADER	-368 820

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017

-10 350 000

Nedbetalt tidligere

1 553 323

Nedbetalt i år

412 594

-8 384 083

OBOS, VEDLIKEHOLDSLÅN GJELDER KUN BOLIG

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,35 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2020

-660 000

Nedbetalt tidligere

61 908

Nedbetalt i år

45 828

-552 264

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-8 936 347

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Næring til gode

-7 012

Gebyrer

-70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-7 082



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.23

Selskapsnummer: 5443 **Selskapsnavn:** Gøteborggt 49-51 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>[Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90.000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Petter Hole

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Sverre Thorbjørnsen

Thomas Strømdahl

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Marit Haldar

Sak 7 Skape mulighet til å vaske sykler i bakgård

Gjennomføres i hht styrets innstilling.

For

Mot

Sak 8 Elbillading

Løsningen etableres når den blir tilgjengelig fra DEFA.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 WiFi tilkobling i garasjeanlegg

Etablerer dette 2023.

For

Mot

Sak 10 Stenge av bakgård for uvedkommende

Det hentes inn tilbud i år for å budsjettere med det i 2024.

For

Mot

Sak 11 Sladrespeil på begge sider av garasjeporten

Gjennomføres ikke.

For

Mot

Sak 12 Nøkkelfri adgang til inngangsdør i G49-51

Det investeres ikke med dette nå.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.