



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 249 636
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET INDUSTRIGATEN 42
Forretningsadresse: c/o Oslo og Omegn Boligforvaltning
Innspurten 11C
0663 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: Berit Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

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, 12.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 304 910	946 836
Sum inntekter		1 304 910	946 836
Kostnader			
Lønnskostnad		134 010	61 614
Annen driftskostnad		4 346 631	848 044
Sum kostnader		4 480 641	909 658
Driftsresultat		-3 175 731	37 178
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 255	4 752
Sum finansinntekter		11 255	4 752
Annen finanskostnad		162 630	5 557
Sum finanskostnader		162 630	5 557
Netto finans		-151 375	-805
Resultat før skattekostnad		-3 327 106	36 373
Årsresultat		-3 327 106	0
Totalresultat		-3 327 106	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 327 106	
Sum overføringer og disponeringer		-3 327 106	



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			
Kundefordringer		140	22 059
Andre fordringer		8 805	194 320
Sum fordringer		8 945	216 379
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		571 263	314 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		571 263	314 936
Sum omløpsmidler		580 208	531 315
SUM EIENDELER		580 208	531 315

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			284 484
Udekket tap		3 042 621	
Sum opptjent egenkapital		-3 042 621	284 484
Sum egenkapital		-3 042 621	284 484
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 517 684	83 414
Sum annen langsiktig gjeld		3 517 684	83 414
Sum langsiktig gjeld		3 517 684	83 414
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 993	841
Leverandørgjeld		9 293	91 869
Annen kortsiktig gjeld		35 859	70 707
Sum kortsiktig gjeld		105 145	163 417
Sum gjeld		3 622 829	246 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		580 208	531 315



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 606903

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 249 636
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET INDUSTRIGATEN 42
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Berit Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

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, 29.07.2024



Organisasjonsnr: 985 249 636
SAMEIET INDUSTRIGATEN 42

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 304 910	946 836
Sum inntekter		1 304 910	946 836
Kostnader			
Lønnskostnad		134 010	61 614
Annen driftskostnad		4 346 631	848 044
Sum kostnader		4 480 641	909 658
Driftsresultat		-3 175 731	37 178
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 255	4 752
Sum finansinntekter		11 255	4 752
Annen finanskostnad		162 630	5 557
Sum finanskostnader		162 630	5 557
Netto finans		-151 375	-805
Resultat før skattekostnad		-3 327 106	36 373
Årsresultat		-3 327 106	0
Totalresultat		-3 327 106	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 327 106	
Sum overføringer og disponeringer		-3 327 106	



Organisasjonsnr: 985 249 636
SAMEIET INDUSTRIGATEN 42

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			
Kundefordringer		140	22 059
Andre fordringer		8 805	194 320
Sum fordringer		8 945	216 379
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		571 263	314 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		571 263	314 936
Sum omløpsmidler		580 208	531 315
SUM EIENDELER		580 208	531 315
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			284 484
Udekket tap		3 042 621	



Sum opptjent egenkapital	-3 042 621	284 484
Sum egenkapital	-3 042 621	284 484
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 517 684	83 414
Sum annen langsiktig gjeld	3 517 684	83 414
Sum langsiktig gjeld	3 517 684	83 414
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	59 993	841
Leverandørgjeld	9 293	91 869
Annen kortsiktig gjeld	35 859	70 707
Sum kortsiktig gjeld	105 145	163 417
Sum gjeld	3 622 829	246 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	580 208	531 315



Organisasjonsnr: 985 249 636
SAMEIET INDUSTRIGATEN 42

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET INDUSTRIGATEN 42

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET INDUSTRIGATEN 42.

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.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Fenneo Dokumentnøkkel: NQOLZ-4HFAE-4EF2N-10125-4JOG8-EVMNQ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-30 08:01:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NQOLZ-4IFAe-nL-ZN-10JZ5-1JCG8-LVMNQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash verdien av det opprinnelige dokumentet. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig)

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Til seksjonseiere i Sameiet Industrigaten 42

**INNKALLING
TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024
I
SAMEIET INDUSTRIGATEN 42**

Tidspunkt: 7. mars 2024, kl 18.30
Sted: Fysisk oppmøte i advokatfirma Stadheim Vollen Parelus kontorlokaler i Arbins gate 4, Oslo

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- a) Spørsmål om møtet er lovlig satt
- b) Godkjenning av innkallingen
- c) Opplysning om antall møtende, herunder antall fullmakter
- d) Valg av møteleder
Styret vil foreslå at Dag Stadheim velges til møteleder.
- e) Valg av møtereferent og 1 person til å medundertegne protokollen
- f) Godkjenning av dagsorden

2. Gjennomgang av styrets årsberetning for 2023

Styrets årsberetning for 2023 følger som vedlegg til innkallingen.

3. Årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 og budsjett for 2024 følger som vedlegg til innkallingen. revisjonsberetning vil først foreligge til årsmøtet.

4. Godkjenning av styrets honorar for 2023

Styret foreslår styrehonorar med kr. 9.500,- til Dag Stadheim og kr. 20.000,- til hvert av de øvrige av styrets medlemmer.

Styret foreslår at dette skal gjelde for utbetaling av styrehonorar for året 2023 som utbetales i 2024.

5. Valg

Styret har i denne perioden bestått av følgende representanter:



Dag Stadheim ble gjenvalgt som styreleder på ordinært årsmøte for 2023 for en periode på to år, men er alltid på valg.

Jane Gjerde ble valgt som styremedlem for en periode på to år på ordinært årsmøte for 2022, men er villig til å ta gjenvalg.

Mari Bøhleng ble valgt som styremedlem for en periode på to år på ordinært årsmøte for 2022. Hun tar ikke gjenvalg.

Julie Slåtten ble valgt som styremedlem for en periode på to år på det ordinære årsmøtet for 2023.

Karl Petter Due ble valgt som styremedlem for en periode på to år på det ordinære årsmøtet for 2023.

Majid Abrahim ble valgt som varamedlem for en periode på to år på det ordinære årsmøtet for 2023.

Styret foreslår følgende endringer:

Styreleder Dag Stadheim stiller sin plass til disposisjon

Mari Bøhleng trer ut av styret og Anneli Malmberg Sem velges som styremedlem.

Det er et viktig hensyn at vi mottar kandidater til valg som både styremedlem og varamedlem som bor i sameiet.

Valget gjelder fra avslutning av årsmøtet.

6. Sameiets avfallshåndteringssystem

For styret fremstår det som vanskelig å forstå hvorfor det er så vanskelig å etterkomme reglene for avfallshåndtering i sameiet. Gjenstander som skal kastes henses i bakgården som om de var prydgjenstander til allmenn nytelse og søppelposer kastes i avfallsbeholdere uten pose.

Styret vil gi en redegjørelse for nåværende situasjon.

Styret må konstatere at det ikke er noen felles vilje til å etterkomme de krav om orden som gjelder i sameiet og fremmer derfor følgende forslag.

Felleskostnadene økes med kr. 50,- per måned per seksjon for å dekke kostnader til bortkjøring av gjenstander som henses i bakgården eller oppgangene.

Styret legger til grunn at vedtak krever alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

7. Endring av vedtektene

Eier av seksjon 3 i sameiet har fått samtykke til å rehabilitere baderommet i seksjonen og styret foreslår at følgende bestemmelse inntas som nytt ledd i § 12 i sameiets vedtekter:

Eier av seksjon 3 har ansvar for vedlikehold av fellesareal, som er endret ved rehabilitering av baderom i 2023.

Styret legger til grunn at vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.



8. Ny løsning for tv og internett fra Global Connect

På ekstraordinært årsmøte avholdt 18. april 2023 ble det vedtatt å bytte til en ren internettløsning hos Global Connect. Eksisterende avtale med Telia er oppsagt med virkning fra 1. april 2024.

Alle seksjonseier har fått rundskriv om hvordan utstyr skal returnere til Telia og nytt utstyr installeres av GlobalConnect. Avtalen omfatter både boligseksjonene og næringsseksjonen.

Det siste rundskrivet som er sendt ut vedlegges innkallingen.

Det blir anledning til å stille spørsmål om dette på årsmøtet.

9. Oppussing av bakgården

Styret ønsker å ta opp spørsmålet om bakgården bør pusses opp.

Styret ønsker herunder å få seksjonseierens mening

- om bakgården skal pusse opp,
- synspunkter på hvilke tiltak som kan være aktuelle og i tilfelle
- hvor mye midler sameiet bør benytte på dette.

10. Digitale nøkler

Forslag innmeldt av Liisa Andersson:

Hei, jeg ønsker å fremme forslag til å få installert digitale nøkler «OBOS» nøkler eller lignende. Både til bakgården og til porten i bakgården slik at man får ut sykler når man sykler.

Digitale nøkler koster ca 5000 kroner døren. Jeg kan innhente tilbud om dette er aktuelt men orker ikke bruke tid på dette hvis det ikke er aktuelt.

11. Henting av avfall

Forslag innmeldt av Liisa Andersson:

I tillegg ønsker jeg å fremme forslag om at vi kan legge opp til at vi abonnerer på medarbeiderne slik at de kan hente søppel, pant, glass osv en gang i måneden.

Henting Borettslag og Sameie

Har ditt sameie eller borettslag behov for å kvitte seg med tekstiler, småelektronikk, batterier, lyspærer, pant og glass-og metallemballasje på en sikker måte?

Fyll ut skjemaet med nødvendig informasjon om ditt sameie/borettslag, få et tilbud på henting og bidra til en inkluderende og rusfri arbeidsplass!

Fra 80,- kr/mnd pr hentepunkt + 52,- kr/mnd pr husholdning.



Spørsmål? Send oss en e-post til hei@medarbeiderne.no (merk «Henting Sameie»).

12. «Kontroll» av rehabilitering

Hver seksjonseier bør nøye vurdere om rehabilitering av vinduer har blitt gjennomført på faglig forvarslig måte, det vil si uten feil.

Styret vil be om synspunkter på reklamsjoner på det utførte arbeidet.

13. Bytte av forretningsfører

Styret er ikke fornøyd med OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører og ønsker å inngå avtale med ny forretningsfører.

Styrets forslag er å inngå avtale om regnskaps- og forretningsførsel med Oslo Boligforvaltning (OBF). Informasjon fra OBF følger vedlagte innkallingen.

Styret fremmer følgende forslag:

Styret har fullmakt til å inngå avtale om regnskaps- og forretningsførsel med Oslo Boligforvaltning (OBF)

Styret legger til grunn at vedtak krever alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Vedlegg:

- Styrets årsberetning for 2023
- Årsregnskap for 2023 med budsjett for 2024
- Vedtekter for Sameiet Industrigaten 42
- Informasjon om forretningsførsel fra Oslo Boligforvaltning OBF
- Rundskriv ad Telia og GlobalConnect

Fullmakter:

Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig, som må fremlegge skriftlig datert fullmakt.

Med vennlig hilsen
Sameiet Industrigaten 42
for styret

Dag Stadheim
(sign)
styreleder



SAMEIET INDUSTRIGATEN 42

FULLMAKT

Undertegnede(seksjonseier)

gir herved (fullmektig)

fullmakt til å møte, uttale og stemme på mine vegne på ordinært årsmøte
den 7. mars 2024 i Sameiet Industrigaten 42.

Oslo

..... 2024

signatur



SAMEIET INDUSTRIGATEN 42

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

Styret har i denne perioden bestått av følgende representanter:

Dag Stadheim ble gjenvalgt som styreleder på ordinært årsmøte for 2023 for en periode på to år, men er alltid på valg.

Jane Gjerde ble valgt som styremedlem for en periode på to år på ordinært årsmøte for 2022, men er villig til å ta gjenvalg.

Mari Bøhleng ble valgt som styremedlem for en periode på to år på ordinært årsmøte for 2022. Hun tar ikke gjenvalg.

Julie Slåtten ble valgt som styremedlem for en periode på to år på det ordinære årsmøtet for 2023.

Karl Petter Due ble valgt som styremedlem for en periode på to år på det ordinære årsmøtet for 2023.

Majid Aebrahim ble valgt som varamedlem for en periode på to år på det ordinære årsmøtet for 2023.

Boligselskapets styremedlemmer og varamedlemmer består av tre kvinner og tre menn. Det er styret fornøyd med. Sameiet har ingen ansatte. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av styremedlemmer. Styret har på hvert årsmøte oppfordret kvinner til særskilt å akseptere valg som styremedlem. Vi vil hevde at dette har gitt resultater.

Det sittende styret har i 2023 hatt 9 styremøter (18.1, 13.2, 21.2, 14.3, 9.5, 19.6, 15.8, 17.10, 21.11) og behandlet gjennomsnittlig 10 -15 saker på hvert styremøte.

Det ble avholdt ordinært årsmøte 14. mars 2023. Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte 18. april 2023.

,



GENERELLE OPPLYSNINGER

Honorar til styremedlemmer

I perioden er det utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer slik som fremgår av regnskapet.

Honorar for advokatbistand til styreleder Dag Stadheim har for 2023 utgjort kr189.486,-, beløpet inkluderer merverdiavgift. Beløpet omfatter bistand med inngåelse av avtale og gjennomføring av avtale om rehabilitering med Klinge Bygg AS.

Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Boligsameiet ligger i Oslo.

Forretningsførsel og revisjon:

Sameiets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor for 2023 er Trine Gulestø i BDO AS.

Vaktmestertjeneste og renhold

Sameiets vaktmestertjeneste utføres av BygårdVaktmesteren AS. De utfører også renhold av innvendig fellesareal.

Styret presiserer at den enkelte seksjonseier ikke er berettiget til å tilkalle bistand fra sameiets forretningsfører eller andre for å utbedre mangler, avverge fare for skade eller skade på fellesareal, herunder fellesinnretninger. Varsel om slike forhold skal gis til sameiets styre.

Rørleggerforbindelse

Det er inngått rammeavtale med Vinderen Rør.

Elektrikerforbindelse

Det er inngått rammeavtale med Electric AS.

Skadedyrbekjempelse

Styret har inngått avtale om skadedyrutryddelse med Anticimex. Den kom i stand som følge av observasjoner av rotter i bakgården

Forsikring:

Det er ikke registrert og behandlet noen forsikringsmessig skade verken i tilknytning til leilighet eller fellesareal i 2023. Sameiets gårdeierforsikring ble fra januar 2019 tegnet med Protector Forsikring ASA.

Ved skadesaker skal henvendelse foretas til forretningsfører. Seksjonseier er ikke berettiget til selv å melde skader og ta i bruk sameiets gårdeierforsikring. Dette skal besluttes av styret.



Styret gjør beboerne oppmerksom på at privat innbo, inventar og eiendeler må forsikres av den enkelte seksjonseier. Dersom det er mulig bør seksjonseier forsikre seg om at forsikringen gjelder gjenstander som oppbevares i boder.

Oversikt over beboere - utleie

Styret har utarbeidet oversikt over seksjonseiere og beboere i de enkelte seksjonene. Denne blir fortløpende ajourført. Denne viser for første gang at mindre enn halvparten av boligseksjonene er utleid. Det at eiere selv bor i leilighetene gir det beste grunnlaget for et godt bølilmjø. Styrets drøm er at eier og beboere uansett også stiller på årsmøtet! For første gang er ingen boligseksjoner eid av selskaper.

Mislighold og ordensregler

Styret har behandlet tre saker knyttet til husbråk i 2023. Det er en beklagelig utvikling. I et av disse tilfellene er saken fulgt opp med advarsel etter reglene i eierseksjonsloven og det kan bli aktuelt å pålegge seksjonseieren å selge seksjonen.

Omsetning av seksjoner

3 seksjoner er solgt i 2023.

Styret har vedtatt at det skal innkreves et gebyr fra seksjonseiere som skal selge sin seksjon. Gebyret skal være 4 ganger rettsgebyret.

Fullmakt for forretningsfører til å samtykke til eiendomsoverdragelser

Styret har utstedt fullmakt til forretningsfører til å påtegne overdragelseserklæringer etter at styret har truffet vedtak om godkjenning. Brækhus Eiendom har dermed fullmakt til å ordne godkjenning overfor kjøper, selger, megler og Statens kartverk.

SAKER STYRET HAR ARBEIDET MED I 2023

Avfallshåndtering

Enkelte seksjonseieres håndtering av avfall er svært dårlig. Flere seksjonseiere opptrer som om de ikke bor i sameiet og ikke har noe ansvar for avfall og orden. Dett ehar ikke bedret segtil tross for purringeri rundskiv, oppslag i oppganger og direkte påtale. Styret foresår

derfor at alle må betae et tillegg til fellekostnadene for dekning av kostnader med bortkjøring. Styret har vurdert å sette opp et videokamera i bakgården.

Ringeklokke- og låssystem i oppgang C

Ringeklokkesystem i oppgang C er utbedret med nytt ringetablå. Låsproblemer med utgangsdøren er utbedret

Oppgangsdør mot bakgården i oppgang B

Styret har fått flere meldinger om at oppgangsdøren mot bakgården i oppgang B ikke fungerer etter hensikten. Det skyldes at noen hekter av dørstopperen. Utrolig.



Rehabilitering av vinduer og balkonger

Sameiet inngikk avtale om rehabilitering av vinduer og balkonger med Klinge Bygg med grunnlag i NS 8604 A og NS 8604 B. Arbeidet ble utført tilfredsstillende. Arbeidet ble finansiert med låneopptak i Nordea Bank. Sameiet mottok tilskudd fra Oslo kommune med nesten kr. 135.000,-.

Sperring mot Bogstadveien 29 er fjernet

Sperring i trappen i bakgården mot Bogstadveien 29 er flere ganger fjernet. Den er nå sperret med kjetting og lås

Overgang til bruk av forvaltningssystemer i OBOS

Hammersborg Eiendomsforvaltning AS ble innfusjonert i OBOS Eiendomsforvaltning AS og OBOS har fremsatt krav om at vi benytter forvaltningssystemene til OBOS. OBOS Eiendomsforvaltning AS fremsatte krav om opprettelse av nye konti og sletting av gamle konti med bytte til OBOS bank. Styrets medlemmer har deltatt i meldingsutveksling med forretningsfører om dette. Styret må ikke etterkomme kravene og har vedtatt å fortsette som før, det vil si uten å benytte alle system og ikke bytte bank.

Klage på leietaker i andre etasje i oppgang C

Det har kommet flere klager på husbråk og urettmessig bruk av fellesareal forårsaket av leietaker i leilighet i oppgang A. Seksjonseier har ikke klart å få rette forholdene og styret har sendt advarsel i samsvar med reglene om vesentlig mislighold i eierseksjonsloven. Saken vil bli fortsatt med pålegg om salg av seksjonen om forholdene ikke bedres.

Etablering av ny løsning for internett og tv-tjenester

På ekstraordinært årsmøte avholdt 18. april 2023 ble det vedtatt å bytte til en ren internettløsning hos Global Connect. Eksisterende avtale md Telia er oppsagt med virkning fra 1. april 2024. Alle seksjonseier har fått rundskriv om hvordan utstyr skal returnere til Telia og nytt utstyr installeres av GlobalConnect. Avtalen omfatter både boligseksjonene og næringsseksjonen.

Utemøbler

Sameiet har ervervet utemøblene i bakgården for kr. 1.500,-.

Oppsetting av lysskap i Industrigaten 42

Styret har gitt Oslo kommune samtykke til oppsetting av lysskap i Industrigaten 42 på fortauet i grensen mot Bogstadveien 29.

Forslag om ny renovasjonsordning

Oslo kommune har tatt initiativ til etablering av ny renovasjonsordning, jf. melding av 4. november 2023. Avfallsbeholdere fraktes inn og ut gjennom bakgård og naboeiendom. Styret har gitt sin tilslutning til slik ny renovasjonsordning. Det blir opp til Oslo kommune å få brukstillatelse fra naboeiendom.

REGNSKAP OG ØKONOMI



Sameiet har positiv egenkapital. Det skyldes overskudd på drift, at lån er nedbetalt og det ikke er tatt opp nye lån. Det er definitivt grunnlag for fortsatt drift i 2023. Løpende fellesutgifter dekker de løpende driftskostnader.

Styret har ingen planer om å øke fellesutgiftene i 2024.

For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Det har ikke intrådt noen vesentlige forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Oslo 19. februar 2024
Sameiet Industrigaten 42

Dag Stadheim
Styreleder

Jane Gjerde
Styremedlem

Julie Slåtten
Styremedlem

Mari Bøhleng
Styremedlem

Karl Petter Due
Styremedlem



SAMEIEVEDTEKTER

FOR

SAMEIET INDUSTRIGATEN 42

Sist endret (§ 12 annet ledd følgende) på sameiermøte 9. april 2014 og (12. siste ledd og §13 siste ledd) på sameiermøte 5. Mars 2014 og 21. november 2017, § 5 nytt siste ledd på årsmøte 6.3.2019, § 8. 1.ledd og § 12 siste ledd på årsmøte 8.3.2022 og 30.11.2022

- § 1. Sameiets navn er Industrigaten 42.
Eiendommen gnr. 215, bnr. 97, Industrigaten 42 i Oslo, ligger i sameie mellom eierne av 24 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjonenes innbyrdes verdi.
- § 2. Sameiets formål er å eie og sikre forsvarlig drift av eiendommen, Industrigt. 42.
- Til andelen er knyttet eksklusiv bruksrett til leiligheter/forretningslokaler overensstemmende med følgende fordeling:

Seksjon nr.	Andel nr.		
1	1 - 16	Forr. lok.	1. Etg.
2	17 - 31	Forr. lok.	1. Etg.
3	32 - 37	Leil. oppg. B	1. Etg.
4	38 - 44	Leil. oppg. B	1. Etg.
5	45 - 50	Leil. oppg. C	1. Etg.
6	51 - 57	Leil. oppg. C	1. Etg.
7	58 - 65	Leil. oppg. A	2. Etg.
8	66 - 73	Leil. oppg. A	2. Etg.
9	74 - 81	Leil. oppg. B	2. Etg.
10	82 - 89	Leil. oppg. B	2. Etg.
11	90 - 97	Leil. oppg. C	2. Etg.
12	98 - 105	Leil. oppg. C	2. Etg.
13	106 - 113	Leil. oppg. A	3. Etg.
14	114 - 121	Leil. oppg. A	3. Etg.
15	122 - 129	Leil. oppg. B	3. Etg.
16	130 - 136	Leil. oppg. B	3. Etg.
17	137 - 145	Leil. oppg. C	3. Etg.
18	146 - 153	Leil. oppg. C	3. Etg.
19	154 - 162	Leil. oppg. A	4. Etg.
20	163 - 171	Leil. oppg. A	4. Etg.
21	172 - 180	Leil. oppg. B	4. Etg.
22	181 - 189	Leil. oppg. B	4. Etg.
23	190 - 198	Leil. oppg. C	4. Etg.



24 199 - 207 Leil. oppg. C 4. Etg.

- § 3. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke er i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av enkelte boder og andre rom. Den avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.
- § 4. Sameierne har ikke oppløsnings-, forkjøps- eller innløsningsrett som ellers måtte følge av eierseksjonslovgivningen.
- § 5. Sameierne har rett til å overdra og pantsette sine seksjoner. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon.

Overdragelse skal godkjennes av styret. Godkjennelsen kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameierne har rett til å bortleie (fremleie) sine seksjoner. Styret kan gi nærmere regler for bortleie, og kan forlange kontrakt for bortleie fremlagt. For øvrig får bestemmelsene i første og annet ledd tilsvarende anvendelse.

Den som avhender eller leier ut en seksjon skal betale et gebyr på fire ganger rettsgebyret til sameiet for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskifte, bytte av leietaker, samt godkjenning av erverver og ny leietaker.

- § 6. Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til sameiebrøken. Ovenfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken, jr. eierseksjonsloven § 24.

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, utsteder den enkelte sameier en pantobligasjon til sameiet med pant i seksjonen og prioritet etter 80 % av lånetakst over seksjonen til enhver tid. Sikkerhetsbeløpene er fastsatt etter sameiebrøken.

- § 7. Fellesutgifter så som vann- og kloakkutgifter, renovasjonsavgifter, utgifter til belysning, oppvarming og vedlikehold av fellesrom med inventar, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøken.

Dette gjelder likeledes utgifter til renhold av fellesrom, trapper og oppganger. Vedlikeholdsutgifter vedrørende teknisk anlegg som bare er til nytte eller brukes av enkelte seksjonseiere dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseiere.



Premie for bygningskasko fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog slik at seksjonseierne som bruker seksjonene på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.

Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøken.

Til dekning av fellesutgiftene skal det månedlig og forskuddsvis innbetales et fastsatt beløp til Sameiets bankkonto.

- § 8.** Sameiet ledes av et styre som består av 3-5 medlemmer og 2 vararepresentanter, og som velges av sameierne for 2 år av gangen.

Styret konstituerer seg selv.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen.

Styret kan engasjere forretningsfører.

Utad forpliktes Sameiet av styret ved formann og ett styremedlem i fellesskap.

Ved stemmelikhet ved avstemming i styret skal det anses som om det ikke er truffet noe vedtak.

- § 9.** Årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Årsmøte innkalles med 14 dagers skriftlig varsel.

På årsmøte behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Budsjett.
3. Valg av styre med varamedlemmer.
4. Valg av revisor.
5. Fastsettelse av godtgjørelse til forretningsfører.
6. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

- § 10.** Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller dersom minst 2 av sameierne fremsetter krav om det, og samtidig avgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte innkalles med 14 dagers skriftlig varsel. Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle saker som er nevnt i innkallelsen.

- § 11.** På årsmøte og ekstraordinært årsmøte har hver sameier stemmerett etter sin/eller sine seksjoner.



Vedtektensendring krever 2/3 stemmeflertall av fremmøtte sameiere. Andre vedtak fattes ved alminnelig flertall.

En sameier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig datert fullmakt.

En sameier kan ikke ha mer enn en fullmakt.

- § 12. Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av sameiebrøken.

Eier av seksjon 6 har ansvar for vedlikehold av alt fellesareal og alle fellesinnretninger, herunder ansvar for å besørge og bekoste utbedringer av mangler, som ble endret i 2013.

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Seksjonseier har herunder plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, vannlås og sluk, samt vann- og fuktsperre på vegger og tak i bruksenheten. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppsteking og rens av innvendig kloakkledning frem til egen vannlås.

Seksjonseier har plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for maskiner som benytter vann. Maskiner som er tilkoblet rørnett for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje.

Seksjonseier har plikt til å sørge for at i rom som ikke har sluk eller som ikke har vanntett gulv skal vanninstallasjoner enten ha overløp eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Kravet kan oppfylles med installering av automatisk lekkasjestopper og med det menes en fuktføler som gir signal til en magnetventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal. Kravet gjelder også ismaskiner, kaffemaskiner og lignende som er montert direkte mot trykkvann.

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige dispensasjon. Dispensasjon kan bare gis dersom seksjonseieren kan dokumentere gode grunner for dyrehold og at dyreholdet ikke kan være egnet til å være til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere, andre brukere av leiligheter i sameiet eller sameiet. Alminnelige velferdshensyn er ikke tilstrekkelig god grunn.



Eier av seksjon 6 har ansvar for vedlikehold av fellesareal, herunder ansvar for å besørge og bekoste utbedringer av mangler som ble endret i 2013.

Eier av seksjon 13 har ansvar for vedlikehold av tilknytning til avløp og vannforsyning som ble endret i 2022.

Eier av seksjon 2 har ansvar for vedlikehold og skadeutbedring, herunder utskifting av vinduer knyttet til seksjonen.

- § 13. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt og/eller vesentlig mislighold, også av ikke-økonomisk art, kan Sameiet treffe beslutning om at vedkommende skal fraflytte eiendommen.

Seksjonseier, leietager eller andre er ikke berettiget til å tilkalle bistand fra sameiets forretningsfører eller andre for å utbedre mangler, avverge fare for skade eller skade på fellesareal, herunder fellesinnretninger. Varsel om slike forhold skal gis til sameiets styre. Ved tilkalling i strid med dette må seksjonseier selv bære kostnadene ved slik tilkalling.

Det er ikke tillatt å installere gasspeis i leiligheten. Styret kan heller ikke samtykke til dette.

- § 14. Ved erverv av seksjon skal erververen ha gjennomgått sameiets vedtekter og husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg. Seksjonseier har rett til å overdra seksjonen på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av sameiermøter.



SAMEIET INDUSTRIGATEN 42
ORG.NR. 985 249 636, KUNDENR. 5254

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 164 044	889 236	1 016 000	1 158 000
Andre inntekter	3	140 866	57 600	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 304 910	946 836	1 026 000	1 168 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 740	0	-9 000	-14 000
Styrehonorar	5	-120 270	-61 614	-60 000	-98 000
Revisjonshonorar	6	-15 751	0	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-57 171	-53 175	-56 000	-60 000
Konsulenthonorar	7	-212 871	-182 641	-131 000	-131 000
Drift og vedlikehold	8	-3 429 014	-66 160	-100 000	-50 000
Forsikringer		-64 050	-58 672	-71 000	-71 000
Kommunale avgifter	9	-287 255	-248 669	-230 000	-318 000
Energi/fyring	10	-5 715	-5 324	-16 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 453	-115 891	-122 000	-36 000
Andre driftskostnader	11	-138 350	-117 513	-18 000	-119 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 480 641	-909 658	-820 000	-922 000
DRIFTSRESULTAT		-3 175 731	37 178	206 000	246 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 255	4 752	2 000	2 000
Finanskostnader	13	-162 630	-5 557	-5 000	-125 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-151 375	-805	-3 000	-123 000
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		-3 327 106	36 373	203 000	123 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	36 373		
Udekket tap		-3 327 106	0		




SAMEIET INDUSTRIGATEN 42
ORG.NR. 985 249 636, KUNDENR. 5254

BALANSE


	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		140	22 059
Forskuddsbetalte kostnader		8 805	194 320
Driftskonto OBOS-banken		304 223	314 936
Innestående i andre banker		267 039	0
SUM OMLØPSMIDLER		580 208	531 315
SUM EIENDELER		580 208	531 315
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	284 484
Udekket tap	14	-3 042 621	0
SUM EGENKAPITAL		-3 042 621	284 484
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 517 684	83 414
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 517 684	83 414
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 039	8 535
Leverandørgjeld		9 293	91 869
Påløpte renter		59 993	841
Annen kortsiktig gjeld	16	22 820	62 172
SUM KORTSIKTIG GJELD		105 145	163 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		580 208	531 315

Oslo, 19.2.2024

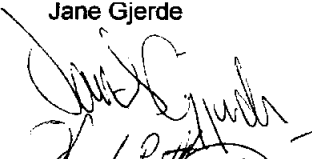
Styret i Sameiet Industriegaten 42


Advokatfirmaet S. Vollen
DAG STADHJEM
STYRELEDER

Mari Bøhling



Jane Gjerde


KARL PETER DUE

Julie Skotten
Julie Ulfhus SLATTEN

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	889 236
Lån	217 208
Vedlikehold	57 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 164 044

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Andre inntekter, øre korr.	3
Andre inntekter, innflytningsgebyr og refundert fra OBOS	6 613
Andre inntekter, tilskudd fra Oslo Kommune, Utvikl. og kompetanseetaten	134 250
SUM ANDRE INNETEKTER	140 866

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 740

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Styrehonorar 2022/2023 utbetalt i 2023	97 450
--	--------



Styrehonorar 2022/2023 avsatt, utbetales i 2024	20 000
Beregnet arbeidsgiver avg. avsatt, styrehonorar kr 20 000	2 820
SUM STYREHONORAR	120 270

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 751. Ifm. bytte av revisor i 2022, ble kostnad fakturert i 2023. Kr 15 751 gjelder kostnad revisjon 2022 og 2023.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius DA	-189 486
Andre konsulenthonorarer, Plan & Bygg Oslo Kommune, OBOS	-23 385
SUM KONSULENTHONORAR	-212 871

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Større bygnmessige vedlikehold, KLINGE BYGG AS	-3 414 334
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 414 334
Drift/vedlikehold bygninger	-2 830
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 500
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 350
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 429 014

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-104 755
Renovasjonsavgift	-182 501
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-287 255

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-5 715
SUM ENERGI / FYRING	-5 715

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 471
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 291
Lyspærer og sikringer	-150
Vaktmestertjenester	-43 794
Renhold ved firmaer	-60 491
Andre kontorkostnader	-17 102
Telefon u/mva	-224
Porto	-213
Bank- og kortgebyr	-4 959
Øreavrunding	0
Tap på fordringer,	-2 656
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-138 350

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	11 068
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	91
Andre renteinntekter	96
SUM FINANSINNTEKTER	11 255

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-162 483
Renter på leverandørgjeld	-147
SUM FINANSKOSTNADER	-162 630

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

NORDEA, lån nr. -00349

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014 -400 000

Nedbetalt tidligere 316 586

Nedbetalt i år 45 894

-37 520

NORDEA, lån nr. -17513

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023 -3 800 000

Nedbetalt i år 319 836

-3 480 164**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 517 684****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld, avsatt styrehonorar + arb.giver avgift. 22 820

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD 22 820



31.01.24



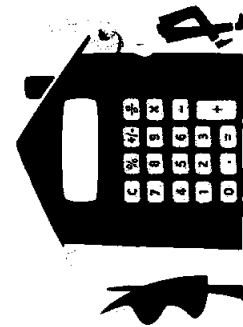
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING

"VI FORVALTER DERES VERDIER FOR FREMTIDEN"

-HANS LAAVEG, ADM.DIR OBIF



 Hos oss kan du senke skuldrene



Våre tjenester

RÅDGIVNING

ÅRSMØTE

BUDSJETT

FELLESKOSTNAD

STYREPORTAL

NABOROM

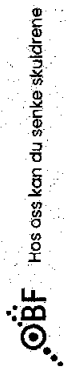
HMSPORTAL

REGNSKAPSFØR

ÅRSOPPGJØR

MEGLERTJENESTER

+ MYE MER!



Hvem er... **OBF**

...vi forvalter i dag mer enn 430 boligselskaper, og er derfor blant de største uavhengige boligforvalterne i landet. Med mer enn 60 års erfaring fra forretnings- og regnskapsførsel for boligselskap sitter vi med kunnskapen som gjør styrehverdagen enklere og trygger deres verdier.

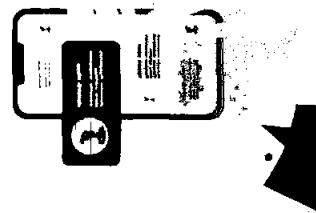
OBF er organisert som et konsern hvor morselskapet OBF vil være deres leverandør av forretningsførertjenester, og vårt heleide datterselskap OBF Regnskapsbyrå AS vil være deres leverandør av regnskapstjenester. Selskapene er samlokalisert i Sandakerveien 64 i Oslo, og vil begge være inkludert i en fremtidig avtale med dere.

Digitale plattformer

Vi tilbyr oppløring i alle våre digitale plattformer.

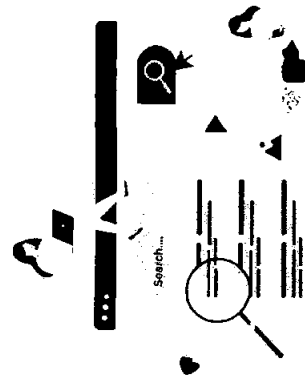
OBFportal

Samler det administrative og økonomiske arbeidet og gir deg som styremedlem god oversikt til enhver tid.



Naborom

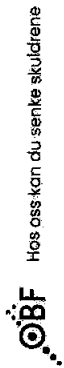
Styret kan kommunisere til beboere via egen hjemmeside og Naborom-appen – enten det er til én enkelt eier, en gruppe eller alle beboerne.



HMSportal

Har til hensikt å forenkle, samt kvalitetssikre HMS-arbeidet i boligselskaper.





**EDVARD AJER,
STYRELEDER**

«Solid leveranse av forvaltningstjenster over mange år! Alltid tilgjengelig og en kjempe støtte for uerfarne og erfarne styrer. Anbefales»



**VEGARD M,
STYREMEDLEM**

«Har samarbeidet med OBF i mange år. Har bare superlativer å komme med for disse hardtarbeidende menneskene.»

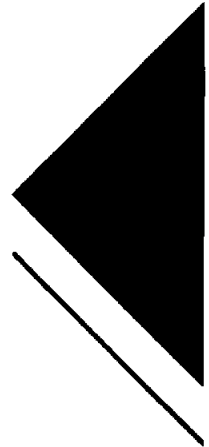


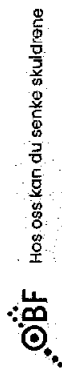
**TOM BERNTHON,
STYRELEDER**

«Beste service noensinne.»

Referanser

Go gle 4,6





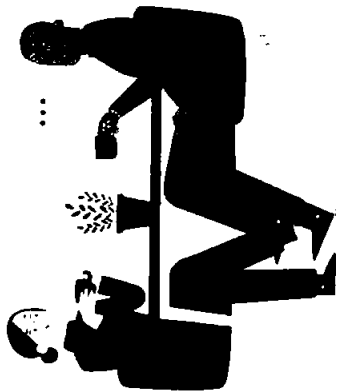
Erfaren

Vi har over 60 års erfaring som forretningsfører. Vi sitter med kunnskap som gjør styrehverdagen enklere og trygger deres verdier.



Ærlig

Vi holder det vi lover. Vår viktigste oppgave er å være et verktøy styret kan lene seg på, det kreves tillit, og er noe vi tar på alvor.



Kundefokusert

Kunden står alltid i fokus i OBF. Vår viktigste jobb er å hjelpe deg i styret til å ta vare på ditt hjem, best mulig. Hos oss kan du senke skuldrene.

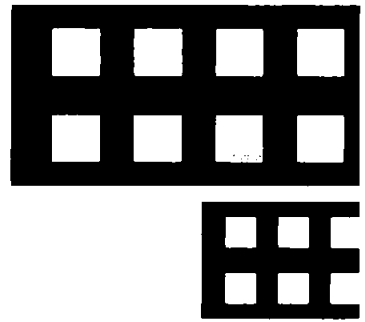
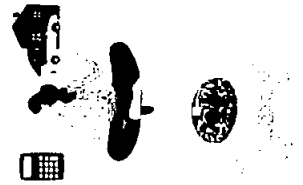
OBF er...

Regnskap

God oversikt over økonomien gir trygghet og forutsigbarhet i hverdagen. Deres regnskapsfører sørger for at styret kan være trygg på at regnskapet blir ivare tatt i tråd med god regnskapsskikk

Deres regnskapsfører skal...

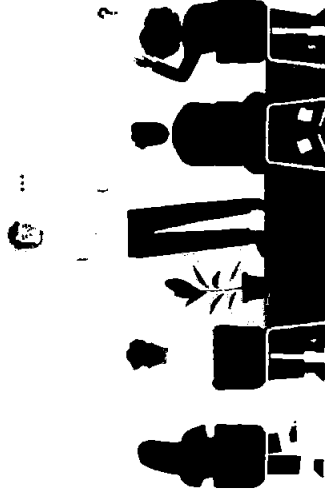
- ...fakturagodkjenne via styreportal
- ...faktura- og bilagsbehandle
- ...føre og avslutte boligselskapets regnskap
- ...utbetale lønn og honorarer
- ...likviditetsvurdere
- ...økonomirapportere





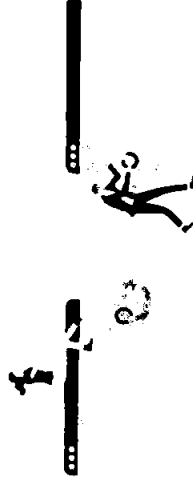
Kundetilbud

PÅFYLL
MED



OBF påfyll er et uformelt møtested som gir oss i OBF anledning til å bli bedre kjent med våre kunder. Vår ambisjon er å belyse ulike temaer relatert til drift og vedlikehold av boligsekskap.

OBF
gunstig



OBF jobber hele tiden for at våre kunder skal få de beste avtalene. Derfor har vi samlet leverandører som kan tilby våre kunder relevante tjenester til rabatterte priser.



Tilbudet er gyldig til 30.03.2024

Hva kan vi tilby Industrigaten 42? Forretnings- og regnskapsførelse



Vi forutsetter at regnskapet er å jour ved oppstart. Dersom det skulle bli avdekket feil/ mangler i regnskapet eller lignende som krever konsulentbistand, vil vi orientere styret om dette. Slikt arbeid faktureres særskilt etter medgått tid, kr 1 352,- eks. mva. Som eksempel nevnes feil eller mangler ved inngående balanse og lignende.

Avtalen trer i kraft fra 01/01 eller 01/07, dersom ikke annet er avtalt.



VÅRE TJENESTER INKLUDERER

Forvaltning

Rådgivning

- Fast rådgiver for styret
- Rådgivning* ved:
 - o Praktiske forhold i den daglige driften
 - o Tolkning av vedtektsbestemmelser
 - o Naboforhold/-tvister
 - o Styreansvar
 - o HMS
 - o Økonomiske spørsmål

·Innhente tilbud på forsikring, lån og strømavtale gjennom våre samarbeidspartnere

Felleskostnader

- Produksjon og utstedelse av felleskostnader til eierne
- Mulighet for betaling av felleskostnader med eFaktura, AvtaleGiro eller tilsendt faktura
- Anledning til å spesifisere tilleggskostnader som bredbånd, TV, parkering, vaskeri, leie av bod osv

Årsmøte

- Utforming av utkast til styrets årsmelding
- Utforming og utsendelse av varsel til eierne**
- Utforming og utsendelse av innkalling til eierne
- Protokollføring og utsendelse av protokoll til eierne**
- Rådgivers deltakelse på generalforsamlingen**
- Mulighet for å leie møtelokale hos ØBF**

Budsjett

- Utkast til budsjett
- Budsjettmøte med styreleder ved behov

*VED MER KOMPLEKSE OG TIDKREVENDE SAKER, VIL EKSTRA KOSTNADER PÅLØPE.
** FAKTURERES SÆRSKILT

VÅRE TJENESTER INKLUDERER

Regnskap

Rådgivning

- Fast regnskapsfører som kjenner
boligselskapets økonomi
- Rådgivning* ved:
 - o Økonomistyring
 - o Likviditet
 - o Lån
 - o Restanser

Årsoppgjør

- Produksjon og utsendelse av ligningsoppgaver**
- Gjennomføring av årsoppgjør
- Dialog med revisor
- Innhenting av revisjonsberetning
- Produksjon og utsendelse av ligningsoppgaver**
- Gjennomføring av årsoppgjør
- Dialog med revisor
- Innhenting av revisjonsberetning

Regnskapsførsel

- Publisering av fakturaer på styreportal for
godkjenning
- Løpende bokføring
- Oppfølging av restanser i samarbeid med
inkassobyrå
- Fyringsregnskap**
- Etablering og vedlikehold av IN- og
særfordeelte lån**

Lønn

- Utbetaling av styrehonorar**
- Lønnskjøring for faste ansatte og for ansatte på
timekontrakter**
- Kontroll av arbeidskontrakter og obligatorisk
tjenestepensjon
- Årlig lønnsoppgave**

*VED MER KOMPLEKSE OG TIDKREVENDE SAKER, VIL EKSTRA KOSTNADER PÅLØPE.

** FAKTURERES SÆRSKILT



ØVRIGE TJENESTER

- Dialog med megler ifm. salg av leiligheter
- Gjennomføring av eierskifter
- Utlysning av forkjøpsrett
- Mottak og videreformidling av post til styret
- Nyhetsbrev med informasjon, tips og aktuelle temaer
- Kompetanseheving for styret gjennom kurs, webinarer og lignende
- Teknisk rådgivning og tilstandsvurderinger gjennom OBF Teknisk AS mot tilleggskostnad

Tilleggstjenester

Obligatoriske, faktureres særskilt:

- Tilgang til styreportalen faktureres med totalt kr 1 080,- eks. mva. per år (kr 42,40,- per andel).
- Kostnader knyttet til innlesning av fakturaer til styreportalen à kr 11,20,- eks. mva. per stk.
- Tredjepartsopplysninger kr 160,- eks. mva. per år per andelseier.



Bli kunden vår, helt enkelt

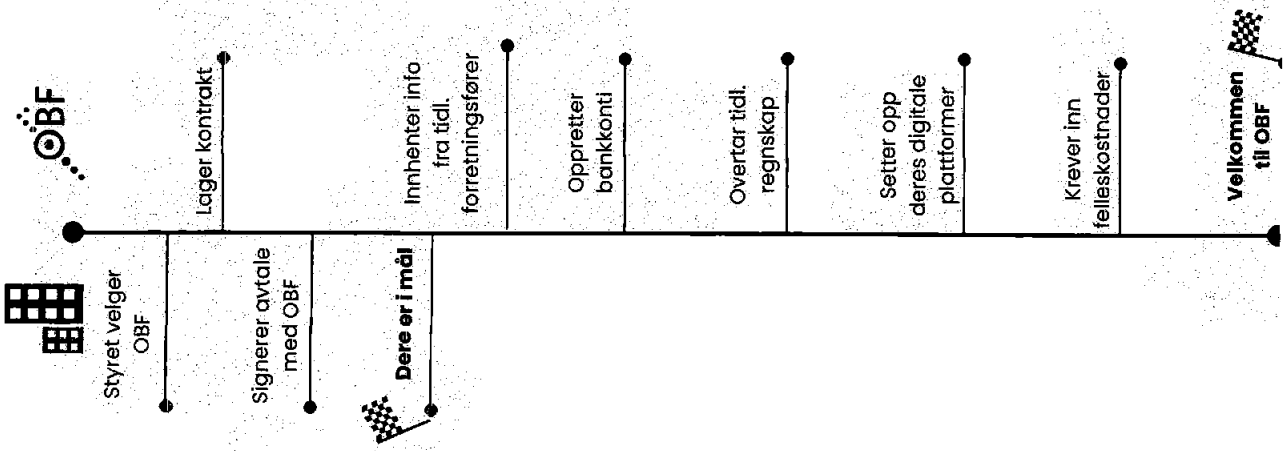
Styret tar valget, vi gjør resten.

Om du sender skuldrene



kvf@obf.no

47 479 12 496





Dag Stadheim

Fra: Dag Stadheim <dag@stadheim.no>
Sendt: onsdag 16. august 2023 11.14
Til: 'Vetle Krokstad'
Kopi: 'RÅH'; 'Julie Slåtten'; 'Karl Petter Due'; 'Mari Herrem Bøhleng'; 'majidaebrahim@yahoo.com'
Emne: SV: Sameiet Industrigaten 42 - Fibernett kostnadsfritt etablert fra GlobalConnect

Hei

Vi har nå sagt opp avtalen med Telia og har fått den nedenstående bekreftelse til dette:

Hei!

Bekrefter herved å ha mottatt oppsigelse av kollektiv leveranse til SAMEIET INDUSTRIGATEN 42, 90980503.

*Deres kollektive avtale hadde oppstart og fakturering fra 01.04.2018, med en avtaletid på 36 md (3 år).
Etter dette løper avtalen med 12 nye md fra den datoen faktureringen startet (01.04.), uavhengig av år.*

Den kollektive avtalen vil som følge av deres oppsigelse og dersom intet annet avtales innen 29.02.2024 bli avsluttet f.o.m. 01.04.2024.

I forbindelse med oppsigelsen vil Telia informere hver beboer i boligsammenslutningen per SMS og epost (forutsetter at beboer har oppgitt mobilnummer eller epost adresse til Telia) med informasjon om ovennevnte oppsigelse, samt informere om tilbakelevering av teknisk Telia-utstyr og annen relevant informasjon. På våre nettsider finner man en oversikt over utstyr som skal returneres: <https://www.telia.no/kundeservice/flytting-og-retur/utstyr-som-skal-returneres/>

***Merk at beboere selv er ansvarlig for retur av utstyr. Det vil ikke være mulighet for felles innlevering av utstyr hos våre forhandlere eller Telia Shops.**

Beboere behøver ikke selv å si opp sine private Telia-abonnement. Disse opphører automatisk 01.04.2024.

Signalet for både TV og bredbånd til hver husstand blir da koblet fra.

*Dersom styret har spørsmål vedrørende abonnementet eller oppsigelse, vennligst ta kontakt med vår styretelefon på 21 90 07 30 eller ved å sende e-post til styremail@telia.no
Ta også kontakt med oss hvis boligsammenslutning ønsker å reversere oppsigelse, og fornye avtalen med Telia innen 01.03.2024 slik at ingen beboere får kansellert sitt abonnement fra 01.04.2024.*

Vi takker for samarbeidet og ønsker dere gjerne tilbake til Telia ved en senere anledning!

Med vennlig hilsen,

Petter Strømstad

Large Account Sales Specialist

