



Generalforsamling 2022

4713 Sverdrupsgate Borettslag

Til andelseierne i Sverdrupsgate Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sverdrupsgate Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Sverdrupsgate Borettslag
avholdes onsdag 27. april 2022 kl. 1800 i Østregate 122.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret på nye husordensregler

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE (se eget avsnitt under styrets arbeid)

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Hamar, 04.03.2022
Styret i Sverdrupsgate Borettslag

Åge Bekkemellem /s/

Eva Arnseth /s/

Birgit Berge /s/

Ingrid Maria Eidstuen /s/

Kristian Einang /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Åge Bekkemellem	Sverdrups Gate 2 B
Nestleder	Eva Arnseth	Sverdrups Gate 2 B
Styremedlem	Birgit Berge	Sverdrups Gate 2 C
Styremedlem	Ingrid Maria Eidstuen	Sverdrups Gate 2 A
Styremedlem	Kristian Einang	Sverdrups Gate 2 B
Varamedlem	Siri Bexrud	Sverdrups Gate 2 D
Varamedlem	Bettina Qiang Grande	Sverdrups Gate 2 B
Varamedlem	Kirsti Haugstad	Sverdrups Gate 2 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Åge Bekkemellem	Sverdrups Gate 2 B
Varadelegert	
Eva Arnseth	Sverdrups Gate 2 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Sverdrupsgate Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Sverdrupsgate Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948142759, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Sverdrups gate 2 A
Sverdrups gate 2 B
Sverdrups gate 2 C
Sverdrups gate 2 D

Gårds- og bruksnummer:

1 408

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

Sverdrupsgate Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har ikke iverksatt noen større bygningsmessige tiltak i året som har gått. Vi ville se om vi kunne opparbeide et overskudd slik at vi kunne iverksette en ønsket rehabilitering av kjelleren. Vi vil nå be Vaktmester 1 om å innhente tilbud for oss.

Mindre tiltak er iverksatt som bytte av pulverapparat. Vi fortsetter med pulver etter råd fra Brannvesenet og Vaktmester1. Brannvarslere byttes også ut.

Vi har utarbeidet forslag til nye husregler

Valg

Ingen forslag er meldt styre om aktuelle styrekandidater, verken til leder, medlemmer eller varamedlemmer.

Styrets leder, Åge, har spurt og foreslår følgende til valg til nytt styre:

3 vararepresentanter velges for ett år, alle har sagt ja:

Kirsti Haugstad (22-23)

Siri Blixrud (22-23)

Bettina Grande (22-23)

Faste i styret, styrerepresentantene velges for 2 år:

Kristian Einang er ikke på valg (21-23)

Eva Arnseth er ikke på valg (21-23)

Birgit Berge foreslås gjenvalgt for 2 nye år: (22-24)

Ingrid Maria Eidstuen foreslås gjenvalgt for 2 nye år: (22-24)

Åge Bekkemellom foreslås gjenvalgt som leder for 2 nye år (22-24)

Han sa ja til å stille 2 nye år etter sterkt påtrykk fra styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 922 832,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 231 442,-.

Resultat

Årets resultat på kr 584 300,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 156 518,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen 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 167 500,- til ordinært vedlikehold.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 5 438,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sverdrupsgate Borettslag.

Lån

Sverdrupsgate Borettslag har lån i Obosbanken, med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar øker med 3 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2022.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sverdrupsgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sverdrupsgate Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Hamar, 7. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS



Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

SVERDRUPSGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 142 759, KUNDENR. 4713

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		787 877	646 501	787 877	1 156 518
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		584 300	338 974	411 968	211 977
Tilbakeføring av avskrivning		0	4 422	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-215 659	-202 020	-216 000	-221 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		368 641	141 376	195 968	-9 023
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 156 518	787 877	983 845	1 147 495

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 176 740	904 643
Kortsiktig gjeld	-20 222	-116 766
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 156 518	787 877

SVERDRUPSGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 142 759, KUNDENR. 4713

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 922 832	1 922 832	1 923 000	2 015 000
Andre inntekter		0	3 940	5 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 922 832	1 926 772	1 928 000	2 015 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 332	-5 252	-7 332	-7 332
Styrehonorar	4	-52 000	-52 000	-52 000	-52 000
Avskrivninger		0	-4 422	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 400	-5 300	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-89 435	-87 255	-89 500	-91 800
Konsulenthonorar	6	-6 116	-30 050	-20 000	-20 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 200
Drift og vedlikehold	7	-92 318	-43 396	-105 000	-167 500
Forsikringer		-88 255	-84 950	-85 000	-93 000
Kommunale avgifter	8	-321 545	-630 577	-583 000	-652 000
Energi/fyring		-32 500	-17 495	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-215 698	-203 457	-205 000	-225 000
Andre driftskostnader	9	-313 643	-284 563	-218 000	-324 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 231 442	-1 455 916	-1 408 032	-1 676 832
DRIFTSRESULTAT		691 390	470 856	519 968	338 168
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 229	2 541	0	0
Finanskostnader	11	-108 319	-134 423	-108 000	-126 191
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-107 090	-131 882	-108 000	-108 000
ÅRSRESULTAT		584 300	338 974	411 968	211 977
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		584 300	338 973		

SVERDRUPSGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 142 759, KUNDENR. 4713

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 844 469	5 844 469
Tomt		19 251	19 251
SUM ANLEGGSMIDLER		5 863 720	5 863 720
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		55 545	140 559
Driftskonto OBOS-banken		552 815	196 932
Sparekonto OBOS-banken		568 381	567 152
SUM OMLØPSMIDLER		1 176 740	904 643
SUM EIENDELER		7 040 461	6 768 364

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		1 275 107	690 807
SUM EGENKAPITAL		1 279 107	694 807
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 516 731	5 732 390
Borettsinnskudd	14	224 400	224 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 741 131	5 956 790
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		14 227	114 688
Påløpte renter		635	595
Annen kortsiktig gjeld	15	5 361	1 483
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 222	116 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 040 461	6 768 364
Pantstillelse	16	6 578 000	6 578 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 04.03.2022
Styret i Sverdrupgate Borettslag

Åge Bekkemellem /s/

Birgit Berge /s/

Ingrid Maria Eidstuen /s/

Kristian Einang /s/

Eva Arnseth /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 849 824
Kabel-TV	73 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 922 832

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 332
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 332

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 52 000,-

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 400,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 116
SUM KONSULENTHONORAR	-6 116

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-36 220
Drift/vedlikehold VVS	-45 356
Drift/vedlikehold elektro	-8 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 243
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-92 318

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-204 296
Vann- og avløpsavgift	7 265
Feieavgift	-12 474
Renovasjonsavgift	-112 040
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-321 545

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 157
Lyspærer og sikringer	-2 413
Vaktmestertjenester	-110 830
Renhold ved firmaer	-158 323
Snørydding	-10 499
Gressklipping	-11 906
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-449
Bank- og kortgebyr	-2 423
Velferdskostnader	-5 594
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-313 643

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 229
SUM FINANSINNTEKTER	1 229

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-108 319
SUM FINANSKOSTNADER	-108 319

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1953	1 382 626
Tilgang 1979	1 012 607
Tilgang 1991	330 893
Tilgang 1993	155 098
Tilgang 1998	2 963 245
SUM BYGNINGER	5 844 469

Tomten ble kjøpt i 1953.

Gnr.1/bnr.408

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2016	-6 055 134
Nedbetalt tidligere	322 744
Nedbetalt i år	215 659
	-5 516 731
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 516 731

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953	-224 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-224 400

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-5 361
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 361

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	224 400
Pantelån	5 516 731
TOTALT	5 741 131

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 844 469
Tomt	19 251
TOTALT	5 863 720

HUSORDENSREGLER

FOR SVERDRUPSGATE 2 BORETTSLAG

Generelt:

Husordensreglene er ment å sikre et godt bomiljø for de som bor i laget vårt. Det å bo i borettslag betyr at vi bor tett innpå hverandre, og at enhver andelseier/beboer må ta hensyn til sine naboer.

Vi ønsker ikke “kjøreregler” for alt og alle, men hver enkelt borettslaver plikter å forholde seg til følgende husordensregler:

Ro og orden:

Bestemmelser vedrørende ro og orden er ikke regulert i noen vedtekter eller i borettslagsloven. Det henstilles til andelseier/beboer å ta hensyn til hverandre. Det bør derfor være ro i leilighetene fra kl. 2300 til kl. 0700 (fra kl. 2400 til kl. 0900 på fredag og lørdag, samt helligdager). Dersom det skal iverksettes støyende arbeider eller aktiviteter skal det gis nabovarsel i forkant i alle oppganger. Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08:00 og 20:00 og lørdager fra kl. 10.00 til 17.00. Støyende arbeid bør begrenses på søndag og helligdager. Husk at det er lytt, og i betongen forplanter lyden seg til mange naboer.

Hensyn til naboer:

Elektriskgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det er ikke tillatt med kullgrill/gassgrill på noen av balkongene. Engangsgriller er ikke tillatt. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene.

Teppebanking og lufting av tepper på terrasser og balkonger bør unngås. Tørking av tøy på terrasser og balkonger bør skje uten at det er til sjenanse / synlig for naboene. Beboere oppfordres til å bruke et tørkestativ. Det er ikke tillatt å henge, riste eller lufte tøy utover balkongkanten.

Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker

blomster og gressplener. Planting og beskjæring av busker og trær må kun skje i samråd med styret.

Dyrehold:

Det er generelt forbud mot å holde hund og katt. Søknad må eventuelt sendes borettslagets styre.

Fellesarealer:

For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte fellesarealer på en aktsom måte.

Søppel: Kildesortering/avfall sorteres i henviste søppelkasser. Annet avfall leveres av hver enkelt på gjenvinningsstasjonen (leiligheter har fått tildelt Sirkulakort som benyttes)

Det er ikke tillatt med mating av dyr/fugler på utvendig fellesareal/balkonger.

Dører til oppgang, dør til sykkelbod og tilsvarende må alltid holdes låst.

Ovner i fellesarealer skal ikke røres.(da dette går inn på felles strøm)

Tv-dekoder og ruter fra Telenor:

Borettslaget har inngått avtale med Telenor om dekodere og ruter. Disse skal følge leiligheten da beboer flytter. Hver enkelt må oppgradere sitt abonnement via Telenor om de ønsker annet enn det som inngår i felleskostnader.

Bruksoverlating:

All bruksoverlating (tidl.framleie) skal godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseiere får på grunn av hans/hennes bruksoverlating. Den som overtar bruken kan ikke flytte inn før godkjennelse fra styret foreligger.

Vedlikehold:

Plikter i forbindelse med å holde boligen og borettslagets eiendom vedlike er fordelt mellom

andelseieren og borettslaget. Andelseieren skal sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og i tilhørende ytre rom. Det vises til vedtektenes pkt. 5 som regulerer dette. Borettslaget har ansvaret for det ytre vedlikeholdet av selve boligen. Utgifter til ytre vedlikehold dekkes gjennom fellesutgiftene.

Forsikring:

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget. Forsikring av innbo og løsøre må andelseier/beboer selv tegne.

Brannvernutstyr:

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og vedlikeholde røykvarslere og brannslukningsapparater. Utstyret skal være fastmontert. Det er ikke tillatt å fjerne dette fra boligen under boperioden eller ved utflytting. Andelseier plikter å melde fra til styret dersom det oppstår feil på brannvernutstyret.

Overtredelser:

Klager som ikke gjøres opp mellom de enkelte naboer rettes skriftlig til styret. Gjentatte overtredelser av reglementet kan medføre salgspålegg av andelen.

Referat fra styremøter finnes på Vibbo.no evt Vibbo app

oooOooo

Senere meldinger fra styret skal gjelde på lik linje som husordensreglementet.

Vedtatt i generalforsamling den

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560629. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på [Vibbo](#)..

Forkjøpsrett

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Skiftet låssystem	
2019 - 2019	Skiftet takrenner	
2018 - 2018	Pussing og maling av rekkverk på terrass	
2016 - 2016	Renovering av loft	
2014 - 2014	Fasadevask og utvendig maling	
2011 - 2012	Rehabilitering av rørsystemet	