



Årsmøte 2022

0573 Sverdrupsgate 22 Borettslag

Til andelseierne i Sverdrupgate 22 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 9.mai 2022 kl. 18.00 i Fellesrommet 6.etg.

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 Sverdrupgate 22 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 22 Borettslag
avholdes 9.mai 2022 kl. 18.00 i Fellesrommet 6.etg.**

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

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endringer av vedtekter og husordensregler
- B) Innføre husordensregler for borettslaget for sameiet.
- C) Vurdere TV-avtale med Telenor
- D) Digitale nøkler
- E) Plattingen i bakgård

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 22.3.2022

Styret i Sverdrupsgate 22 Borettslag

Stian Sander Joachim Ådnanes Mats Martin Kindt

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Sander	Sverdrups Gate 22 A
Styremedlem	Joachim Ådnanes	Sverdrups Gate 22 B
Styremedlem	Mats Martin Kindt	Sverdrups Gate 22 B
Varamedlem	Ellen Sørgård	Sverdrups Gate 22 A
Varamedlem	Marit Nærland Vastveit	Sverdrups Gate 22 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Stian Sander	Sverdrups Gate 22 A
Varadelegert	Mats Martin Kindt	Sverdrups Gate 22 B

Valgkomiteen

Lotte Sekkelsten Østby	Sverdrups Gate 22 B
Liv Jorunn Tysnes	Sverdrups Gate 22 A

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

Generelle opplysninger om Sverdrupsgate 22 Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Sverdrupsgate 22 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956 424 011, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Sverdrups Gate 22 A-B

Gårds- og bruksnummer:

228 448

Første innflytting skjedde i 1895. Tomten, kjøpt i 1995 er på 506 m².

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 22 Borettslag har ingen ansatte. (Portner er ansatt av sameiet)

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

Årets styre har bestått av Mats Martin Sekkelsten-Kindt, Joachim Ådnanes og Stian Sander.

Innledningsvis i året ble forsikringsavtalen for sameiet endret fra Tryg til Gjensidige, ettersom dette førte til en betydelig redusert forsikringspremie. Når det kommer til vedlikehold har lampene i bakgården blitt byttet ettersom en av dem var ødelagt. Avgjørelsen ble da å bytte alle med overgang til LED-lamper for å redusere strømforbruk også. Dørene til B-oppgangen har også vært dårlige, og dette har blitt utbedret. Utover dette er det avtalt befaringsgjennomspyling av rør som regelmessig vedlikehold. Styret har ellers fortløpende tatt seg av henvendelser av fra beboere om alt fra flagging til ombygging og oppussing. Til andre oppgraderinger er det også hentet inn tilbud til nytt nøkkelfritt portsystem som foreligger som egen sak til årsmøte.

Styret har også sett på vedtektene og meldt inn sak til årsmøte om å slanke dem noe ettersom en del av dem ikke lengre er relevante for sameiet. I denne sammenheng er det også foreslått ordensregler for sameiet basert på de som er gjeldende for borettslaget. Det har også blitt utarbeidet et infoskriv til nye innflyttere ettersom det har vært en del nye naboer, og vi ser på dette som en fin innføring til sameiet vårt.

For styrets aktiviteter ble det gjennomført en hyggelig høstdugnad der det ble gjort en grundig ryddig av fellesarealer og bakgård samt fjerning av søppel. Etter dugnaden var det også en hyggelig sammenkomst på loftet med mat og drikke. På vårparten er det også planlagt gjennomføring av sykkelservice i bakgården der styret stiller med utstyr for til dette for en sosial og praktisk aktivitet.

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 1 088 400.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 681 165.

Resultat

Årets resultat på kr 297 517 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 95 068 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

Drift og vedlikehold blir i hovedsak utført i sameiet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med 120 000 i energikostnader i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien blir betalt gjennom sameiet.

Lån

Sverdrupgate 22 Borettslag har 1 lån i Eika Boligkreditt, flytende rente, løpetid til 2035. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2022. 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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET

Borettslaget er medeier i Eierseksjonssameiet Sverdrupgate 22 med 1136/1383. De som ønsker informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sverdrupsgate 22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Sverdrupsgate 22s årsregnskap 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Oslo, 31. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

**BORETTLAGET SVERDRUPSGATE 22
ORG.NR. 956 424 011, KUNDENR. 573**

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.		108 823	51 413	108 823	95 068
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		297 517	356 965	203 100	195 500
Fradrag for avdrag på langs. lån		-176 707	-167 481	-178 000	-182 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-134 565	-132 075	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-13 755	57 409	25 100	13 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		95 068	108 823	133 923	108 568

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	139 451	126 737
Kortsiktig gjeld	-44 383	-17 914
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	95 068	108 823

BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22
ORG.NR. 956 424 011, KUNDENR. 573

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 088 400	1 085 760	1 088 000	1 088 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 088 400	1 085 760	1 088 000	1 088 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-4 500	-4 170	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-33 410	-32 595	-33 000	-34 600
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	4	0	0	-2 500	-2 500
Kostnader sameie	13	-486 240	-481 271	-671 700	-671 700
Energi/fyring		-151 435	-72 801	-108 000	-120 000
Andre driftskostnader	5	-2 380	-2 261	-3 000	-3 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-681 165	-596 298	-825 900	-839 500
DRIFTSRESULTAT		407 235	489 462	262 100	248 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	652	1 377	0	0
Finanskostnader	7	-110 371	-133 874	-59 000	-53 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-109 719	-132 497	-59 000	-53 000
ÅRSRESULTAT		297 517	356 965	203 100	195 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		297 517	356 965		

BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22
ORG.NR. 956 424 011, KUNDENR. 573

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	8	8 516 000	8 516 000
Tomt		554 000	554 000
Andre varige driftsmidler	9	50 001	50 001
SUM ANLEGGSMIDLER		9 120 001	9 120 001
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		11 081	0
Driftskonto OBOS-banken		77 968	76 444
Sparekonto OBOS-banken		50 402	50 293
SUM OMLØPSMIDLER		139 451	126 737
SUM EIENDELER		9 259 452	9 246 738
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		2 099 016	1 801 499
SUM EGENKAPITAL		2 100 616	1 803 099
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	2 859 476	3 036 183
Borettsinnskudd	11	2 598 400	2 598 400
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	1 656 577	1 791 142
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 114 453	7 425 725
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		44 383	10 411
Annen kortsiktig gjeld		0	7 503
SUM KORTSIKTIG GJELD		44 383	17 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 259 452	9 246 738
Pantstillelse	12	9 463 829	9 463 829
Garantiansvar	13	2 156 338	2 229 898

Oslo, 22.3.2022

Styret i Borettslaget Sverdrupsgate 22

Stian Sander /s/

Joachim Ådnanes /s/

Mats Martin Kindt /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.

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. 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.

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader sameiet	671 712
Felleskostnader brl	416 688
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 088 400

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	0
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	0

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

NOTE: 5**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre kontorkostnader	-50
Porto	-273
Bank- og kortgebyr	-2 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 380

NOTE: 6**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	109
Andel renter Eierseksjonssameiet Sverdrupsgate 22	543
SUM FINANSINNTEKTER	652

NOTE: 7**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-58 968
Andel renter Eierseksjonssameiet Sverdrupsgate 22	-51 403
SUM FINANSKOSTNADER	-110 371

NOTE: 8**BYGNINGER**

Tilgang 1995	8 516 000
SUM BYGNINGER	8 516 000

Tomten ble kjøpt i 1995. Gnr.228/bnr.448. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 9**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Støvsuger		
Tilgang 1998	49 255	
Avskrevet tidligere	-49 254	
		1
Gårdsrom. Gårdsrom avskrives ikke.		
Tilgang 1995	50 000	
		50 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		50 001

NOTE: 10**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-3 835 429
Nedbetalt tidligere	799 246
Nedbetalt i år	176 707
	-2 859 476
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 859 476

NOTE: 11**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1995	-2 598 400
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-2 598 400
----------------------------	-------------------

NOTE: 12**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 598 400
Pantelån	2 859 476
TOTALT	5 457 876

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

Bygninger	8 516 000
Tomt	554 000
TOTALT	9 070 000

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1136/1383 deler av Eierseksjonssameiet Sverdrupsgate 22.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Eierseksjonssameiet Sverdrupsgate 22, som utgjør kr 2 156

338.

Selskapets andel i Eierseksjonssameiet Sverdrupsgate 22 vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i årsresultat i Eierseksjonssameiet Sverdrupsgate 22 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

INNKOMNE SAKER

Sak A – Endringer av vedtekter og husordensregler

Styret har gjennomgått husordensreglene og vedtektene og funnet ut noen av dem virker utdatert og at andre kanskje burde presiseres.

Styret foreslår å fjerne følgende punkter fra husordensreglene:

4. om økologisk drift.

16.1 leddet om Aftenposten

Styret foreslår å endre følgende punkter fra husordensreglene

5.2 legge til at dette også gjelder støyende arbeid i gårdsrommet

7.3 Grilling tillatt med små gassgriller og elektrisk grill

15.4 Også inkludere MC i gårdsrommet

Styret foreslår å fjerne følgende punkter fra vedtektene

1.1.2 og 4.4 om økologisk drift.

Kommentar: Sakene om økologisk drift er ikke fordi styret ikke er opptatt av økologi, men at solfangerne eksempelvis ikke lenger finnes og denne tilskuddsordningen ikke lenger er aktuell. Punktet om grilling er basert på råd fra brannvernforeningen.no

VEDTAK:

Sak B – Innføre husordensregler for borettslaget for sameiet.

Husordensreglene gjelder per i dag bare for borettslaget. Styret ønsker også å innføre dem som gjeldende for sameiet.

VEDTAK:

Sak C – Vurdere TV-avtale med Telenor

Styret ønsker å undersøke behovet for en TV-avtale med Telenor og foreslår å si opp denne.

Kommentar: Avtalen fremstår som dyr for lineær-TV i en tid der strømmetjenester dominerer. Faktureres i dag kvartalsvis med et beløp på 22 710,- Altså en årlig pris på 90 840,-

VEDTAK:

Sak D – Digitale nøkler

Innhentet tilbud for digitale nøkler. Tilbudet gjennomgås og presenteres. Se vedlagt pdf. Styret stiller seg positive til tilbudet. Se vedlagt pdf.

VEDTAK:

Sak E – Plattingen i bakgård.

Styret ønsker å invitere beboerne til diskusjon om hvordan fellesområde i bakgården skal disponeres. Plattingen er moden for utskiftning, men det finnes flere alternativer til hvordan den skal benyttes.

VEDTAK:



BORETTLAGET SVERDRUPSGATE 22 - Defigo System

BORETTLAGET

SVERDRUPSGATE 22

Sverdrups gate 22A, 559 OSLO

Stian Sander

Styrets leder

stiansander89@gmail.com

45458177

Reference: 20220329-150553392

Quote created: 29 March 2022

Quote expires: 10 May 2022

Quote created by: Ludvik Blom

Account Manager

ludvik@getdefigo.com

+47 906 01 801

Comments from Ludvik Blom

Kundenavn: BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 22

Org.nr: 956424011

Tilbudet inkluderer Defigo system med porttelefon og Defigo adgangskontroll tjeneste.

Abbonementet inkluderer:

- Web-basert administrasjonsportal
- Defigo Porttelefon for en inngang
- Alle seksjoner
- Mobil applikasjon
- Support & service
- Oppgraderinger med ny funksjonalitet

Onboarding inkluderer:

- Konfigurering av system
- Aktivering av system
- Oppsett av administrasjonsverktøy

Products & Services

Item & Description	Quantity	Unit Price	Total
Abonnement porttelefon & nøkkelfri adgang	1	kr11,880.00 / year	kr10,692.00 / year after 10% discount for 5 years

Onboarding	1	kr20,000.00	kr20,000.00
Abonnement, ekstra systemer - porttelefon & nøkkelfri adgang	1	kr7,080.00 / year	kr6,372.00 / year after 10% discount for 5 years
Onboarding, ekstra system	1	kr20,000.00	kr20,000.00
Defigo nøkkelbrikke	70	kr149.00	kr5,215.00 after 50% discount
Tilkobling til ekstra dør	3	kr600.00 / year	kr1,800.00 / year for 5 years

Subtotals

Annual subtotal			kr18,864.00 after kr1,896.00 discount
One-time subtotal			kr45,215.00 after kr5,215.00 discount

Total kr64,079.00

Purchase Terms

- Onboarding faktureres ved inngått avtale.
- Årlig abonnement faktureres ved installasjon. Abonnement forhåndsfaktureres for 12 måneder.
- Abonnementets varighet er 5 år.
- Abonnementet fornyes automatisk med ett år om gangen med mindre en av partene sier opp avtalen skriftlig senest 90 dager før avtalens utløp.
- Estimert leveringstid er 12 uker.
- Betalingsbetingelser: 10 dager.
- Installasjon utføres og faktureres separat via Defigo sine installasjons partnere.
- Alle priser er eks MVA.

Ved å akseptere dette tilbudet aksepteres Defigos [Avtale vilkår](#), [Brukervilkår](#) og [Databehandleravtale](#).

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Stian Sander Sverdrups gate 22A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Even Kjølner Sverdrups gate 22B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Joachim Ådnanes Sverdrups gate 22B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Julia Blank Sverdrups gate 22A

Marit Nærland Vastveit Sverdrups gate 22A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Stian Sander

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Joachim Ådnanes

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Lotte Sekkelsten-Kindt Sverdrups gate 22B

Liv Tysnes Sverdrups gate 22A

I valgkomiteen for Sverdrupsgate 22 Borettslag

Oslo, 16.3.2022

Lotte Sekkelsten Østby

Liv Jorunn Tysnes

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Portner

Portner Truls Tessem ivaretar løpende vedlikehold i sameiet (borettslaget) i henhold til stillingsbeskrivelse. Portner kan kontaktes på telefon 47 02 24 42.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes ved henvendelse portner. Skilt til ringeklokke bestilles av portner, mens skilt til postkasse bestilles av den enkelte.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90358318. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sverdrupgate 22 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

2022	Nye lamper portrom/bakgård	
2019	Oppussing portrom	
2017	Oppussing oppganger	
2016	Tak rehabilitert	
2016	Rehabilitert takterrasse	
2015	Piper rehabilitert	
2015	Ny brannsentral	Koblet til 5 leiligheter i 1.etasje
2013	Vedlikehold sentralstøvsuger	
2012	Fasaderehabilitering	
2011	Varmekabler i nedløpsrør og takrenner	Nedløpsrør skiftet Skiftet/oppgradert 2 vinduer i 1.etasje
2010	Byggtørker installert i kjeller	
2008	Vedlikeholdsplan	Utarbeidet vedlikeholdsplan av Østfold Prosjekt AS, på vegne av Obos Prosjekt.
2005 - 2008	Ny seksjonering av 1.etasje - sameie	Fra 2004 - 2008 ble de tre næringslokalene i 1.etasje bygget om til leiligheter, og det ble dannet Eierseksjonsameiet Sverdrupsgate 22 fra 1.1 2009. Borettslaget har 16 seksjoner av de 21 seksjoner (resterende 5 seksjoner er leilighetene i 1.etasje). Fra 1.1 2009 går det meste av driften i bygården gjennom sameiet.
1995	Sverdrupsgate 22 Borettslag stiftet	Bygården fra 1895 ble rehabilitert og seksjonert av OBOS og det ble stiftet borettslag med 16 andeler (leiligheter), og 3 næringsseksjoner i 1.etasje.

0573 Sverdrupsgate 22 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.