



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 724 888
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JOHANNES BRUNSGATE 12 C
EIERSEKSJONSSAMEIET
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 533 804	1 437 108
Sum inntekter		1 533 804	1 437 108
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 521 668	1 275 090
Sum kostnader		1 590 128	1 343 550
Driftsresultat		-56 324	93 558
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 818	1 697
Sum finansinntekter		6 818	1 697
Annen finanskostnad		63 691	45 250
Sum finanskostnader		63 691	45 250
Netto finans		-56 873	-43 553
Resultat før skattekostnad		-113 197	50 005
Årsresultat		-113 197	50 005
Totalresultat		-113 197	50 005
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-113 197	50 005
Sum overføringer og disponeringer		-113 197	50 005



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		175 123	155 508
Sum fordringer		175 123	155 508
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		304 292	441 220
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		304 292	441 220
Sum omløpsmidler		479 415	596 729
SUM EIENDELER		479 415	596 729

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		495 409	382 212
Sum opptjent egenkapital		-495 409	-382 212
Sum egenkapital		-495 409	-382 212
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		880 390	897 652
Sum annen langsiktig gjeld		880 390	897 652
Sum langsiktig gjeld		880 390	897 652
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 465	307
Leverandørgjeld		81 884	71 919
Annen kortsiktig gjeld		5 085	9 062
Sum kortsiktig gjeld		94 434	81 288
Sum gjeld		974 824	978 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		479 415	596 729



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359784

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 724 888
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JOHANNES BRUNSGATE 12 C
EIERSEKSJONSSAMEIET
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

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, 04.05.2024



Organisasjonsnr: 984 724 888
JOHANNES BRUNSGATE 12 C
EIERSEKSJONSSAMEIET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 533 804	1 437 108
Sum inntekter		1 533 804	1 437 108
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 521 668	1 275 090
Sum kostnader		1 590 128	1 343 550
Driftsresultat		-56 324	93 558
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 818	1 697
Sum finansinntekter		6 818	1 697
Annen finanskostnad		63 691	45 250
Sum finanskostnader		63 691	45 250
Netto finans		-56 873	-43 553
Resultat før skattekostnad		-113 197	50 005
Årsresultat		-113 197	50 005
Totalresultat		-113 197	50 005
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-113 197	50 005
Sum overføringer og disponeringer		-113 197	50 005



Organisasjonsnr: 984 724 888
JOHANNES BRUNSGATE 12 C
EIERSEKSJONSSAMEIET

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			
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		175 123	155 508
Sum fordringer		175 123	155 508
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		304 292	441 220
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		304 292	441 220
Sum omløpsmidler		479 415	596 729
SUM EIENDELER		479 415	596 729
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		495 409	382 212
Sum opptjent egenkapital		-495 409	-382 212



Sum egenkapital	-495 409	-382 212
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	880 390	897 652
Sum annen langsiktig gjeld	880 390	897 652
Sum langsiktig gjeld	880 390	897 652
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 465	307
Leverandørgjeld	81 884	71 919
Annen kortsiktig gjeld	5 085	9 062
Sum kortsiktig gjeld	94 434	81 288
Sum gjeld	974 824	978 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	479 415	596 729



Organisasjonsnr: 984 724 888
JOHANNES BRUNSGATE 12 C
EIERSEKSJONSSAMEIET

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5444

Johannes Brunsgate 12C Sameie



Velkommen til årsmøte i Johannes Brunsgate 12C 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 14. mars kl. 10:00 og lukker 18. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5444>

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 avgj 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. Endring av tilknytning for TV og bredbånd
7. Søknad om oppsetting av varmepumpe på terrassen tilh. leil. 702
8. Vedtektsendring som følge av feil i vedtektene
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Johannes Brunsgate 12C 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.

Forslag til vedtak
Styreleder 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.

Styrets innstilling
Styret foreslår Celine Flo og Tore Trondvold som protokollvitner

Forslag til vedtak
Celine Flo og Tore Trondvold velges som protokollvitner

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 at årets underskudd dekkes av tidligere opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av tidligere opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. 5444 - Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse er uendret fra forrige år

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000,-

Sak 6

Endring av tilknytning for TV og bredbånd

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet 2023 ble det fattet følgende vedtak sak 5:

"Det er ønskelig å fjerne kabel TV fra felleskostnadene når kontrakten med Telia går ut 01.08.25. Styret legger frem en konkret redegjørelse om hva dette vil innebære for den enkelte seksjonseier til årsmøtet i 2024 slik at endelig vedtak kan fattes på møtet."

Sameiet har nå en avtale med Telia som går frem til 31.07 2025. For 2024 koster denne kr. 166 226,- Disse utgiftene fordeles på sameierne iflg. sameiebrøken.



Telia kan tilby oss en endring av den løpende kontrakten, dog slik at denne forlenges i nye tre år i tillegg til gjestående tid. Telia har, som eneste selskap, tatt i bruk en hybridfiber-løsning som kan bruke de nåværende kablene i bygget. Disse sitter fast, skjult i veggene, og kan ikke byttes. Alternativet er å legge nye utvendige kabler i ganger og trappeoppgang, noe som vil medføre store utgifter og være skjemmende.

Etter årsmøtet i 2023 satte styret ned et utvalg til å arbeide med saken. Utvalget besto av Marianne Voll, leder, samt Tore Trondvold og Julie Falch Gullaksen. Utvalget har sammen med de øvrige i styret vurdert saken.

Dagens avtale:

- I dag har vi i en kollektiv avtale som inneholder TV og Strømming 50 poeng og 30 mbps bredbånd. Avtalen har et grunntilbud med 12 kanaler og 50 poeng til hver abonnent. Dette grunntilbudet kan benyttes til å velge TV kanaler eller strømmetjenester som Hbo og Netflix.
- Avtalen tilbyr også alle abonnenter 30 mbps bredbånd og rabatterte oppkjøp til alle som ønsker høyere hastighet.

Ny avtale

- Vedlagte tilbud om kollektivt bredbånd har en hastighetsøkning til 50 mbps. Tilknytningsavgiften pr. leilighet må betales kollektivt av sameiet og fordeles etter nøkkelen i sameiebrøken slik som hittil. Avgiften pr. 09.01.24 utgjør kr. 174,- pr. husstand pr. mnd. Pris pr. år for 29 husstander blir kr. 60 552,-
- I dette tilbudet inngår 18 Enkeltkanaler for TV. Oversikt over disse finnes på <https://www.telia.no/tv/innhold/>
- Utover dette tilbyr Telia individuell oppgradering for TV og strømming med 5 poeng for fritt valg av kanaler utenom de inkluderte til kr. 259 pr. mnd. eller med 50 poeng for fritt valg av kanaler til kr. 479,- pr. mnd.
- Eierne står fritt til å takke ja til Telias tilbud om TV og strømming eller selv å betale for strømmingstilbud uten TV-tilbud fra Telia eller andre tilbydere.
- I tillegg tilbyr Telia oppkjøpspriser for bredbånd for høyere hastigheter.
- Alle priser er oppdatert pr. 01.03.24

Styrets innstilling

Styret anbefaler å endre avtalen med Telia. Den nye avtalen fører til at det blir et mindre beløp som belastes hver leilighet over fellesutgiftene. For alle øker hastigheten til 50 mbps. For de som bestiller den rimeligste pakken for TV og strømming vil det bli en liten økning for de minste leilighetene, mens de større sparer økonomisk på en endring. Tilbudet gir et visst rom for egne valg av TV kanaler.

Forslag til vedtak

Sameiet endrer avtalen for internett tilknytning og TV og Strømming med Telia slik at tilknytningsavgiften for bredbånd betales over fellesutgiftene, mens bruk av TV og strømming bestilles og betales av hver bruker.

Vedlegg

2. Tilbud på Bredbånd 50 fra Telia pr.09.01.23.pdf



Sak 7

Søknad om oppsetting av varmepumpe på terrassen tilh. leil. 702

Forslag fremmet av:

Siri og Ole Cato Holden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har behandlet saken to ganger. Først, 23.10.23, som søknad om å sette opp varmepumpe over terrassen på leil. 602 på forsiden av bygget og deretter 16.01.24 om å sette opp varmepumpen slik som beskrevet i søknaden. Se vedlagte søknad samt vedlagte brev fra Plan-og Bygningsetaten! Søker håpet at dette var en sak styret kan godkjenne, ref. også vedlegg til saken i søknaden som åpner for "forskjellsbehandling".

Styrets innstilling

Styret har vedtatt å legge denne saken frem for årsmøtet fordi vi mener den berører flere eiere. Vedtektenes § 1 (2) lyder slik: "Sameiet har til formål å ivaretar seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art". Cfr. også vedtektenes § 5 (3): Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte"

De fire terrassene på baksiden av bygget ligger alle på samme plan og er adskilt med trevegger lik den ved inngangen til bygget. Disse veggene skjærer for umiddelbart innsyn, men hindrer ikke lyd. Se vedlagte kopi av etasjeplan for 6. etg. der alle terrassene på baksiden er inntegnet. (Den aktuelle terrassen til leil. 702 er der merket med 72.)

Både leilighet 701 og 702 har store takvinduer som tidvis bidrar til større oppvarming og og større nedkjøling enn de øvrige leilighetene i bygget. Slik sett er disse leilighetene i en særlig situasjon. Dette har vært kjent ved kjøp av leilighetene. Styret godkjente derfor, for noen år siden, en søknad fra en tidligere eier av leil. 702 om å få føre ut luften fra en innvendig plassert aircondition- enhet ut gjennom ytterveggen via en ventil over terrassen på inngangssiden tilh. leil. 602. Dette skjedde i forståelse med eier av leil. 602. Støy fra denne maskinen vil derfor ikke være til ulempe for øvrige eiere.

Styret mener derimot at lyden fra en utvendig plassert varmepumpe, selv om den ikke inngår som en fasadeendring, men er plassert ute på en av terrassene, vil være til ulempe for bruken av de andre terrassene. Potensielt vil det kunne føre til verdiforringelse ved salg. Styret fraråder derfor montering av en varmepumpe som plasseres ute på terrassen slik som omsøkt.

Forslag til vedtak

Søknaden om montering av varmepumpe på terrassen for leilighet 702 innvilges ikke.

Vedlegg

3. 1_Unntatt søknadsplikt - Johannes Bruns gate 12 C.pdf

4. Søknad Varmepumpe H0702 Des23.pdf

5. Oversikt terrasser i 6. etg.pdf



Sak 8

Vedtektsendring som følge av feil i vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med salg av leilighet i første etasje ble både styret og OBOS gjort oppmerksom på at det forelå en feil sameiets vedtekter når det gjelder § 6 om «Enerett til bruk».

I henhold til vedtektene er det gitt en eksklusiv bruksrett til tilhørende areal utenfor noen av leilighetene i bygget. Dette gjelder seksjon 1,2,3,4 og 5. Vedtektene anser dette arealet som sameiets fellesareal hvor seksjonseier har eksklusiv bruksrett. Dette er feil. Disse arealene er tinglyst som ovennevnte seksjoners tilleggsdel. Med andre ord er ikke dette sameiets fellesareal, det er derimot seksjonseiers eiendom, hvor seksjonseier har full råderett.

Følgen av dette er at sameiets vedtekter må endres da disse tilleggsdelene ikke er en del av sameiets fellesareal og dermed kan det heller ikke foreligge eksklusiv bruksrett når seksjonseier er eier av arealet. Således vil hele § 6 bortfalle i sin helhet. Når det er sagt pålegges fremdeles vedlikeholdsansvaret av arealet på seksjonseier, mens vedlikehold av skillevegger vil fremdeles pålegges sameiet da dette er en del av sameiets fasade. I praksis vil ikke vedtektsendringen medføre noen endring av nåværende bruk og vedlikehold av disse arealene.

Bakgrunnen for at vedtektene har omtalt disse arealene som felles areal med eksklusiv bruksrett kommer antageligvis av en feil ordlydsfortolkning da sameiet endret vedtektene i 2019, som følge av ny eierseksjonslov. Ved utarbeidelse av nye vedtekter ser det ut til at jurist har forvekslet ordlyden om «tilleggsareal» og «fellesareal». Forveksling mellom de to nevnte ordene vil ha vidt forskjellige utfall når det gjelder eiendomsretten til disse arealene.

Oppfatningen om at utearealet er et fellesareal har medført følgefeil andre steder i vedtektene som også må korrigeres. Blant annet bør vedtektenes § 2 påføres en setning om at areal utenfor 1,2,3,4 og 5 også inngår som en del av tinglyst tilleggsareal. Videre bør vedtektenes § 5 (5) om forhåndsgodkjenning av styrets vedrørende endring av utomhusplan fjerne setningen om «*Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon*».

Avslutningsvis gjentas det at disse endringene av vedtektene ikke vil ha noen praktisk betydning for bruken av disse arealene. Det vil heller ikke ha noen juridisk betydning ved salg av nevnte seksjoner da en tinglyst bruksrett uansett vil ha forrang over sameiets vedtekter, forrang vil også gjelde dersom årsmøte stemmer ned forsalget. Endringen vedtektene vil være hensiktsmessig for å redusere risikoen for at meglere blir forvirret ved utarbeidelse av salgsoppgaver for nevnte leiligheter.

Forslag til vedtak lyder som følger:

Vedtektenes § 6 fjernes

Vedtektenes § 2 (2) fjerde setning endres fra "*Seksjonerte tilleggsdeler består av parkeringsplasser i garasjekjeller*" til "*Seksjonerte tilleggsdeler består av parkeringsplasser i garasjekjeller og uteareal utenfor seksjon nr. 1,2,3,4 og 5*".

Vedtektenes § 5 (5) (3) endres ved at setningen "*Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon*" fjernes



Forslag til vedtak

Vedtektene endres som foreslått ovenfor

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

I tillegg til de regulære valg er det denne gang behov for suppleringsvalg for ett år på medlem til styret. Dette fordi Marianne Øgaard som er valgt for 2023-2024 er flyttet fra Sameiet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders M Kvalsnes

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Voll

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Selma Alne

Valget av Selma Alne som medlem av styret er et suppleringsvalg for ett år fordi Marianne Øgaard, som ble valgt for 2023-2024, er flyttet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Julie Falch Gullaksen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Moen Kvalsnes	Johannes Bruns Gate 12 C
Styremedlem	Marianne Øgaard	Johannes Bruns Gate 12 C
Styremedlem	Marianne Voll	Johannes Bruns Gate 12 C
Varamedlem	Tor Anders Hansen	Tjernslia 47

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan nås på e-post johannesbrunsgt12c@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Johannes Brunsgate 12C Sameie

Sameiet består av 29 seksjoner.

Johannes Brunsgate 12C Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984724888, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 201

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

Johannes Brunsgate 12C Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

STYRETS SAMMENSETNING

Etter årsmøtet, som ble digitalt gjennomført 23.03. - 27.03. 2023, har styret bestått av Anders M. Kvalsnes, styreleder 2023, Marianne Øgaard, styremedlem 2023 - 2024, Marianne Voll, styremedlem 2022 - 2023 og Tor Anders Hanssen, varamedlem 2023. Tor Anders Hanssen flyttet fra Sameiet i juni 2023, men har deltatt digitalt i styrets møter ut perioden. Marianne Øgaard flyttet i begynnelsen av 2024, men har delta digitalt i styrets møter ut perioden. Det er derfor behov for et suppleringsvalg på styremedlem for ett år, i tillegg til de øvrige valg, for 2024.

STYRETS ARBEIDSFORM

Styret har i 2023 hatt 8 møter, alle gjennomført digitalt. Det er utsendt 4 rundskriv til sameiere/beboere via Sameiets hjemmeside på Vibbo. Alle rundskrivene er tilgjengelige under «Temaer» på Vibbo.

I tillegg kommer informasjon i forbindelse med arbeid og reparasjoner i fellesarealene. Styret har hatt kontakt med seksjonseiere og øvrige beboere både direkte, på Vibbo, pr. e-post og via telefon/sms, når det har vært behov for dette.

Av større saker nevnes:

UTVENDIG VEDLIKEHOLD

Våren 2023 ble betongkanten på balkongene i 2.- 5. etg. rengjort for mose og påført sopphindrende middel. Det samme ble gjort med muren i innkjøringen til garasjen og muren i bakgården mot naboblokken 12D/E.

LEKKASJE I KJELLEREN

Ing. Habberstad AS, som har lang kompetanse i å tette lekkasjer i garasjekjellere, gjennomførte høsten 2022 et pilotprosjekt på et avgrenset område for å tette noen lekkasjer. Målet var å redusere lekkasjene ved å injisere lekkasjepunktene med to komponents polyuretanskum og polyuretan gel slik at vannet skulle stoppes fra å renne inn i kjelleren og heller ledes mot fjellsiden. Dette arbeidet lyktes godt. Da det sommeren 2023 lekket vann på biler på motsatt side i garasjen, ble det høsten 2023 også tettet der i en mindre skala. Da ble også deler av skadet brannisolasjon fjernet og ny satt på plass.

HEISEN

Ved kontroll av Heiskontrollen AS i 2022 ble det avmerket noen avvik ved heisen. I tillegg ble vi anbefalt å sette i gang med innhenting av tilbud på skifte av heiswierner for å unngå at det måtte gjøres raskt etter kontrollen i 2024. Styret innhentet tilbud fra to heisleverandører. Schindler AS, som vi har driftsavtale med, kom gunstigst ut. Det viste seg også at selve heismotoren måtte repareres. Ved 5 årskontrollen høsten 2023 ble ytterligere en del skiftet.

ØKENDE UTGIFTER

De siste årene er fellesutgiftene hevet i samsvar med konsumprisindeksen. For 2024 holdt dette dessverre ikke. Utgiftene i forbindelse med reparasjon av heisen førte til et driftsunderskudd for 2023. I tillegg kommer økning av kommunale avgifter, fortsatt høye strømpriser samt økte renteutgifter. For å forbedre egenkapitalen er derfor fellesutgiftene for 2024 hevet med 10%. Garasjeleien har ikke vært endret på flere år, men driftsutgiftene for garasjen er også steget, så garasjeleien er derfor hevet med 10%.



RADONMÅLING

I 2022 engasjerte styret Radonmannen AS for å måle forekomst av radon i bygget. Ved avsluttet måleperiode ble det ikke funnet årsmiddelverdier over grenseverdien for stor helseisiko på 200Bq/m³ i noen av leilighetene. Imidlertid ble det funnet årsmiddelverdi over tiltaksgrensen på 100Bq/m³ i en av leilighetene i 1. etg.

Etter råd fra Radonmannen AS satte styret 07.06.22 inn en ny avfukter- og avtrekksvifte med 24 timers drift i bodområdet ved kjellertrappen. Ny kontrollmåling våren 2023 viste ingen bedring. Ved nok et besøk av Radonmannen AS i juni 2023 ble det slått fast at kjøkkenviften i den aktuelle leiligheten ikke fungerte, og at dette medførte manglende utlufting. Ny vifte ble satt på plass av eier i november 2023, noe som forventes å løse problemet. Styret planlegger en siste kontrollmåling i første kvartal i 2024.

HMS- INTERNKONTROLL

Styret er ansvarlig for at fellesområdene til enhver tid er i orden og at alle rømningsveier er åpne. Det er også styrets plikt å gjøre eier av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar hver enkelt har for å holde utstyret for brannslukking i leiligheten i orden etter gjeldende lov og forskrift. Dette ble også i 2023 gjort via rundskriv før jul. Styret går 4 kontrollrunder pr. år i fellesarealene. Til dette brukes HMS- modulen fra OBOS på styrommet.no

KONTROLL AV EL-ANLEGGET I FELLESOMRÅDENE

Styret har fra 2020 avtale med elektroinstallasjonsfirmaet Ing. Hans Becker AS om kontroll av det elektriske anlegget i fellesarealene i bygget hvert tredje år. Rapportene fra disse kontrollene, og fra styrets egne kvartalsvise kontrollrunder, arkiveres i en egen perm, samt på styrommet.no

I mai 2023 ble det foretatt ny kontroll av elektriker, denne gang med marginale avvik. Disse er blitt rettet opp i etterkant. Termofotografering av sikringsskap i fellesområdene og varmtvannsbeholder er bestilt til januar 2024.

ÅRLIG KONTROLL AV VVS

Fra 2021 har Sameiet rammeavtale med Rørleggersentralen AS. Som en del av avtalen får vi en årlig gjennomgang av rør og varmtvannsbeholder i bygget. Rørleggersentralen AS gir 20% rabatt på rørleggertimer og materiell. Dette gjelder også når seksjonseierne bruker firmaet. I tillegg kan inntil tre eiere hvert år få kostnadsfri gjennomgang av vann- og avløpsrør/koblinger som en del av avtalen. Høsten 2023 ble det inngått avtale med Rørleggersentralen AS om årlig rensing av vannfilteret på vannrøret inn til bygget.

BRANNSIKKERHET

Styret har fra 2004 hatt avtale med Siemens AS om årlig kontroll av brannvarslingsanlegget. Avtalen ble i 2020 utvidet til også å gjelde kontroll av nødlys og retningslys i fellesarealene. Den årlige kontrollen av disse ble foretatt i august 2023. I fellesområdene er det lovpålagt med kontroll av brannslukkingsutstyr av firmaer. Firesafe AS er engasjert for å utføre årlig kontroll av brannslangen i kjelleren og brannslukkningsapparatet innenfor garasjeporten. I 2023 skjedde dette november.

HUSKELISTE FOR EGENKONTROLL I EGEN LEILIGHET

Styret har i 2023 oppdatert og sendt ut til alle eiere «Huskelisten for egenkontroll i egen leilighet». Denne listen fikk alle eiere utlevert da bygget var nytt i 2002. Ved å følge denne kan hver eier bidra til å sikre sine verdier. Listen er lagret under «Temaer på Vibbo».



SAMEIETS NETTSIDE

Utsendelse av informasjon til eiere og beboere skjer via e-post eller sms via Vibbo.

Mottaker må da selv logge seg inn på Vibbo for å lese hele informasjonen.

Nettsiden fungerer også som oppslagsside med svar på mange praktiske spørsmål for eiere og beboere. Under overskriften «Temaer» er det kort redegjort for 29 praktiske spørsmål som er aktuelle for alle.

Siden alle eiere kan motta elektronisk informasjon fra OBOS, blir dokumentene til årsmøtet også sendt elektronisk. Denne ordningen sparer styret for mye arbeid, og sameiet for utgifter til trykking av årsmelding samt porto. Deltakelsen på det digitale årsmøtet er også fordoblet i forhold til da det var fysisk oppmøte.

BAKGÅRDEN

Våren 2023 hadde vi dugnad over to dager. Det førte også denne gang til større oppslutning. Takk til alle som deltok!

Det ble da plantet ytterligere noen stauder langs muren i bakgården. Disse vil bli ytterligere supplert kommende vår, forhåpentligvis til glede for de med utsikt til bakgården.

KLIPPING AV PLENEN

i 2023 har vi også prøvd å klippe gresset i bakgården på dugnad. Dette året har det vært stor oppslutning om oppgaven! Styret håper dette vil fortsette i 2024!

SAMARBEIDET MED NABOENE I JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E

Vi deler, som tidligere, utgiftene for brøyting og sandstrøing.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak besparelse for energi/fyring.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak budsjetteringsfeil.

Resultat

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

Det er verdt å nevne at det ble budsjettet med et underskudd på kr -206.832,- tar man dette i betraktning kan man konkludere med at årsresultatet for 2023 var godt.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen viser 384s i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 384.981,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 338.000 til generelt vedlikehold. Det er ingen nevneverdige store planer for 2024.

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 Johannes Brunsgate 12C Sameie.

Lån

Johannes Brunsgate 12C Sameie har 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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EBP2Q-5N21T-64ZKL-H7XWF-SF2EO-ZHM8Z



JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET
ORG.NR. 984 724 888, KUNDENR. 5444

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 533 804	1 437 108	1 534 000	1 687 406
SUM DRIFTSINNEKTER		1 533 804	1 437 108	1 534 000	1 687 406
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-7 151	-6 811	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-97 688	-93 915	-99 000	-103 600
Konsulenthonorar	6	-42 189	-65 112	-15 000	-1 000
Drift og vedlikehold	7	-575 626	-359 341	-569 000	-338 000
Forsikringer		-72 644	-66 169	-72 700	-80 000
Kommunale avgifter	8	-263 578	-223 132	-262 072	-302 400
Energi/fyring		-145 761	-194 312	-253 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 143	-132 637	-150 100	-170 000
Andre driftskostnader	9	-158 889	-133 662	-153 000	-177 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 590 128	-1 343 550	-1 650 832	-1 470 260
DRIFTSRESULTAT		-56 324	93 558	-116 832	217 146
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 818	1 697	0	0
Finanskostnader	11	-63 691	-45 250	-90 000	-105 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-56 873	-43 553	-90 000	-105 000
ÅRSRESULTAT		-113 197	50 005	-206 832	112 146
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	50 005		
Udekket tap		-113 197	0		



JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET
ORG.NR. 984 724 888, KUNDENR. 5444

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 335	5 430
Forskuddsbetalte kostnader		168 788	150 078
Driftskonto OBOS-banken		98 842	343 685
Sparekonto OBOS-banken		205 451	97 535
SUM OMLØPSMIDLER		479 415	596 729
SUM EIENDELER		479 415	596 729
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-495 409	-382 212
SUM EGENKAPITAL		-495 409	-382 212
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	880 390	897 652
SUM LANGSIKTIG GJELD		880 390	897 652
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 085	9 062
Leverandørgjeld		81 884	71 919
Påløpte renter		6 068	307
Påløpte avdrag		1 397	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		94 434	81 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		479 415	596 729
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024

Styret i Johannes Brunsgate 12 C Eierseksjonssameiet

Anders Moen Kvalsnes /s/

Marianne Øgaard /s/

Marianne Voll /s/

Vedlegg 1

18 av 36

5444 - Årsrapport.pdf

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 498 464
Garasjeleie	35 340
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 533 804

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 5

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 151.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Konsulentonorarer Ing. Habberstad	-42 189
SUM KONSULENTHONORAR	-42 189

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-99 363
Drift/vedlikehold VVS	-16 021
Drift/vedlikehold elektro	-22 077
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 635
Drift/vedlikehold heisanlegg	-361 378
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 287
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 348
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 517
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-575 626

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-137 367
Renovasjonsavgift	-126 211
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-263 578

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 031
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 550
Driftsmateriell	-799
Lyspærer og sikringer	-7 350
Vaktmestertjenester	-45 264
Renhold ved firmaer	-62 088
Snørydding	-16 344
Andre fremmede tjenester	-10 062
Andre kontorkostnader	-589
Bank- og kortgebyr	-2 812
Velferdskostnader	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-158 889

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 579
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 916



Renter av for sent innbetalte felleskostnader	323
SUM FINANSINNTEKTER	6 818

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-63 691
SUM FINANSKOSTNADER	-63 691

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-957 167
Nedbetalt tidligere	59 515
Nedbetalt i år	17 262
	-880 390
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-880 390



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651795. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



TILBUD FRA TELIA

TIL JOHANNES BRUNS GATE 12 C

v/ Anders Moen Kvalsnes

09.01.2024





TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Bredbånd 50**
- **Service og vedlikehold**

Beboere som behøver enda raskere bredbånd kan oppgradere individuelt, til rabatterte priser. TV kjøpes individuelt.

PRIS PR. HUSSTAND:

174,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming oppgraderingspriser:

TV & Strømming – 5 poeng: 259,- / MND

TV & Strømming – 50 poeng: 479,- / MND

Bredbånd oppkjøpspriser:

1587

100	250	500	750	1 250
Mbps	Mbps	Mbps	Mbps	Mbps
259,-	309,-	419,-	479,-	729,-

Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

Se [Telia.no](https://telia.no) for mer informasjon om produkter og tjenester.



FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 3 år + gjenværende avtaletid
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Kollektivt vederlag betales forskuddsvis for 12 måneder av gangen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets sprednett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.
- For å sikre at JOHANNES BRUNS GATE 12 Csine beboere får oppdatert informasjon om ny avtale og til enhver tid får relevant informasjon tilknyttet beboers abonnement og tjenester i avtaletiden med Telia vil det være mulig at vi vil innhente oppdatert beboerliste i dialog med styret.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.
Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Martin Ringen
Salgsleder SDU
Telia Norge AS

Kanaloversikt: telia.no/5poeng
telia.no/50poeng



Plan- og bygningsetaten



Oslo

OLE CATO HOLDEN
Johannes Bruns gate 12C
0452 OSLO

Deres ref.:
OLE CATO HOLDEN

Vår ref. (saksnr.):
202315343 - 3
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Vegard Jerpåsen

Dato: 08.11.2023

Du trenger ikke å søke om oppføringen a varmepumpen - Johannes Bruns gate 12 C

Plan- og bygningsetaten viser til henvendelsen du sendte oss 17. oktober 2023, med spørsmål om du må søke om å sette opp varmepumpe og avtrekkskanal mot bakgården i Johannes Bruns gate 12 C.

Varmepumpen og avtrekkskanalen er unntatt søknadsplikt

Vi har vurdert fasadeendringen du spør om. Du ønsker å oppføre varmepumpen og avtrekkskanalen mot bakgården i øverste etasje. Du skriver at selve varmepumpen vil være plassert på balkongen, og vil ikke være synlig for andre. Vi kan se på bildene du har sendt oss at balkongen har et solid rekkverk, som ikke er gjennomsynlig.

Med forbehold om at varmepumpen ikke vil være synlig for andre, mener vi at varmepumpen og avtrekkskanalen ikke vil endre byggets karakter, og du trenger derfor ikke søke.

Er det andre søknadspliktige endringer?

Vi har kun vurdert selve fasadeendringen slik du har beskrevet den. Det kan være andre forhold som gjør at du likevel må søke. Hvis for eksempel oppføringen av varmepumpen og avtrekkskanalen innebærer endringer på bærende konstruksjoner eller brannkonseptet, vil arbeidet være søknadspliktig.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
Vedlegg 3
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
1_Unntatt søknadsplikt - Johannes Bruns gate 12 C.pdf
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Saknr.: 202315343-3

Side 2 av 2

Du har ansvaret for arbeidet som skal utføres

Selv om du ikke trenger å søke, har du likevel ansvar for at arbeidet blir utført i tråd med byggereglene. Reglene finner du på nettsidene til [Direktoratet for byggkvalitet](#). Trenger du hjelp, bør du kontakte noen som har byggeteknisk kunnskap.

Har du spørsmål?

Har du flere spørsmål til saken, kan du gjerne sende dem inn i [saksinnsyn](#). Du kan også kontakte oss på telefon 23 49 10 00 eller sende en e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Vennlig hilsen

Vegard Jerpåsen - saksbehandler

Jorid Norheim - fungerende enhetsleder

kundesenteret

kontorservice

Søknad om montering av varmpumpe

Ole Cato Holden og Siri.T Holden søker herved om montering av varmpumpe på sin balkong i Johannes Bruns Gate 12C, leil 29, H0702.

Høst 2023 ble det utført flere befaringer hvor vi etter tilbakemelding fra eier av 602 og styret har kommet frem til, i samarbeid med installatør og Plan- og Bygningsetaten, at optimale plassering vil være på vår egen balkong.

Søknad er til informasjon sendt og godkjent hos Plan- og Bygningsetaten, godkjenningen ligger som vedlag i mailen.

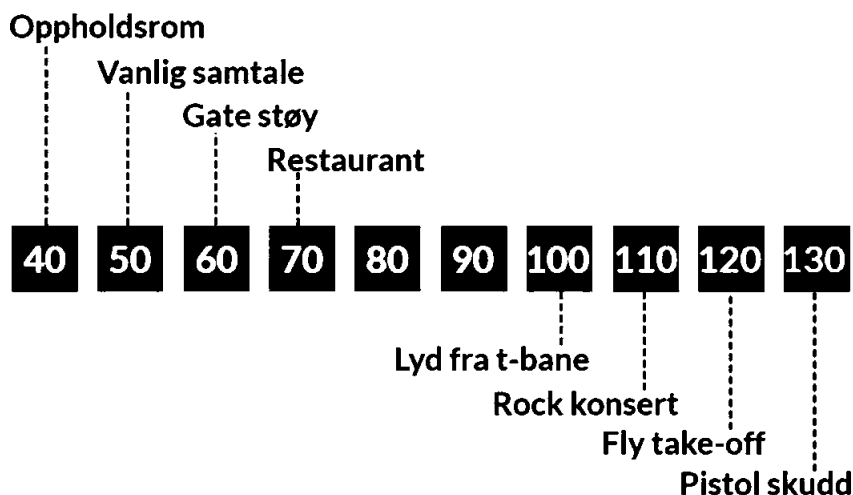
Varmepumpemodell og lydnivå

Varmepumpen Toshiba 25 Signature ([Lenke til modell](#)) er en premium modell innkjøpt med tanke på å oppnå lavest mulig støynivå, og vi vil velvillig dekke "ekstrautstyr" som vibrasjonsdemper, tak/varmpumpehus eller annet styret føler bidrar best til utførelse og minst sjenanse for andre beboere. Varmepumpen blir montert av autorisert installatør.

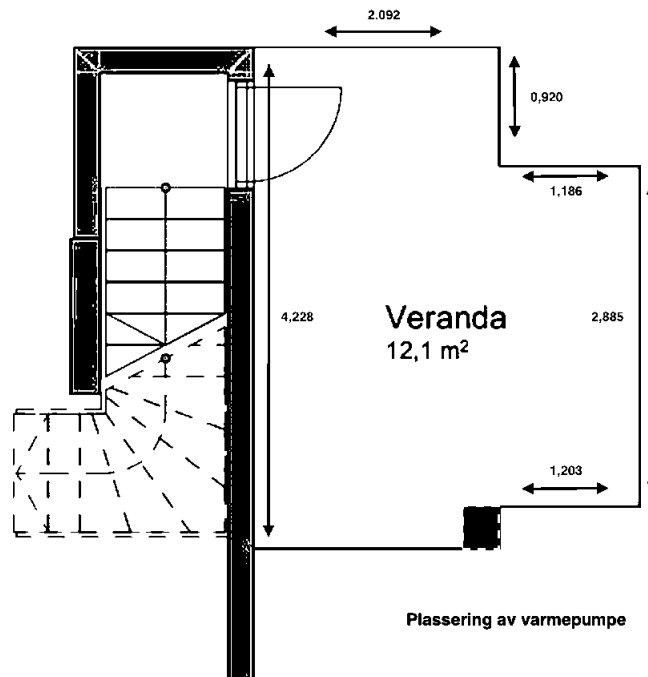
Toshiba 25 Signatur har et lydtrykk på "MAKS 45db (A)" som kan sammenlignes med normal lydnivå i et hvilket som helst oppholdsrom. Med tanke på leilighetens plassering i sentrumskjernen og i umiddelbar nærhet til kollektivtrafikk mener vi at en varmpumpe ikke vil medføre noen som helst økning i opplevd støy.

Det bør også nevnes at en varmpumpe svært sjeldent vil gå på maks effekt slik at opplevd støynivå vil være langt lavere.

Se illustrasjon på lydnivåer for sammenligning under:



Plassering av varmepumpens utedel



Høst 2023 ble det som skrevet over utført flere befaringer hvor vi i samarbeid med installatør og Plan- og Bygningsetaten, kom frem til at optimale plassering vil være på vår egen balkong.

Plasseringen man har kommet fremt til er for å sørge for at varmepumpen er utenfor synsrekkevidde for noen andre enn beboere i 702 og plassert vekk fra byggets fasade for å minimere støy.

Søknad er godkjent av Plan- og Bygningsetaten.

Behov og grunn til oppføring

Leiligheten ligger i øverste etasje og er velsignet med en rekke gode vindusflater. Dessverre har dette også påvirkning på varmelekkasjen i vintermånedene og fører til ekstrem varme om sommeren, så ille at leiligheten nærmest er ubeboelig på varme dager i sommermånedene. Da leiligheten er plassert i øverste etasje nyter vi heller ingen fordeler av å ha oppvarmede leiligheter i overetasjen vinterstid. Vi har stor forståelse for at ved å gi en leilighet godkjenning til oppføring vil andre kanskje følge etter (noe vi i et miljørammenheng er positive til) men viser til en sak i Oslo Tingrett som åpner for forskjellsbehandling fordi ulike leiligheter kan ha ulike behov.

Se sak beskrevet her:



<https://www.huseierne.no/nyheter/eksperten-svarer-disse-reglene-gjelder-for-varmepumper-i-sameier-og-borettslag/>

Vi vet også at gjeldende leilighet har vært gjenstand for hyppig skifte av eiere, og etter kun et halvt år i leiligheten har vi forståelse for at det kan være vanskelig (og dyrt) å bo i en leilighet som er så temperatursensitiv. Vi mener at en installasjon av varmepumpe vil øke verdi på leiligheten, og da også bygget totalt, samt senke strømkostnader og minske antall eiertransaksjoner.

Hovedgrunnen til søknaden er rett og slett at vi ønsker å bli boende i et meget hyggelig sameie og en miljøvennlig, temperaturbehagelig og energieffektiv leilighet.

Erklæring Montering av varmepumpe

1. Varmepumpe er tilpasset til norske forhold og riktig dimensjonert i forhold til beboerens areal
2. Varmepumpen er montert forskriftsmessig av en autorisert forhandler.
3. Beboer i samråd med installatør har funnet en gunstig plassering, for utedel slik at det ikke blir sjenerende for naboene. Utedeler bør monteres i god avstand fra naboers soveromsvindu, og alltid minst ½ meter over bakken. Utedel skal ikke festes på endevegg. 5. Vibrasjonsdempere monteres på stativet.

Drenering av kondens

1. Drenering av kondens er gjort forsvarlig og vekk fra grunnmur.

Vedlikehold

1. Det sikres jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca. 3 års intervall.
2. Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.

Ansvar og risiko

Det er innforstått at

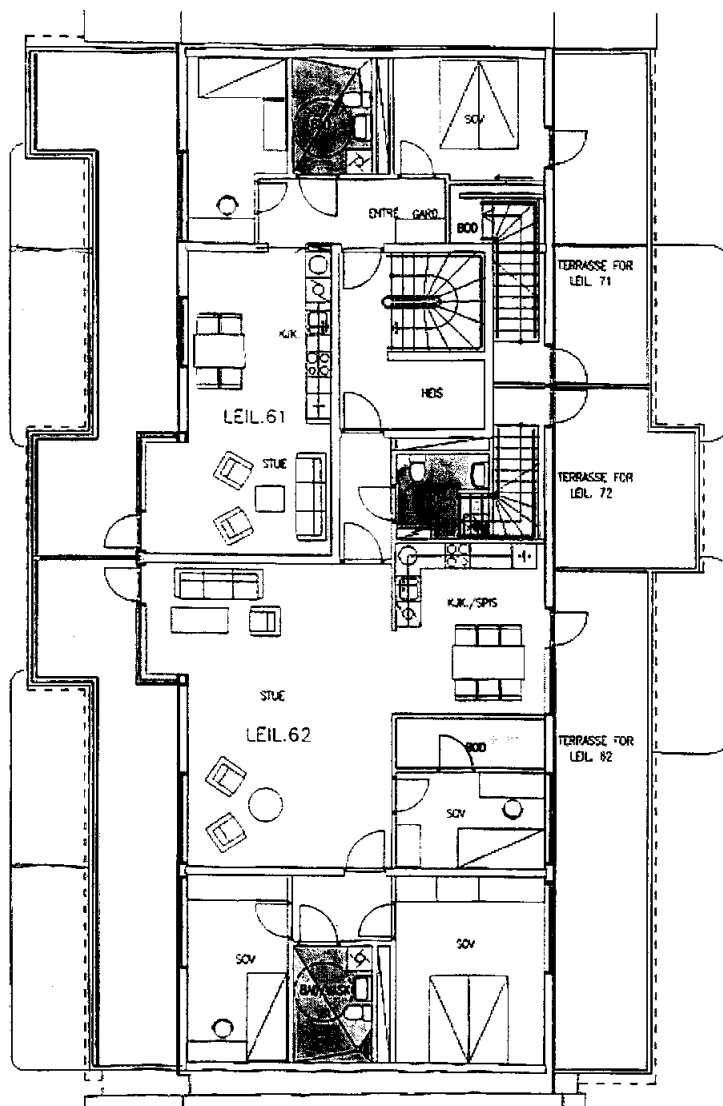
1. Borettslaget skal ikke holdes ansvarlig for skader som kommer fra dårlig sikring av varmepumpe når bygnings- og tilhørende masser skal vedlikeholdes (husvask/maling)
2. Beboer har ansvar for skader til bygnings- og tilhørende masser som kommer i følge av inngrepet.
3. Hvis varmepumpen fjernes, har beboer ansvar for å utbedre eventuelle inngrep på bygningen.
4. Hvis beboeren selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med avtalen om varmepumpen. Varmepumpe må tilknyttes kurs med jording og sikres med kombisikring eller jordfeilbryter. Det vil for de fleste leilighetene kreve en ny kurs med sikring, kabel og diverse tilbehør. Dette er arbeid som må utføres av aut. el. Installatør. Samsvarserklæring fra el. installatør vil innhentes



Ole Cato Holden 22122023



PLAN 6. ETASJE
Leilighet 6-1
Leilighet 6-2





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 14.03.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 18.03.24

Selskapsnummer: 5444 Selskapsnavn: Johannes Brunsgate 12C 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>Styreleder er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Celine Flo og Tore Trondvold velges som protokollvitner</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>

33 av 36

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av tidligere opptjent egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000,-

For

Mot

Sak 6 Endring av tilknytning for TV og bredbånd

Sameiet endrer avtalen for internett tilknytning og TV og Strømming med Telia slik at tilknytningsavgiften for bredbånd betales over fellesutgiftene, mens bruk av TV og strømming bestilles og betales av hver bruker.

For

Mot

Sak 7 Søknad om oppsetting av varmepumpe på terrassen tilh. leil. 702

Søknaden om montering av varmepumpe på terrassen for leilighet 702 innvilges ikke.

For

Mot

Sak 8 Vedtektsendring som følge av feil i vedtektene

Vedtektene endres som foreslått ovenfor

For

Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Anders M Kvalsnes

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Marianne Voll

Medlem (kun 1 skal velges)

Selma Alne

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Julie Falch Gullaksen

35 av 36

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.