



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 132 477
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 056 148	2 004 221
Sum inntekter		2 056 148	2 004 221
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 382	
Annen driftskostnad		1 485 427	1 356 039
Sum kostnader		1 597 499	1 458 729
Driftsresultat		458 649	545 492
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 038	20 261
Sum finansinntekter		21 038	20 261
Annen finanskostnad		106 302	134 921
Sum finanskostnader		106 302	134 921
Netto finans		-85 264	-114 660
Ordinært resultat før skattekostnad		373 385	430 832
Ordinært resultat etter skattekostnad		373 385	430 832
Årsresultat		373 385	430 832
Totalresultat		373 385	430 832
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		373 385	430 832
Sum overføringer og disponeringer		373 385	430 832



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 976 500	21 976 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		115 715	
Sum varige driftsmidler		22 092 215	21 976 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 092 215	21 976 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		28 580	30 758
Sum fordringer		28 580	30 758
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		386 084	474 859
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		386 084	474 859
Sum omløpsmidler		414 663	505 617
SUM EIENDELER		22 506 878	22 482 117

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 724 311	6 350 926
Sum opptjent egenkapital		6 724 311	6 350 926
Sum egenkapital		6 727 711	6 354 326
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 095 399	5 472 645
Øvrig langsiktig gjeld		10 473 300	10 473 300
Sum annen langsiktig gjeld		15 568 699	15 945 945
Sum langsiktig gjeld		15 568 699	15 945 945
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 349	26 988
Leverandørgjeld		60 202	52 160
Annen kortsiktig gjeld		122 917	102 698
Sum kortsiktig gjeld		210 468	181 846
Sum gjeld		15 779 167	16 127 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 506 878	22 482 117



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 271046

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 132 477
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 950 132 477
BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 056 148	2 004 221
Sum inntekter		2 056 148	2 004 221
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 382	
Annen driftskostnad		1 485 427	1 356 039
Sum kostnader		1 597 499	1 458 729
Driftsresultat		458 649	545 492
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 038	20 261
Sum finansinntekter		21 038	20 261
Annen finanskostnad		106 302	134 921
Sum finanskostnader		106 302	134 921
Netto finans		-85 264	-114 660
Ordinært resultat før skattekostnad		373 385	430 832
Ordinært resultat etter skattekostnad		373 385	430 832
Årsresultat		373 385	430 832
Totalresultat		373 385	430 832
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		373 385	430 832
Sum overføringer og disponeringer		373 385	430 832



Organisasjonsnr: 950 132 477
BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 976 500	21 976 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		115 715	
Sum varige driftsmidler		22 092 215	21 976 500

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		22 092 215	21 976 500
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		28 580	30 758
Sum fordringer		28 580	30 758

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		386 084	474 859
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		386 084	474 859

Sum omløpsmidler		414 663	505 617
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		22 506 878	22 482 117
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 724 311	6 350 926
Sum opptjent egenkapital	6 724 311	6 350 926
Sum egenkapital	6 727 711	6 354 326
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 095 399	5 472 645
Øvrig langsiktig gjeld	10 473 300	10 473 300
Sum annen langsiktig gjeld	15 568 699	15 945 945
Sum langsiktig gjeld	15 568 699	15 945 945
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 349	26 988
Leverandørgjeld	60 202	52 160
Annen kortsiktig gjeld	122 917	102 698
Sum kortsiktig gjeld	210 468	181 846
Sum gjeld	15 779 167	16 127 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 506 878	22 482 117



Organisasjonsnr: 950 132 477
BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5027 Hammerfestgata borettslag





Til andelseierne i Hammerfestgata borettslag

Velkommen til generalforsamling onsdag 4. mai 2022 kl. 18:00 på Rodeløkka velhus.

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 styret som skal forvalte Hammerfestgata 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 per 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.
- Andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- 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.



Hammerfestgata borettslag

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Hammerfestgata borettslag
avholdes onsdag 4. mai 2022 kl. 18:00 på Rodeløkka velhus.

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) Forslag fra styret til tekstlig endring i husordensregler.
- B) Forslag fra styret til nytt punkt i husordensreglene om gasskomfyr.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 25.03.2022
Styret i Hammerfestgata borettslag

Hilde Holte Eriksen Bjørn Bugge David Igor Rygge Rukavina Kristine Svalheim

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hilde Holte Eriksen	Hammerfestgata 2 C
Styremedlem	Bjørn Bugge	Hammerfestgata 2 A
Styremedlem	David Igor Rygge Rukavina	Hammerfestgata 2 D
Styremedlem	Kristine Svalheim	Hammerfestgata 2 A
Varamedlem	Sølvi Helen Haugen	Hammerfestgata 2 B
Varamedlem	Beate Rendahl	Hammerfestgata 2 B

Valgkomiteen

Hilde Reinertsen	Hammerfestgata 2 D
Ola Thoresen	Hammerfestgata 2 C

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

Generelle opplysninger om Hammerfestgata borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Hammerfestgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950132477, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med adresse Hammerfestgata 2.

Gårds- og bruksnummer : 227/208 i Oslo.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Hammerfestgata borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid 2021

Styrets arbeid har også i 2021 vært preget av koronasituasjonen og smitteverntiltak. Styremøtene var i hovedsak digitale fram til sommeren og generalforsamling for 2021 ble også avholdt digitalt. Det var planlagt en ekstraordinær generalforsamling på høsten for å ta opp eventuelle utsatte saker, men samlingen ble avlyst ettersom det ikke ble meldt inn saker. Hensynet til smittevern har medført enkelt begrensninger for sosiale arrangementer og dugnader, også i 2021.

Beboerne i borettslaget har vært mer hjemme de siste to årene. Mange har hatt hjemmekontor og flere av oss har benyttet anledningen til å gjennomføre oppussingsprosjekter. De aller fleste har vært flinke til å varsle naboer etter rutinene. Vi takker alle for positiv innstilling og fleksibilitet i koronaperioden.

Styret har hatt månedlige møter og har behandlet 70 saker i 2021. I tillegg kommer oppfølging av tidligere åpne saker, og behandling av små og store henvendelser fra beboerne. Styret har hentet fram en tidligere 5-års plan for vedlikehold og er i gang med å revidere planen.

HMS og brannvern

Styret gjennomførte vernerunde i oppgang, på loftet og i garasjen i mars. Befaringen viste at det står til dels mye utstyr og møbler plassert på fellesområdene. Det samme gjelder på parkeringsplassene i garasjen. Beboere har fått direkte beskjed om å rydde, men vi minner om at det ikke skal plasseres private ting i fellesområdene på grunn av brannfaren. Under vernerunden ble det funnet åpne elektriske installasjoner tilhørende TV/internett, noe som ble utbedret med nye deksler i 2021.

Informasjon til beboere

I 2021 har vi tatt i bruk OBOS-appen Vibbo mer aktivt. Nyheter og informasjon til beboere publiseres i appen, samt i borettslagets gruppe på Facebook og ved oppslag. I Vibbo kan beboere også kommentere på styrets oppdateringer, legge ut egne oppslag og kommunisere med naboer.

Vi oppfordrer samtlige beboere til å ta i bruk appen og sette opp varsling fra Vibbo. Borettslaget må betale for SMS-varsling, så vi foretrekker at dere setter opp varsling til e-post. Leietakere og familiemedlemmer kan også registreres som brukere i Vibbo. Slik kan styret raskt og effektivt nå hele borettslaget med viktige beskjeder. Et fåtall beboere er ikke digitale brukere og får derfor fortsatt kopi av oppslaget i postkassen.

Renovasjon, vaktmestertjenester og renhold

Renovasjonen har vært tilfredsstillende i 2021. Vi benytter vaktmestertjenester fra Novak, og er godt fornøyd med tjenestene fra dem. Renhold av fellesområder gjøres av Aqua Renhold AS. Styret har ikke mottatt klager på verken vaktmestertjenester eller renhold. Styret har kontrollert at firmaet er i Arbeidstilsynets register over virksomheter som lovlig kan selge renholdstjenester.

Sameiet Hammerfestgata

Sameiet består av 4 seksjoner – næringsseksjon, borettslaget, garasjen og en utleieleilighet over næringsseksjonen. Styret representerer borettslaget i Sameiet Hammerfestgata 2 og har gjennom sameiet kontakt med øvrige seksjonseiere.



Sosiale arrangementer

På grunn av covid-19 har det vært færre sosiale samlinger i regi av borettslaget enn normalt. Likevel klarte vi, med god hjelp fra engasjerte beboere, å få til 17. maibesøk av Sofienberg musikkorps og leker for barna. Vi søkte om støtte til nabolagsarrangement fra Oslo kommune og brukte midlene til servering, leie av slushmaskin og korps honorar.

Vi arrangerte julegrantenning i bakgården første helgen i advent. En hyggelig tradisjon med besøk av nisseorkester, servering av gløgg og julenisse som delte ut godteposer til barna.

Sykkelparkering utendørs

Sykkelskuret i bakgården ble slutført våren 2021 med plass til 18 sykler. Oppføringen av skuret er gjort med støtte fra Oslo kommune og grønne midler fra OBOS. Antall sykler i borettslaget øker stadig. Med den nye sykelskuret, innvendige boder i oppganger og i garasjen bør vi ha god kapasitet framover. På grunn av innbrudd har låsen til skuret fått et ekstra beslag i 2022.

Tagging

Vi har opplevd økte problemer med tagging på fasadene. Styret har hatt befaring med eksisterende leverandør av taggefjerning og i tillegg vurdert tilbud fra en alternativ leverandør. Vi avventer bytte av leverandør, men planlegger i 2022 å få malt utsatte fasader med spesialmaling som beskytter mot tagging.

Uteområdene

Borettslagets utegruppe ble opprettet i 2019 som et frivillig initiativ. Utegruppa har hatt ansvaret for å planlegge beplantning, bestille planter, jord og bark og ta initiativet til arbeid utendørs. Gruppa besto fram til sommeren 2021 av Line Valen, Hanne Grøgaard, Anne Krogh, Christopher Langedahl og Michael Barlow-Wiggin og har etter dette fått ny sammensetning. Styret vil takke utegruppa for godt arbeid også dette året.

Vi hadde tidlig i 2021 besøk av arborist, som gjennomførte beskjæring av trær og busker på uteområdet.

Det ble i 2021 kjøpt inn hagestoler for ekstra sitteplasser ved bordene på uteområdet. Stolene kan benyttes av alle beboere og står foreløpig lagret i inngangspartiet til oppgang C. Dessverre ble tre stoler stjålet like etter anskaffelsen fordi noen glemte å sette stolene tilbake etter bruk.

Vann og varmepumpe

Det har vært enkelte feil på varmepumpa som har medført varierende trykk og temperatur i leilighetene. Rørlegger er på jevnlig servicebesøk og fant en feil i 2021 som ble utbedret. Styret følger opp serviceavtalen fortløpende.

I 2021 ble det utført utbedring av flere mindre lekkasjer på vannrørene som går opp til leilighetene. Dette er kobberrør som løper langs taket i garasjen.

På grunn av tidligere utfordringer med tett avløp og vannlekkasje fra bøttekottet i oppgang D ble det i 2021 installert et filter ved avløpet. Vi får fra tid til annen beskjed om problemer med kjøkkenavløp. Derfor minner vi om at matfett og lignende ikke må tømmes i utslagsvasken.



Hammerfestgata borettslag

Vedlikehold generelt

Se temaene over for vedlikehold i 2021. På grunn av høye strømkostnader og ønsket om å unngå økning av fellesutgiftene, har styret unnlatt å sette i gang store vedlikeholdsprosjekter i 2021. Som strømbesparende tiltak ble de gamle lysarmaturene i garasjen byttet til LED-lamper med bevegelsensor.

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter eller investeringer i 2022.



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 **2 056 148**. Dette er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **1 597 499**. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak refusjon av støtte til sykkelkur fra OBOS og Oslo kommune.

Resultat

Årets resultat på kr **373 385** 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 **204 195** 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 140 000 til løpende vedlikehold. Budsjettmidler er omdisponert fra denne posten til energi (økte strømgifter) og drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har økt kraftig i 2021. I tråd med estimater fra leverandørene har vi budsjettert med høyere energikostnader i 2022 og redusert budsjettposten for vedlikehold.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 210 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hammerfestgata borettslag.

Lån

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånstype	Rente	Eff.	IN
OBBK02	98207365815	4 342 137,00	30.05.22	32 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	2,4% flytende rente	2,42%	Ja
OBBK03	98207748617	747 938,00	30.03.22	58 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,4% flytende rente	2,59%	Nei

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. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Hammerfestgata

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Hammerfestgata.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 771JF-4HNLU-MH3Q3-XXQ3U-MMXUS-UJZLW



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-05 18:06:58 UTC



Penneo document key: 771JF-4HNLU-MH3Q3-XXQ3U-MMXUS-UEZLW

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**



BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA ORG.NR. 950 132 477, KUNDENR. 5027

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.	323 771	242 418	323 771	204 196
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	373 385	430 832	353 000	624 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 9 382	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -125 097	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -377 246	-349 479	-374 000	-378 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-119 576	81 353	-21 000	246 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	204 195	323 771	302 771	450 196
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	414 663	505 617		
Kortsiktig gjeld	-210 468	-181 846		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	204 195	323 771		



Hammerfestgata borettslag

BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA ORG.NR. 950 132 477, KUNDENR. 5027

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		320 620	319 646	318 384	316 308
Innkrevde felleskostnader	2	1 707 411	1 671 555	1 769 616	1 769 692
Ladepunkt		11 122	0	0	0
Andre inntekter	3	16 995	13 020	4 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 056 148	2 004 221	2 092 000	2 086 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	15	-9 382	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 351	-8 891	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-93 160	-90 580	-95 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-14 166	-21 007	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-199 927	-273 727	-485 000	-140 000
Forsikringer		-195 702	-173 508	-178 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-337 659	-332 598	-348 000	-353 000
Andre anlegg	10	-19 064	0	0	0
Kostnader sameie		0	0	-10 000	0
Energi/fyring		-284 976	-120 593	-150 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 683	-106 865	-110 000	-115 000
Andre driftskostnader	11	-223 739	-228 270	-230 200	-246 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 597 499	-1 458 729	-1 739 200	-1 482 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		458 649	545 492	352 800	604 000
DRIFTSRESULTAT		458 649	545 492	352 800	604 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 038	20 261	1 200	20 000
Finanskostnader	13	-106 302	-134 921	-1 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-85 264	-114 660	200	20 000
ÅRSRESULTAT		373 385	430 832	353 000	624 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		373 385	430 832		



Hammerfestgata borettslag

BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA ORG.NR. 950 132 477, KUNDENR. 5027

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	18 950 500	18 950 500
Tomt		3 026 000	3 026 000
Andre varige driftsmidler	15	115 715	0
SUM ANLEGGSMIDLER		22 092 215	21 976 500
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		28 130	27 171
Andre kortsiktige fordringer	16	450	3 587
Driftskonto OBOS-banken		194 863	244 087
Sparekonto OBOS-banken		191 221	230 773
SUM OMLØPSMIDLER		414 663	505 617
SUM EIENDELER		22 506 878	22 482 117
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 100		3 400	3 400
Annen egenkapital	17	6 724 311	6 350 926
SUM EGENKAPITAL		6 727 711	6 354 326
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	5 095 399	5 472 645
Borettsinnskudd	19	10 473 100	10 473 100
Annen langsiktig gjeld	20	200	200
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 568 699	15 945 945
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		60 202	52 160
Påløpte renter		8 275	8 017
Påløpte avdrag		19 074	18 971
Annen kortsiktig gjeld	21	122 917	102 698
SUM KORTSIKTIG GJELD		210 468	181 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 506 878	22 482 117
Pantstillelse	22	23 645 100	23 645 100
Garantiansvar			

Oslo, 2022

Styret i Borettslaget Hammerfestgata

Hilde Holte Eriksen/s/

Bjørn Bugge/s/

David I. Rygge Rukavina/s/

Kristine Svalheim/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



Hammerfestgata borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 505 760
Lokalleie	116 715
Garasje	66 120
Eiendomsskatt	10 716
Garasje	8 100
Kapitalkostnader på IN-lån	318 123
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 497
Overført til kapitalkostnader	-320 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 707 411

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Bidrag til 17 mai	9 500
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	5 995
Nøkler	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	16 995

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 351.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 166
SUM KONSULENTHONORAR	-14 166



Hammerfestgata borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-31 120
Drift/vedlikehold VVS	-20 639
Drift/vedlikehold elektro	-54 597
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 449
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 730
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 282
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 111
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-199 927

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-10 732
Vann- og avløpsavgift	-215 584
Renovasjonsavgift	-111 343
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-337 659

NOTE: 10

ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Avregning sameierregnskap	-19 064
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-19 064
SUM ANDRE ANLEGG	-19 064



Hammerfestgata borettslag

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-700
Container	-6 146
Lyspærer og sikringer	-3 625
Vaktmestertjenester	-60 801
Renhold ved firmaer	-101 540
Snørydding	-27 944
Andre fremmede tjenester	-9 562
Trykksaker	-238
Andre kontorkostnader	-734
Porto	-697
Gaver	-500
Bank- og kortgebyr	-2 686
Velferdskostnader	-8 566
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-223 739

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	448
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 590
SUM FINANSINTEKTER	21 038

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-88 911
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 391
SUM FINANSKOSTNADER	-106 302

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1986.	18 950 500
SUM BYGNINGER	18 950 500

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.227/bnr.208

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



Hammerfestgata borettslag

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelbod

Tilgang 2021	125 097	
Avskrevet i år	-9 382	
		115 715
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		115 715

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -9 382

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN		450
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		450

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		6 651 732
Egenkapital fra IN tidligere år		110 000
Egenkapital fra IN 2021		0
Reduksjon EK fra IN		-37 421
SUM ANNEN EGENKAPITAL		6 724 311

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2019	-1 193 366	
Nedbetalt tidligere	275 493	
Nedbetalt i år	145 537	
		-772 336

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-6 662 015	
Nedbetalt tidligere	2 107 243	
Nedbetalt i år	231 709	
		-4 323 063
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 095 399



Hammerfestgata borettslag

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1986	-10 473 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-10 473 100

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum	-200
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-200

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning 2021 for seksjon 2	-84 593
Avregning 2021 for seksjon 3	11 996
Gebyrer	94
Påløpte kostnader - leverandørfakturaer	-50 414
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-122 917

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 473 100
Pantelån	5 095 399
Påløpte avdrag	19 074
Beregnete IN-forpliktelser	72 579
TOTALT	15 660 152

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

Bygninger	18 950 500
Tomt	3 026 000
TOTALT	21 976 500



Innkomne forslag

Til: Generalforsamlingen 2021, Hammerfestgata borettslag
Fra: Styret, Hammerfestgata borettslag
Dato: 06.04.2021

Forslag til revidering av husordensreglene

Husordensreglene ble sist revidert 30. april 2019. Styret foreslår to oppdateringer;

SAK 4A) Tekstlig endring i avsnitt 4. RO OG ORDEN

Nåværende tekst:

Det skal være alminnelig ro i leilighetene og på verandaene/terrassene mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Støyende oppussingsarbeider er ikke tillatt på:

- hverdager mellom kl.20.00 og kl.07.00
- lørdager fra kl.18.00 til søndag kl.13.00
- søndager fra kl. 18.00 til mandag kl.07.00
- påskeaften, pinseaften, juleaften og nyttårsaften fra kl. 17.00
- bevegelige helligdager og offentlige høytidsdager

Større oppussingsarbeider og selskaper/fester som antas å være til sjenanse for naboer, varsles ved oppslag i oppgangene.

Siste setning foreslås endret til:

Større oppussingsarbeider og selskaper/fester som antas å være til sjenanse for naboer skal alltid varsles. Varsling kan skje ved oppslag i alle oppganger, i borettslagets Facebookgruppe, på Vibbo eller ved gi beskjed direkte til naboene.

Forslag til vedtak: Saken vedtas i henhold til saksfremstilling.



SAK 4B) Nytt avsnitt nummer 10 MONTERING AV GASSKOMFYR

Forslag til ordlyd;

Andelseier har etter skriftlig søknad til styret adgang til å montere gasskomfyr i boligen. Følgende regler gjelder:

- *det kan oppbevares inntil 20 kilo gass i hver boenhet*
- *gasskomfyren må monteres og installeres av autorisert montør*
- *service og vedlikehold utføres av bruker i henhold til produktbeskrivelsen*
- *gassalarm med sirene skal monteres i leiligheten*
- *slange innendørs kan være maks 1,5 meter og må skiftes ut minst hvert tredje år*
- *oppbevaring av gass under bakkenivå er ikke tillatt*
- *beboer anmodes om å anskaffe pulverapparat til brannslukking, se avsnitt 9.*
- *ansvar for sikker lagring er beskrevet i borettslagets vedtekter, avsnitt 5-1 og 5-3.*

Forslag til vedtak: Saken vedtas i henhold til saksfremstilling.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

Valgkomiteens innstilling presenteres på generalforsamlingen. Ta gjerne kontakt med valgkomiteen dersom du vil gjøre en innsats i borettslagets styre.

I valgkomiteen for Hammerfestgata Borettslag

Hilde Reinertsen
Ola Thoresen



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styrets arbeid

Se styrets beretning. Styret har i hovedsak møter én gang i måneden.

Styret

Styret nås via melding i Vibbo eller på e-post styret@hammerfestgata.no. Se også oppslag i oppgangene.

Vibbo

Du finner informasjon om borettslaget i Vibbo, som finnes på PC og som mobilapp. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg kan du legge ut oppslag til alle beboere, sende meldinger til styret og naboer i appen. Husk å gi samtykke til digital kommunikasjon til informasjon fra OBOS og fra 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.

Vaktmester

Hammerfestgata borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Novak som kontaktes på telefon 99 21 80 78 eller 99 21 81 10. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier betale for bestilte oppdrag selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Aqua Renhold om renhold av fellesarealene.

Nøkler og skilt

Ekstra nøkler og elektronisk nøkkelbrikke kan kjøpes hos styret. Skilt til postkasse kan bestilles hos styret.

Porttelefon

Beboere som ønsker å legge til nye telefonnummer i systemet, eller endre navn og/eller nummer som står på ringeklokka, bes kontakte styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenummer 83518456. 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. OBOS 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 slukkeutstyr 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall *30 mai* og *30 november* på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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, herunder nær familie, uten søknad. Fra årsskiftet 2021/2022 har borettslaget elektronisk søknad via OBOS. Det er styret som godkjenner leietaker ved utleie. Søknadsskjema finner du i Vibbo eller ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning.

Avtale om leveranse av strøm til fellesareal

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet kraftavtale med Entelios på vegne av borettslagene. Hammerfestgata borettslag er tilsluttet OBOS-avtalen med strømkravleveranse til våre fellesanlegg. Strømlleverandør til boenhetene velger beboerne selv.

Energimerking

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



TV og internett

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Standard kabel-TV er inkludert i fellesutgiftene. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454 eller telia.no. Alternativ leverandør av internett (fiber) er Lynet internett, som kan nås via lynet.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Energibesparende tiltak garasje	Skiftet til LED-lamper med bevegelsensor
2020 - 2021	Sykkelparkering	Oppføring av sykkelkur i bakgården
2019	Elbillading	Infrastruktur for elbillading i garasjen.
2018 - 2019	Ventilasjon	Oppgradering av ventilasjonsanlegget inkludert utskifting av vifter i leilighetene
2017	Porttelefon	Nytt system for porttelefon.
2014 - 2014	Varmtvannsanlegg	Nytt felles varmtvannsanlegg i med varmepumpe/gjenvinning.
2009 - 2009	Sikringsskap	Nye sikringsskap i alle boenhetene
2006 - 2006	Uteanlegg	Stor oppgradering av uteanleggene



5027 Hammerfestgata 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: oeif@obos.no

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