



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 171 702
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GØTEBORG GATA 49-51
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 418 673	3 356 688
Sum inntekter		3 418 673	3 356 688
Kostnader			
Lønnskostnad		102 697	99 642
Annen driftskostnad		2 479 340	3 211 035
Sum kostnader		2 582 037	3 310 676
Driftsresultat		836 636	46 012
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 355	5 169
Sum finansinntekter		2 355	5 169
Annen finanskostnad		282 279	310 165
Sum finanskostnader		282 279	310 165
Netto finans		-279 924	-304 996
Ordinært resultat før skattekostnad		556 712	-258 984
Ordinært resultat etter skattekostnad		556 712	-258 984
Årsresultat		556 712	-258 984
Totalresultat		556 712	-258 984
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		556 712	-258 984
Sum overføringer og disponeringer		556 712	-258 984



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			19 519
Sum fordringer		0	19 519
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 690 690	1 695 186
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 690 690	1 695 186
Sum omløpsmidler		1 690 690	1 714 704
SUM EIENDELER		1 690 690	1 714 704

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 895 980	8 452 691
Sum opptjent egenkapital		-7 895 980	-8 452 691
Sum egenkapital		-7 895 980	-8 452 691
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 394 769	9 872 666
Sum annen langsiktig gjeld		9 394 769	9 872 666
Sum langsiktig gjeld		9 394 769	9 872 666
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 595	1 565
Leverandørgjeld		77 246	221 065
Skyldige offentlige avgifter		8 565	
Annen kortsiktig gjeld		104 494	72 100
Sum kortsiktig gjeld		191 900	294 730
Sum gjeld		9 586 669	10 167 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 690 690	1 714 704



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251651

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 171 702
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GØTEBORGATA 49-51
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 885 171 702
GØTEBORGATA 49-51
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 418 673	3 356 688
Sum inntekter		3 418 673	3 356 688
Kostnader			
Lønnskostnad		102 697	99 642
Annen driftskostnad		2 479 340	3 211 035
Sum kostnader		2 582 037	3 310 676
Driftsresultat		836 636	46 012
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 355	5 169
Sum finansinntekter		2 355	5 169
Annen finanskostnad		282 279	310 165
Sum finanskostnader		282 279	310 165
Netto finans		-279 924	-304 996
Ordinært resultat før skattekostnad		556 712	-258 984
Ordinært resultat etter skattekostnad		556 712	-258 984
Årsresultat		556 712	-258 984
Totalresultat		556 712	-258 984
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		556 712	-258 984
Sum overføringer og disponeringer		556 712	-258 984



Organisasjonsnr: 885 171 702
GØTEBORGGATA 49-51
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			19 519
Sum fordringer		0	19 519
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 690 690	1 695 186
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 690 690	1 695 186
Sum omløpsmidler		1 690 690	1 714 704
SUM EIENDELER		1 690 690	1 714 704
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 895 980	8 452 691
Sum opptjent egenkapital		-7 895 980	-8 452 691



Sum egenkapital	-7 895 980	-8 452 691
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 394 769	9 872 666
Sum annen langsiktig gjeld	9 394 769	9 872 666
Sum langsiktig gjeld	9 394 769	9 872 666
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 595	1 565
Leverandørgjeld	77 246	221 065
Skyldige offentlige avgifter	8 565	
Annen kortsiktig gjeld	104 494	72 100
Sum kortsiktig gjeld	191 900	294 730
Sum gjeld	9 586 669	10 167 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 690 690	1 714 704



Organisasjonsnr: 885 171 702
GØTEBORGATA 49-51
EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Gøteborggt 49-51 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 24. april 2022

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 21. april kl. 09:00 og lukker 24. 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Valg av tillitsvalgte
6. Solskjerming med Zipscreens G49 H0501
7. Smartere Elbillading

Med vennlig hilsen,

Styret i Gøteborggt 49-51 Sameie



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Petter Hole er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 5443 årsrapport til styrerommet.no 2022.pdf



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Moen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Yngve Mardal Moe

Sak 6

Solskjerming med Zipscreens G49 H0501

Forslag fremmet av:

Henrik Fabian Thoralfsson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at innspill om utvendig solskjerming (ZIPSCREENS) kan bli tatt opp på årsmøtet:

Jeg har hatt en konsulent her fra Kjells Markiser på befaring, som så på mulighetene for utvendig solskjerming. Jeg tenkte jeg kunne komme med mine tanker rundt



solskjerming bare så dere er informert før det tas en avgjørelse i styret om det er greit eller ikke.

Løsningen konsulenten kom med var ZIPSCREENS for soveromsvindu, stuevindu og terrassedøra på den sørlige terrassen (altså ikke noe mot bakgården). Fargen på duken og «kassetten» til screenene vil være antrasitt (en slags mørk grå som er den vanligste fargen for screens) som vil gå mest i ett med fasaden. Konsulenten sa at fargen er noe lignende den som er på vinduskarmene og aluminiums-døra ut mot terrassen.

Jeg har skjønnet det slik at de som bor i sameiet med solskjerming utvendig har persienner. Etter det jeg har sett gjelder dette for delen av bygget med murvegg. Vegg for min seksjon ligger noe "innover" i bygget og er tre, så her skiller den delen av fasaden seg ut fra murveggen fra før av.

Selv om vinduene utgjør en del av helhetsinntrykket av bygget, tenker jeg at min del skiller seg såpass ut fra murveggen synsmessig, og at derfor ikke er sjenerende/ødeleggende for helhetsinntrykket ved montering av ZIPSCREENS.

Jeg vet ikke hvordan det er for de som har lignende terrasser i bygget og om de evt. har noe utvendig solskjerming. Men det var sånn jeg vurderte det i hvert fall.

Styrets innstilling

Da sameiet ble bygd, ble en del av leilighetene utstyrt med utvendige persienner for solskjerming.

Vi regner med at det var et tilvalg fordi mange leiligheter med nytte av dette, *ikke* er utstyrt med persienner.

For en del år siden søkte G51 H0504 styret om å få montere utvendige ZIPSCREENS.

Denne søknaden ble avslått fordi styret ville ha en ensartet utvendig fasade.

Styrets innstilling: Styret er ikke positiv til forslaget ettersom det bør være likt for alle.

Forslag til vedtak

Forslagstiller får tillatelse til å montere ZIPSCREENS



Sak 7

Smartere Elbillading

Forslag fremmet av:

Dylan Hopkin

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utfordring

Strømprisene klatrer oppover, men når på døgnet vi forbruker strøm blir stadig viktigere.

F.o.m. 10.3.22 betaler beboere i G49-51 en flat rate på elbillading på Kr. 3 pr kWt (tidligere Kr. 1.5 pr kWt). Denne prisen er uavhengig av når på dagen lading foretas og spotprisen på strøm.

Individuelle behov og bruksmønster til beboere er forskjellig.

Noen bruker elbilen hver dag, og lader ofte, mens andre bruker elbilen langt mindre.

kWt kostnadene for sameiet (og da videre til beboere) vil sannsynligvis kunne reduseres en god del dersom beboere bruker smart styring ved elbillading, slik at man lader når spotprisen er lavest.

Snart vil det også komme "rushtidsavgift" på nettleien, som ytterligere kompliserer regnestykket, men nok en gang vil når vi forbruker strøm ha innvirkning på utgiftene.

Flatrate er selvfølgelig en "enkel" måte å inndrive utgiftene på.

Men det som hadde vært langt mer rettferdig hadde vært om hver beboer betalte for faktisk forbruk der spotprisen er tatt høyde for. Da vil beboere som passer på å lade når det er billigst, vinne mye på å følge med (eller som jeg prøver å gjøre, la teknologi hjelpe meg med dette automatisk). Bilen ser når det er billig, og lader da.

Jeg vet ikke om sameiet har fastprisavtale eller spotpris på elbillading.

Men tar utgangspunkt i at sameiet betaler spotpris.

Jeg ønsker utredning av:

- Betaling av elbillading basert på individuell måling av faktisk forbruk beregnet etter spotpris inkl nettleie.



- Vil dette gi sameiet og beboere en økonomisk fordel, med reduserte kostnader grunnet smartere forbruk?

- Videre hadde det vært fint å se hva det faktisk koster å drifte elbil-anlegget for sameiet.

Styrets innstilling

Positiv

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å utrede muligheten med smartere el-billading



ÅRSRAPPORT for 2021

1.1 Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Petter Hole	2021 – 2023	Gøteborggata 51
Styremedlem	Erik Moen	2020 – 2022	Gøteborggata 49
Styremedlem	Sverre Thorbjørnsen	2021 – 2023	Gøteborggata 51
Styremedlem	Thomas Strømdal	2021 – 2023	Gøteborggata 51
Varamedlem	Yngve M Moe	2021 – 2023	Gøteborggata 49

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn eller etnisitet ved valg og ansettelse.

1.2 Generelle opplysninger om Gøteborggata 49-51 Sameie

Sameiet består av 66 eierseksjoner: 65 bolig- og 1 næringsseksjon.

Sameiet har 41 P-plasser som eies av nærmere definerte seksjoner.

Gøteborggata 49-51 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 885171702, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med adresse:

Gøteborggata 49-51

Gårds- og bruksnummer: 227/ 203

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenes i vesentlig grad.

1.3 VIBBO og FACEBOOK

Styret bruker VIBBO i vår kommunikasjon med beboerne – oppslagstavlene er historie. VIBBO er en APP fra OBOS som samler at du trenger å vite om sameiet på ett sted. Vi publiserer nyheter og varsler med SMS / epostvarsel (forutsetter at de aktivert). Last ned APP-en og bli med!

NB! Særlig viktig informasjon vil fremdeles komme som lett synlige oppslag i heisene og på inngangsdører. Vi har også en privat (dvs. lukket gruppe) på FACEBOOK – Sameiet Gøteborggata 49-51.

1.4 Forretningsførsel og revisjon

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

www.obos.no Tlf. 22 86 59 99

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

1.4.1 Økonomi

.....

1.5 Forsikring

Sameiets eiendommer 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 forsikringsselskapet, 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, krever forsikringsselskapet en egenandel 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.

1.6 Bredbånd (fiber)

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

- felles avtale med netjtjeneste med kapasitet 100/100 ligger i husleien – spesifisert på husleie faktura slik at de som har avtale om dekning av disse kostnadene fra arbeidsgiver kan dokumentere det.
- avtalen har en varighet på 5 år som følge av gratis installasjon av fiberkabel.
- Den enkelte kan i tillegg kjøpe:
 - økt kapasitet på netjtjenesten
 - 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.

1.7 Elbillading

Vi har investert i infrastruktur for lading av el-biler. 10 av P-plass eierne har også investert i ladeboks.

Vi er knyttet til tjenesten Cloudcharge (<https://www.defa.com/no/lading-elbil/cloudcharge/>) som overvåker anlegget og sender feilmeldinger på SMS til styreleder slik at vi raskt kan utbedre feil.

Ifølge CLOUDCHARGE kan fremmede *ikke* knytte seg til en ladestasjon som ikke er i bruk.

CLOUDCHARGE tjenesten har et lavt grunn-abonnement som faktureres hver måned uavhengig av om ladestasjonen er i bruk eller ikke.

Vi fakturerer for abonnement og forbruket av strøm gjennom Arvato:

Telefon 22 87 89 70

<https://finance.arvato.com/no-no/>

Sameiets felles standard for ladestasjoner er veggbokser fra DEFA.

Ladeboks bestilles hos styret og faktureres eier av P-plassen i etterkant.

1.8 Elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en avtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Gøteborggata 49-51 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Det er installert AMS målere som måler strømforbruker i fellesanlegget og for alle leilighetene. AMS-måleren 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

1.9 Brannalarm

Sameiet har et felles brannalarmanlegg som dekker leilighetene, næringsseksjonen, fellesarealene og garasjen. Brannsentralen varsler eventuelle feil med SMS til styreleder – slik rettes feil raskt.

Alle leilighetene har en felles sensor / alarm som reagerer på varme. Ingen må gjøre inngrep i denne - gjør du det, vil alarmen slutte å virke i hele etasjen du hører til i.

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.

Fellessarealene, garasjen og næringsseksjonen har sensorer / alarmer som reagerer på varme og røyk.

Tomgangskjøring i garasjen er forbudt.

De røde blinkene lysene forteller at alt er OK – ikke at noe er galt.

Vi har - fra 2020 direkte varsling til brannvesenet.

1.10 Ventilasjon – Fellesarealer

Denne dekker garasjen, søppelrom og boder. Anlegget har varmegjenvinner og det brukes ikke «omluft».

Driftstiden er fra mandag til søndag fra kl. 02 til kl. 22 pga. støyutslippet i bakgården.

1.11 Ventilasjon – leiligheter

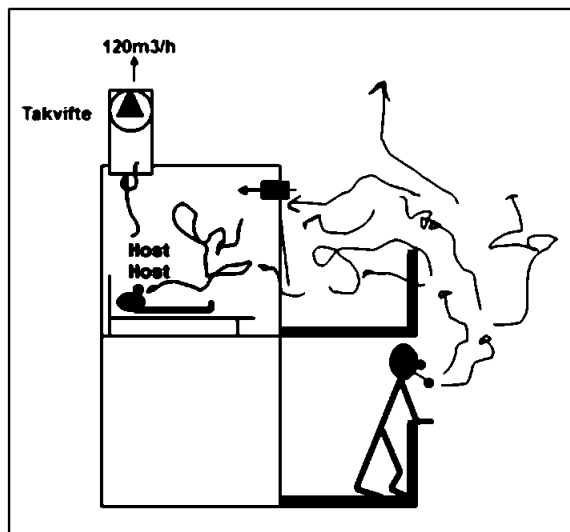
Alle leilighetene har en avtrekksvifte som sitter på taket. Denne styres av kontrollpanelet til avtrekksketten fra VILLAVENT som står over komfyren på kjøkkenet.

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.

Hvis hensyn i «verandasesongen» - tobakksrøyk og grill-os trekker lett inn gjennom åpne dører og vinduer som følge av denne ventilasjonsløsningen.



Det er ikke tillatt å slå av viften selv om vinteren. Reduser innstrømningen av kald luft ved å redusere åpningen i ventilene på veggene. Ved utskifting av kjøkkenet, er eierens ansvar å sørge for at ventilasjonsløsningen videreføres i ny kjøkkenløsning.

1.12 Varmtvannsbereder

Det er ikke felles varmtvannsbereder i sameiet. Leilighetene har en bereder hver. Dette innebærer at:

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

Varmtvannsberedere er fra OSO hvis den ikke er skiftet ut. Den er produsert før OSO fikk kvalitetsproblemer i sin produksjon.

1.13 Nøkler og Garasjeportåpner

I loq nøkler / låser gir adgang til sameiet. Dette er digitale nøkler / låser. Trenger du en ny nøkkel fordi den ikke virker eller du har mistet den; bestilles dette hos Thomas Strømdal. Prisen er kr 400. Alle nøklene er registrert, slik at vi kan sperre tapte nøkler for adgang til sameiet ved behov.

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 portåpnerne.

2. VEDLIKEHOLD og HMS

2.1 Vedlikehold

Styret arbeider for å sikre sameiernes verdier gjennom et godt vedlikehold av fellesverdiene i sameiet.

Lov om eierseksjoner (<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65?q=eierseksjon>) har bl.a. følgende bestemmelser om vedlikehold:



Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter:

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører
- våtrom slik at lekkasjer unngås
- rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen
- rense og holde sluk åpne på balkongen o.l.
- utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre, er seksjonseieren erstatningsansvarlig.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig.

Husk å bruke fagkyndig personell (ref. Plan og bygningslovens § 106).

Etter et eierskifte, har den nye seksjonseieren plikt til å utføre dette vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter:

- utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner skal holdes forsvarlig vedlike slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges
- felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe.
- utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig.

BO TRYGT SAMMEN!

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

1. STOPPEKRANEN: Vet du hvor den er og hvordan du stenger vannet?

Du finner den på kjøkkenet i skapet under vasken.

Det er også stoppekran på vanntilførselen til toalettet.

Sjekk den **ÅRLIG**.

Hvis den drypper eller ikke lar seg stenge, må du kontakte rørlegger.

Du forebygger vannskader hos deg selv og naboene i etasjene under når du gjør dette.



2. VARMTVANNBEREDEREN: Har du sjekket om den lekker?

Du finner den i kjøkkenbenken – kronglete plassert.

Sjekk den ÅRLIG (du må rydde ut av skapet for å sjekke).

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.

Lekkasje fra varmtvannsberederen kan gi store følgeskader i hjemmet ditt og hos dem som eventuelt bor under eller ved siden av deg.

3. SYNLIGE RØR: Har du sjekket disse for lekkasje?

Ta en god titt på alle rør, slanger og koblinger på vaskemaskin, oppvaskmaskin, bak kjøleskap og ellers i leiligheten ÅRLIG. og sjekk at det ikke er vått rundt dem og utenpå.

Bruk hånden, klut eller papir for å sjekke at det ikke lekker vann.

4. SLUK og VANNLÅSER: Har du rengjort sluk og vannlåser?

Alle sluk må RENSES MINST 2 GANGER I ÅRET. Skift ut dårlige pakninger.

Tette sluk og vannlåser kan føre til oversvømmelser hos deg selv og videre hos naboen.

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.

Vannlåser 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: Har du testet denne?

Røykvarsleren er hjemmets viktigste livredder!

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

- felles alarmer reagerer på varme som overvåkes og testes årlig - denne skal du ikke røre. Denne 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: Har du kontrollert at denne fungerer og hvordan den virker?

Rask slukning kan redde liv ved brann. Har du kontroll på både røykvarslere og

brannslukningsutstyr, har du gjort mye for å sikre liv – hos deg selv og naboen dine.

Brannslangen finner du i kjøkkenskapet under vasken.

Den har en egen stoppekran du må åpne for at den skal fungere.

Test den ÅRLIG ved å bruke den til vårvaken på verandaen.

7. KJØKKENVENTILATOR: Har du rengjort denne for fett i løpet av de siste 3 månedene?

Røykutvikling og branntiløp på komfyrer og i stekeovner er en veldig vanlig grunn til at brannvesenet må rykke ut.

Over tid samler det seg opp store mengder fett i kjøkkenventilatoren – altså viften du bruker når du lager mat. Ved en brann på komfyren, kan dette fett bidra til at brannen spres raskt.

Løsne filteret og ta det ut. Vask bort synlig fett. De fleste filtre kan vaskes i oppvaskmaskinen, men sjekk bruksanvisningen. Tørk forsiktig også av synlig fett i selve ventilatoren, før du setter på det rene filtret.

2.2 Vedlikehold 2021 - 2050

Vi har noen problemer som følge av dårlige byggetekniske valg. Arbeidet med å løse disse fortsetter. En grov oversikt over vedlikeholdet (basert på det foregående og forventet levetid) i tiden framover:

- 2020: Finne årsak til / reparere lekkasje i elektroskap i G51 H01 - DELVIS GJENNOMFØRT.
- 2021: Maling av inngangsdøren i bakgården til G49 – utsatt.
- 2021: Skifte av dør i G49 U01 - GJENNOMFØRT.
- 2021: Utskifting av servicebryterne til alle takviftene (lekkasjer / feilkobling) – GJENNOMFØRT.

- 2021: Maling av inngangsdøren til søppelrommet – GJENNOMFØRT (tagget ned igjen!).
- 2021: Rehabilitering av en betongdrager i garasjen (for lite armering) – GJENNOMFØRT.
- 2021: Rehabilitering av skifertrapp – GJENNOMFØRT (dvs. de akutte avvikene utbedret).
- 2021: Skifte av nedløp fra veranda G51 H0403 til G51 H0303 – utsatt til 2022.
- 2021: Legge membran på veranda G49 H0504 – utsatt til 2022.
- 2022: Tetting av lekkasjepunkt fra søyle på veranda G51 H0503 – blir full rehabilitering.
- 2022: Veranda G49 H0404: Utbedre fuger rundt slukene.
- 202?: Utskifting av utvendig porttelefon.
- 20??: Maling av fasader – råteskader oppdaget i G49 H0501, G51 H0202 / G51 H0504.

G49 H0501 - vendt mot sør



G51 H0202 – vendt mot vest



- 20??: Rehabilitering av verandaene med murbrystning.
- 20??: Rehabilitering av garasjeggulv og søyler.
- 20??: Stenging av bakgård – nye porter og porttelefonanlegg.
- 20??: Kontroll / Rehabilitering av soilrørenes utluftingskanaler.
- 20??: Utskifting av postkasser.
- 20??: Rehabilitering av sandkassen (ny sand).
- 20??: Reparasjon av luftventiler med feil fall / beslag.
- 20??: Rehabilitering av et sluk i bakgården ved G51 (ved oppgangen).
- 20??: Rehabilitering av pumperom.
- 2028: Taktekking.
- 2028: Taktekking ventilasjonshus.
- 2049: Tekking av verandaer og gulv i inntrukne etasjer - G49 H4/5 og G51 H5.

2.3 Forebyggende vedlikehold

Sameiet har avtaler med følgende firma:

- 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



- LÅSSENERET gjør årlige kontroller / service på dørpumper og lloq låser
- NASSAU / NORPORT gjennomfører årlige kontroller / service av garasjeporten
- OBOS PROSJEKT er vår byggetekniske rådgiver
- OSLO HEISKONTROLL gjennomfører regelmessig uavhengig kontroll av heisanleggene

2.4 HMS

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

2.4.1 HELSE

Alle leilighetene har livsløpsstandard og adkomst kan skje med heis.

Fargene i ganger og oppganger er valgt utfra kravene til universell utforming og svaksynte.

Leilighetene undertrykksventilasjon.

Dyrehold er tillatt, men bakgården skal ikke brukes som «toalett» for dyrene av hensyn til barn som leker der, plantene våre, lukt med mer.

2.4.2 MILJØ

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

- papp / papir
NB! Pappesker skal brettes sammen uansett størrelse – ellers fyller vi opp med luft.
- plast som skal legges i de blå avfallsposene fra renovasjonsetaten
- matavfall som skal legges i de grønne avfallsposene fra renovasjonsetaten
- restavfall som legges i vanlige plastposer

Allt annet avfall skal vi levere til:

- miljøstasjon Sofienberg parken som tar imot metallbokser, -tuber, glass og flasker, maling, plast, elektro, klær og møbler
- gjenbruksstasjonen Brobekk 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 og kaste denne i søppelrommet
- fjerne fett med tørkepapir og kaste dette i avfallet
- å løse små mengder fett i vann med såpe før det skylles ut

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

2.4.3 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 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.

DU SKAL HOLDE GANGER OG SVALGANGER FRI FOR SYKLER, BARNEVOGNER, MØBLER OG SØPPEL.



Dette skal du gjøre ved brann:

HENDELSE	SLOKKE	REDDE	VARSLER
SVIDO 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

2.4.4 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).

2.4.5 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 til ut- / innlevering. Bruk nøkkeltjenesten hos Seven Eleven (åpen 24 /7) på Carl Berners Plass.

2.4.6 SIKKERHET – DUGNADER

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

2.5 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.

3. ÅRET SOM GIKK

Vi har i 2021:

- Gjennomført 1 digitalt Årsmøte
- Holdt 5 styremøter
- Hatt ett budsjettmøte med forvalteren vår
- Publisert 46 nyheter på VIBBO.
Publisert 12 innlegg 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)
- Skiftet ut takvifter som har sviktet (Caverion).



- Skiftet ut servicebryterne til alle takviftene, fordi de lekker og er feilkoblet – en feil fra byggeåret (Caverion).
 - Renset peisviftene (Caverion).
 - Reparert en feil i ladeanlegget for e-biler (Caverion).
 - Skiftet ut slidedeler i ventilasjonsaggregatet for å forebygge havari (Caverion).
 - Rehabiliterer deler av skifertrappen (Consolvo).
 - Forsterket bjelken i garasjen (Consolvo).
 - Undersøkt armeringen i garasjegulvet (OBOS Prosjekt m.fl.)
 - Malt inngangsdøren til søppelrommet (2 Malere) – dessverre allerede tagget ned på nytt.
 - Feilsøkt ladeanlegget / fjernreparert anlegget for el-biler med basis i feilmeldinger (styret / Petter og Defa Cloudcharge).
 - Reparert / skiftet ut låser og dørpumper (Låssenteret).
 - Skiftet ut dørmotoren til heisen i G51 (Kone Heis).
 - Fjernet tagging på murveggene (Coor).
 - Vask av fellesarealer (ganger / oppganger, heiser) skjer 2 ganger pr. uke (Coor / Fortuna Renhold AS).
 - Vedlikehold av grøntanlegget inkl. sesongbeplantning er gjennomført (Coor / Vaktmesterkompaniet AS).
 - Spylt avløpsrør i G49 – tett 5 meter ut fra G49 H0107 (Coor / Åpne Rør AS)
 - Spylt avløpsrør i G51 – tett 4 meter ut fra G51 H0106 (Rørleggentralen AS).
 - Vasket garasjeanlegget (Coor / Rein Tek AS).
 - Oljet benkene i bakgården med «ovatrol» (styret / Petter).
 - Satt ut skjeggkrefeller for å vurdere om vi er «invadert» (styret / Sverre) - p.t. tyder intet på det.
 - «Nei til Uadressert Reklame! «skilt satt opp i G49 / 51 (Jernia / styret / Petter).
 - Ryddet bort reklamesøppel i G51 (styret / Petter).
 - Ryddet bort papp / paller hensatt utenfor G51 av leietaker i nabobygget (styret / Petter).
 - Ryddet bort søppel hensatt i gangene i forbindelse med Air B&B utleie (styret / Petter).
 - Ryddet bort søppel hensatt i gangene / søppelrom av beboerne (styret).
 - Ryddet i Papir - / Pappavfallet i 3 av 12 måneder – det har blitt bedre!
 - «Kostet» smeltevann ut av garasjen vinterstid (styret / Petter).
 - «Kostet» gangveier / trapp ved tunge snøfall om vinteren (styret / Petter).
 - Saneringen av sykkelvrak (styret / Erik)
 - Fulgt opp vintervedlikeholdet (styret / Petter).
 - Gitt 1 advarsel i forbindelse med Air B&B utleie til en eier av en leilighet i G49.
 - Gitt flere skriftlige advarsler med utleieforhold relatert til festbråk – politiet har til nå vært tilkalt 3 ganger av naboer i G51 for å stoppe festen.
 - Arbeidet med to søknader om bygningsmessige endringer (PBE-saker):
 - G49 H0501 om oppsetting av skjermende tak over døren i inngangspartiet til leiligheten
 - G51 H0106 om utskifting av vindu på veranda for å etablere utluffing av «ekstra» soverom som ble etablert av forrige eier som leide leiligheten ut.
- Tilbakemeldingen fra arkitekter som Enerhaugen Arkitektkontor:
«Jeg må dessverre si at vi ikke har mulighet til å bistå med dette. Vi har begrenset med ressurser som håndterer byggesaker og vi må prioritere andre og større saker»
- Drøftet mulighetene for markering av utkjøringen (mange parkerer for tett på) og oppsetting «sladrespeil» (for å forebygge påkjørsler på fortauet) med OBOS Prosjekt og EUROSKILT. Konklusjonen er at vi må gå i dialog med kommunen.
 - Vi har også begynt å se på mulighetene til å bedre sykkelparkeringen. Vi har 28 plasser i stativ i garasjen der det er et potensiale for å øke noe. Alle leilighetene, med ett unntak, har boder (i U01) der det er plass til 2 sykler. Dvs. at det er mulig å parkere 156 sykler innendørs.

Oslo 27.02.2022

Petter Hole

Erik Moen

Thomas Strømndal

Sverre Thorbjørnsen

Yngve M. Moe

Vedlegg 1

16 av 29

5443 årsrapport til styrerommet.no 2022.pdf



4. KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 418 673.

Dette er kr 62 327 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilbakeføring av for mye innbetalte felleskostnader fra næringsseksjon.

Andre inntekter består av fakturering for nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 582 037.

Dette er 38 873 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 556 712 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til (kr 477 897 i 2021).

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 498 790.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 450 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn budsjettert for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 3 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gøteborggt 49-51 Sameie.

Lån

Gøteborggt 49-51 Sameie har lån i Obos-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: B8QY3-25EA-007F-7HM5M-CKTP-1F5ND



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 416 673	3 267 412	3 481 000	3 481 000
Andre inntekter	3	2 000	89 276	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 418 673	3 356 688	3 481 000	3 481 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 691	-9 142	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 006	-90 500	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-10 121	-8 038	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-118 583	-115 298	-118 000	-121 000
Konsulenthonorar	7	-19 985	-247 344	-90 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 010 793	-1 664 721	-1 072 000	-1 022 000
Forsikringer		-219 971	-229 616	-241 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-437 665	-432 224	-436 220	-447 720
Energi/fyring		-226 794	-84 066	-120 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-151 026	-145 611	-145 000	-142 000
Andre driftskostnader	10	-284 402	-284 118	-285 000	-293 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 582 037	-3 310 676	-2 620 910	-2 554 410
DRIFTSRESULTAT		836 636	46 012	860 090	926 590
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 355	5 169	0	0
Finanskostnader	12	-282 279	-310 165	-281 000	-286 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-279 924	-304 996	-281 000	-286 000
ÅRSRESULTAT		556 712	-258 984	579 090	640 590
Overføringer:					
Udekket tap		0	-258 984		
Reduksjon udekket tap		556 712	0		



15

Gøteborggt 49-51 Sameie

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	8 117
Forskuddsbetalte kostnader		0	11 402
Driftskonto OBOS-banken		265 728	678 883
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 450	0
Sparekonto OBOS-banken		1 418 493	1 016 284
Sparekonto OBOS-banken II		18	18
SUM OMLØPSMIDLER		1 690 690	1 714 704
SUM EIENDELER		1 690 690	1 714 704
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-7 895 980	-8 452 691
SUM EGENKAPITAL		-7 895 980	-8 452 691
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 394 769	9 872 666
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 394 769	9 872 666
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 470	33 008
Leverandørgjeld		77 246	221 065
Skyldige offentlige avgifter	15	8 565	0
Påløpte renter		1 595	1 565
Annen kortsiktig gjeld	16	65 024	39 092
SUM KORTSIKTIG GJELD		191 900	294 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 690 690	1 714 704
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2022

Styret i Gøteborggata 49-51 Eierseksjonssameie

Petter Hole/s/

Erik Moen/s/

Thomas Strømdahl/s/

Sverre Thorbjørnsen/s/

Vedlegg 1

22 av 29

5443 årsrapport til styrerommet.no 2022.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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	-64 143
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 416 673

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturert for nøkler	2 000
SUM ANDRE INNETEKTER	2 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 691
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 691

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 2020/2021, og er på kr 90 006.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 121.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-7 748
Andre konsulenthonorarer	-12 237
SUM KONSULENTHONORAR	-19 985

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-255 195
Drift/vedlikehold VVS	-3 594
Drift/vedlikehold elektro	-331 819
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 698
Drift/vedlikehold heisanlegg	-178 884
Drift/vedlikehold brannsikring	-124 381
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 166
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 813
Kostnader dugnader	-243
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 010 793

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-222 548
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-214 904
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-437 665

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 612
Skadedyrarbeid	-4 453
Driftsmateriell	-27 088
Vaktmestertjenester	-115 966
Renhold ved firmaer	-92 460
Snørydding	-25 473
Miljøgebyr	-1 623
Kopieringsmaterieill	-615
Trykksaker	-231
Andre kontorkostnader	-726
Porto	-1 832
Bankgebyr	-3 323
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-284 402

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 209
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	146
SUM FINANSINNTEKTER	2 355

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-263 532
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 747
SUM FINANSKOSTNADER	-282 279

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. 31.12.21 var 3,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-10 350 000
Nedbetalt tidligere	1 122 139
Nedbetalt i år	431 184
	-8 796 677

OBOS, VEDLIKEHOLDSLÅN GJELDER KUN BOLIG

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,10 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2020	-660 000
Nedbetalt tidligere	15 195
Nedbetalt i år	46 713
	-598 092
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 394 769



19

Gøteborggt 49-51 Sameie

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 450
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 565

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Næring til gode	-64 143
Påløpte fakturaer	-881
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-65 024



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 21.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.04.22

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Petter Hole er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 90 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Erik Moen

Varamedlem (1 skal velges)

Yngve Mardal Moe

Sak 6 Solskjerming med Zipscreens G49 H0501

Forslagstiller får tillatelse til å montere ZIPSCREENS

For

Mot

Sak 7 Smartere Elbillading

Styret får fullmakt til å utrede muligheten med smartere el-billading

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.