



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 198 297	2 056 148
Sum inntekter		2 198 297	2 056 148
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 510	9 382
Annen driftskostnad		1 783 217	1 485 427
Sum kostnader		1 898 417	1 597 499
Driftsresultat		299 880	458 649
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 753	21 038
Sum finansinntekter		22 753	21 038
Annen finanskostnad		154 786	106 302
Sum finanskostnader		154 786	106 302
Netto finans		-132 033	-85 264
Ordinært resultat før skattekostnad		167 847	373 385
Ordinært resultat etter skattekostnad		167 847	373 385
Årsresultat		167 847	373 385
Totalresultat		167 847	373 385
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		167 847	373 385
Sum overføringer og disponeringer		167 847	373 385



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		103 205	115 715
Sum varige driftsmidler		22 079 705	22 092 215
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 079 705	22 092 215
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		63 406	28 580
Sum fordringer		63 406	28 580
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		285 363	386 084
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		285 363	386 084
Sum omløpsmidler		348 769	414 663
SUM EIENDELER		22 428 474	22 506 878

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 892 159	6 724 311
Sum opptjent egenkapital		6 892 159	6 724 311
Sum egenkapital		6 895 559	6 727 711
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 949 369	5 095 399
Øvrig langsiktig gjeld		10 473 300	10 473 300
Sum annen langsiktig gjeld		15 422 669	15 568 699
Sum langsiktig gjeld		15 422 669	15 568 699
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 052	27 349
Leverandørgjeld		82 220	60 202
Annen kortsiktig gjeld		11 974	122 917
Sum kortsiktig gjeld		110 246	210 468
Sum gjeld		15 532 915	15 779 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 428 474	22 506 878



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442333

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 950 132 477
BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 198 297	2 056 148
Sum inntekter		2 198 297	2 056 148
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 510	9 382
Annen driftskostnad		1 783 217	1 485 427
Sum kostnader		1 898 417	1 597 499
Driftsresultat		299 880	458 649
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 753	21 038
Sum finansinntekter		22 753	21 038
Annen finanskostnad		154 786	106 302
Sum finanskostnader		154 786	106 302
Netto finans		-132 033	-85 264
Ordinært resultat før skattekostnad		167 847	373 385
Ordinært resultat etter skattekostnad		167 847	373 385
Årsresultat		167 847	373 385
Totalresultat		167 847	373 385
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		167 847	373 385
Sum overføringer og disponeringer		167 847	373 385



Organisasjonsnr: 950 132 477
BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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		103 205	115 715
Sum varige driftsmidler		22 079 705	22 092 215
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 079 705	22 092 215
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		63 406	28 580
Sum fordringer		63 406	28 580
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		285 363	386 084
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		285 363	386 084
Sum omløpsmidler		348 769	414 663
SUM EIENDELER		22 428 474	22 506 878

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	6 892 159	6 724 311
Sum opptjent egenkapital	6 892 159	6 724 311
Sum egenkapital	6 895 559	6 727 711
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 949 369	5 095 399
Øvrig langsiktig gjeld	10 473 300	10 473 300
Sum annen langsiktig gjeld	15 422 669	15 568 699
Sum langsiktig gjeld	15 422 669	15 568 699
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 052	27 349
Leverandørgjeld	82 220	60 202
Annen kortsiktig gjeld	11 974	122 917
Sum kortsiktig gjeld	110 246	210 468
Sum gjeld	15 532 915	15 779 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 428 474	22 506 878



Organisasjonsnr: 950 132 477
BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

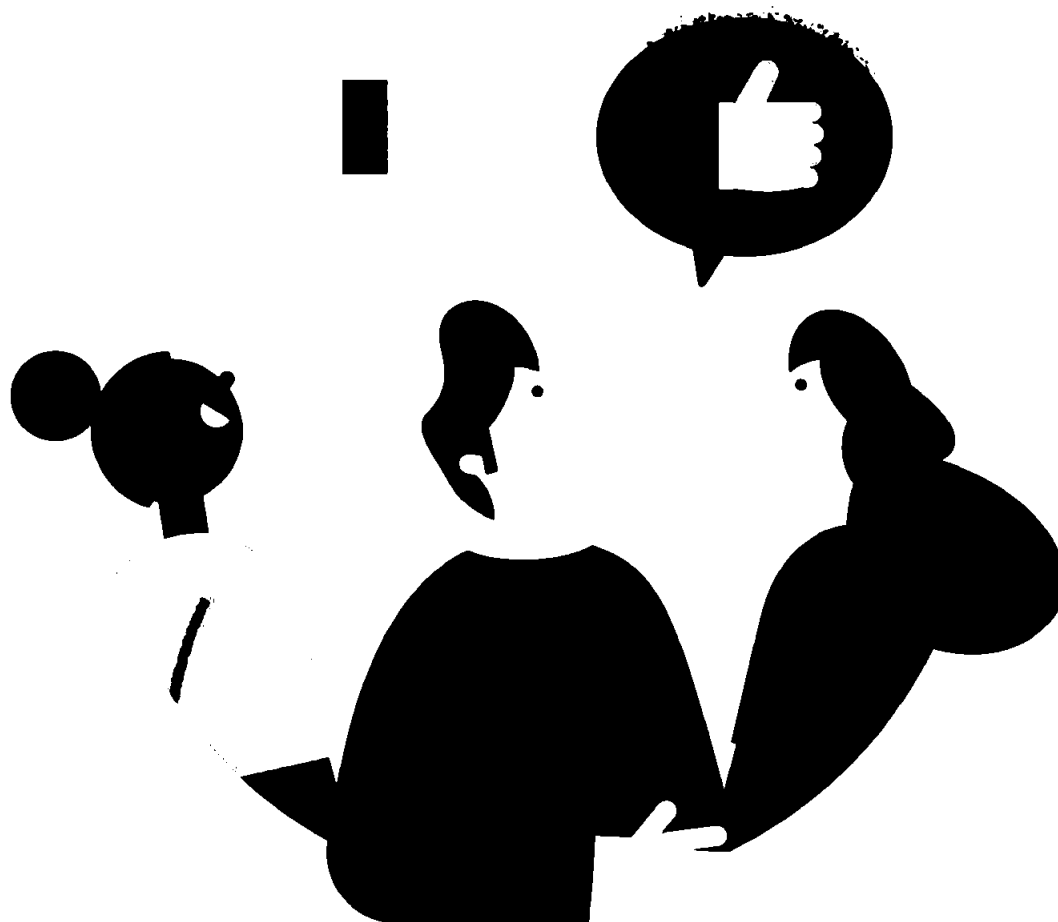
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2022

5027 Hammerfestgata borettslag





Til andelseierne i Hammerfestgata borettslag

Velkommen til generalforsamling tirsdag 4. mai 2023 kl. 18:00 på Rodeløkka velhus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Hammerfestgata borettslag
avholdes tirsdag 4. mai 2023 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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret: Fullmakt til å utrede eventuell anskaffelse av ny varmepumpe
- B) Forslag fra styret: Nytt punkt om sykkelparkering inn i husordensreglene.

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 valgkomité for 1 år

Oslo, 12. april 2023
Styret i Hammerfestgata borettslag

Hilde Holte Eriksen

David Igor R. Rukavina

Beate Rendahl

Sølvi Helen Haugen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hilde Holte Eriksen	Hammerfestgata 2 C
Styremedlem	David Igor Rygge Rukavina	Hammerfestgata 2 D
Styremedlem	Beate Rendahl	Hammerfestgata 2 B
Styremedlem	Sølvi Helen Haugen	Hammerfestgata 2 B
Varamedlem	Bård Winther Knudsen	Hammerfestgata 2 B
Varamedlem	Kristine Nergaard	Hammerfestgata 2 A

Valgkomiteen

Hilde Reinertsen	Hammerfestgata 2 D
Ola Thoresen	Hammerfestgata 2 C

Styrets medlemmer er i dag 1 mann og 3 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 i 2022

I året som har gått, har styret brukt mye tid på to omfattende prosjekter – stabil varmtvannstilførsel og kontakt med ny eier og leietaker i næringslokalet. I starten av året ble de første styremøtene avholdt digitalt, men utover i året ble pandemisituasjonen normalisert og vi avholdt fysiske styremøter igjen.

Styret har hatt månedlige møter og har behandlet 95 saker i 2022. I tillegg har vi fulgt opp tidligere åpne saker, og behandling av 120 henvendelser fra beboerne. Arbeidet med langsiktig vedlikeholdsplan har blitt noe forsinket på grunn av de andre tidkrevende prosjektene, men styret er i skrivende stund i gang med en 5-års vedlikeholdsplan.

Styrets arbeidsområder er beskrevet i avsnittene under, i alfabetisk rekkefølge.

HMS og brannvern

Styret utsatte vernerunden på grunn av innføring av nytt oppfølgingsverktøy (runden er avholdt i mars 2023). Tekniske installasjoner i bygningsmassen ble gjennomgått som normalt i 2022 i forbindelse med årlig service. I tillegg er elektro, VVS og bygningsteknisk gjennomgått og oppgradert ved oppussing av næringslokalet.

Det er fortsatt en del utstyr som tilhører beboere plassert på fellesområdene i kjeller, sportsboder og på loftet. Vi minner om at det ikke skal plasseres private ting i fellesområdene på grunn av sikkerhet og brannfare. Det samme gjelder parkeringsplassene i garasjen, der det kun skal oppbevares bildekk og ingenting annet.

Informasjon til beboere

I året som har gått, har styret publisert nyheter og informasjon til beboere i Vibboappen, i borettslagets gruppe på Facebook og ved oppslag cirka annenhver måned. I Vibbo kan beboere 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.

Noen få beboere er ikke digitale brukere og får derfor fortsatt kopi av oppslag i postkassen. Flere tar kontakt med styret via Facebookgruppen og meldinger på Vibbo, samt chat, SMS og personlig e-post til styreleder. Vi oppfordrer flest mulig til å kontakte styret via styrets e-postadresse eller melding i Vibbo slik at det er enklere for styret å følge opp henvendelsene.

Omsetning av andeler / leiligheter i borettslaget

Det er omsatt 4 andeler i borettslaget i 2022:

Andel nr. 6 (oppgang A - 1. etg) 78 kvadratmeter, solgt for 8.250.000 kroner.

Andel nr. 5 (oppgang A - 1. etg.) 48 kvadratmeter, solgt for kr. 5.000.000 kroner.

Andel nr. 26 (oppgang A - 3. etg.) 80 kvadratmeter, solgt for kr. 7.650.000 kroner.

Andel nr. 24 (oppgang C - 3. etg) 77 kvadratmeter, solgt for 6.490.000 kroner.

Renovasjon, vaktmestertjenester og renhold

Renovasjonen har vært tilfredsstillende i 2022. Vi benytter vaktmestertjenester fra Novak, og er godt fornøyd med tjenestene deres. 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.

I forbindelse med brøyting og plenklipping, pleier vaktmesterne fra Novak å kjøre rundt kvartalet for å frakte maskinene de bruker helt fram til bakgården. Det er kommunen som er grunneier av den lille veistubben i Bodøgata fra Solhauggata opp til oss, men veien anses som privat fordi den ikke vedlikeholdes av kommunen.

En av beboerne i Bodøgata fastholder at veien er privat og nekter vaktmesteren vår å kjøre der. Styret har derfor åpnet en sak hos Oslo kommune, eiendoms- og byfornyelsesetaten, for å avdekke mulig adkomstrett som er nedfelt i tidligere reguleringsplaner. Vi har også vært i kontakt med plan- og bygningsetaten og Kartverket for å finne eldre dokumenter og kart som ikke er digitalt tilgjengelig. Saken følges opp videre i 2023, med mål om avklaring så snart som mulig.

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. Eiendomsfirmaet Front Real Estate representerer eier av næringslokalet.

I 2022 endret næringslokalets eier sin selskapsstruktur, og sa samtidig opp kontrakten med tidligere leietaker Elmers pub. Puben avsluttet driften i april 2022. Resten av året var preget av forberedelser til nye aktiviteter i lokalet, og tilhørende oppussingsaktiviteter. Styret var gjennom hele oppussingsperioden i ukentlig kontakt med eiers entreprenør Entura for å sørge for nødvendig varsling til beboerne i borettslaget om støyende oppussingsarbeid. Oppussingen forgikk fra mai til desember og beboerne ble i perioden plaget av støy fra oppussingen. Eier av næringslokalet har gjort en betydelig teknisk oppgradering av elektrisk anlegg, VVS og bygningsmasse slik at alt nå er i forskriftsmessig stand i bygningens underste etasje.

I forbindelse med at lokalet ble tatt i bruk ved årsskiftet 2022/2023 har styret tatt initiativet til og fulgt opp en jevnlig dialog med både eier og leietaker (treningssenteret Fitness 24 Seven) for å sikre at borettslaget ikke påvirkes av støy fra aktivitet i lokalet.

Sosiale arrangementer

Vi har hatt to dugnader i 2022 – 9. mai og 28. september. Etter vårdugnaden ble det servert pizza og drikke. Etter høstdugnaden hadde vi sosial samling med drikke.

Tradisjonen tro arrangerte vi julegrantenning i bakgården første helgen i advent. En hyggelig samling med servering av gløgg og besøk av julenisse som delte ut godteposer til barna.

Tagging

Vi opplever stadig tagging på fasadene. Styret valgte, etter en pris/leveransevurdering, å bytte leverandør av taggefjerning i 2022.

I forbindelse med gatekunstfestivalen Løkka Lykke i bydelen i 2022, fikk vi dekorert veggen ved innkjørselen til garasjen av den ukrainske gatekunstneren Nikita. Det flotte slørhalebildet har vist seg å forbygge tagging på akkurat denne veggen.



Den elektriske trafoen ved avfallsskuret vårt har mye tagging. Styret har sendt flere henvendelser til Elvia (tidligere Hafslund) for å be dem om å fjerne taggingen, som de har svart negativt på. Vi må vurdere å ordne dette selv på en dugnad.

Uteområdene

Borettslagets utegruppe ble opprettet for noen år siden som et frivillig initiativ. Utegruppen har hatt ansvaret for å planlegge beplantning, bestille planter, jord og bark og ta initiativet til arbeid utendørs. Gruppen besto i 2022 av Anne Krogh, Christopher Langedahl, Thor Indseth og Hilde Reinertsen, med bistand fra Tore Winther. Styret vil takke utegruppen for godt arbeid også dette året.

Varmtvann og varmepumpe

I store deler av 2022 opplevde vi utfordringer med varierende vanntrykk og temperatur i alle oppganger. Det ble utført service og feilsøking gjennom hele året, og styret fikk bistand av VVS-eksperter i OBOS prosjekt i kontakt med leverandørene. Flere ulike feil på varmepumpa og bytte av defekte deler førte til høyere utgifter i 2022 enn opprinnelig budsjettet.

Mot slutten av året ble det i tillegg satt i gang kartlegging av vanntrykk og søk etter overslag i samtlige leiligheter. Et stort overslag i en av leilighetene og utbedring av lekkasje på en ventil på et rør til varmepumpa bedret situasjonen betydelig ved årsskiftet. Arbeidet med utbedring av varmtvann og varmepumpesystem fortsetter i 2023.

Vedlikehold generelt

En feil på porttelefonsystemet, som spesielt berørte beboerne i oppgang D, ble etter lang tids feilsøking og bytte av serviceleverandør, funnet og utbedret i september 2022.

Det ble funnet råte i en vegg i oppgang B. Balkongene i andre etasje i B har ikke overbygg, og treveggene er derfor utsatt for fukt- og vannskader. Hele veggen måtte skiftes ut, men råten hadde heldigvis ikke spredt seg til naboileiligheten.

Dette prosjektet, sammen med utbedring og feilsøk på varmtvannsanlegget, medførte et betydelig overforbruk på vedlikehold for borettslaget. Det var i utgangspunktet ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr **2 198 297**.

Dette er litt over budsjett og skyldes primært økning i innbetalte felleskostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr **1 898 417**, som er betydelig over budsjett.

Økningen skyldes delvis økte i energipriser og kommunale avgifter, men hovedsakelig uforutsette drifts- og vedlikeholdskostnader. Se styrets redegjørelse.

Resultat

Årets resultat på kr **167 847** 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 **238 523** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For å sikre forsvarlig drift av borettslaget - sett i lys av generell prisstigning, økte vedlikeholdskostnader, økte kommunale avgifter, strømpriser og renteheving - besluttet styret å refinansiere og utvide lånerammen på lånet i OBOS-banken med 200 000 kroner i desember 2022.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Basert på virkelige kostnader i 2022 og økte priser fra leverandørene, er budsjettposten for drift og vedlikehold oppjustert fra budsjettet for 2022.

Kommunale avgifter

Oslo kommune har økt avgiften for vann og avløp med 16,5 prosent og renovasjonsavgiften med 12 prosent i 2023. Denne budsjettposten er derfor økt i årets budsjett.

Energikostnader

Energikostnadene har økt kraftig i 2022. I tråd med estimater fra leverandørene har vi budsjettert med fortsatt høye energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2023 er på samme nivå som i 2022. Premieendring skjer vanligvis etter indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i borettslaget. Vi beholder Gjensidige som forsikringsleverandør, men styret har forhandlet fram et bedre tilbud via OBOS forsikring slik at premien forblir uendret i 2023.

Lån

↪ Nedbetalingslån

Betegnelse	Låncnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restlånstid	Lånstyre	Rente	Eff.	IN
OB8K02	<u>98207365815</u>	4 112 020,00	30.05.23	30 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	4,6% flytende rente	4,66%	Ja
OBOS04	<u>98208067222</u>	809 002,00	30.04.23	68 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,6% flytende rente	4,84%	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 2023. Budsjettet omfatter økning i felleskostnader fra januar 2023, som er varslet og innført i begynnelsen av året. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Hammerfestgata

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Hammerfestgata.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4BSHW-56MCU-LPATX-U3PQ8-AELOG-G6L21



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		204 196	323 771	204 196	238 523
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		167 847	373 385	624 000	420 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	12 510	9 382	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-125 097	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	850 655	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-996 685	-377 246	-378 000	-350 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		34 327	-119 576	246 000	70 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		238 523	204 195	450 196	308 523
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		348 769	414 663		
Kortsiktig gjeld		-110 246	-210 468		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		238 523	204 195		

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



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		344 336	320 620	316 308	334 464
Innkrevde felleskostnader	2	1 840 995	1 707 411	1 769 692	1 813 536
Ladeinntekter EL-bil		12 467	11 122	0	0
Andre inntekter	3	500	16 995	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 198 297	2 056 148	2 086 000	2 148 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	15	-12 510	-9 382	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 456	-8 351	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-95 863	-93 160	-95 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-54 353	-14 166	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-477 786	-199 927	-140 000	-262 500
Forsikringer		-212 182	-195 702	-210 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-360 098	-337 659	-353 000	-418 000
Andre anlegg	10	27 780	-19 064	0	0
Energi/fyring		-245 238	-284 976	-190 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 918	-108 683	-115 000	-130 000
Andre driftskostnader	11	-235 104	-223 739	-246 000	-243 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 898 417	-1 597 499	-1 482 000	-1 728 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		299 880	458 649	604 000	420 000
DRIFTSRESULTAT		299 880	458 649	604 000	420 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 753	21 038	20 000	0
Finanskostnader	13	-154 786	-106 302	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-132 033	-85 264	20 000	0
ÅRSRESULTAT		167 847	373 385	624 000	420 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		167 847	373 385		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	18 950 500	18 950 500
Tomt		3 026 000	3 026 000
Andre varige driftsmidler	15	103 205	115 715
SUM ANLEGGSMIDLER		22 079 705	22 092 215
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		34 757	28 130
Andre kortsiktige fordringer	16	28 649	450
Driftskonto OBOS-banken		193 192	194 863
Sparekonto OBOS-banken		92 171	191 221
SUM OMLØPSMIDLER		348 769	414 663
SUM EIENDELER		22 428 474	22 506 878
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 100		3 400	3 400
Annen egenkapital	17	6 892 159	6 724 311
SUM EGENKAPITAL		6 895 559	6 727 711
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	4 949 369	5 095 399
Borettsinnskudd	19	10 473 100	10 473 100
Annen langsiktig gjeld	20	200	200
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 422 669	15 568 699
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		82 220	60 202
Påløpte renter		16 052	8 275
Påløpte avdrag		0	19 074
Annen kortsiktig gjeld	21	11 974	122 917
SUM KORTSIKTIG GJELD		110 246	210 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 428 474	22 506 878



15

Hammerfestgata Borettslag

Pantstillelse	22	23 645 100	23 645 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023

Styret i Borettslaget Hammerfestgata

Hilde Holte Eriksen

Sølvi Helen Haugen

Beate Rendahl

David Igor Rygge Rukavina

**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.

SKATTETREKSKONTO

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 andelseierne 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.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 527 750
Lokalleie	217 961
Garasje	66 120
Eiendomsskatt	21 064
Garasje	8 100
Kapitalkostnader på IN-lån	335 705
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 631
Overført til kapitalkostnader	-344 336
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 840 995

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Adm. gebyr	500
SUM ANDRE INNTEKTER	500

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 456.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 250
OBOS Prosjekt AS	-36 270
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 833
SUM KONSULENTHONORAR	-54 353



NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-236 988
Drift/vedlikehold VVS	-169 676
Drift/vedlikehold elektro	-11 472
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 958
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 518
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 282
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 238
Kostnader dugnader	-1 654
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-477 786

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-21 089
Vann- og avløpsavgift	-226 553
Renovasjonsavgift	-112 456
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-360 098

NOTE: 10

ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Avregning sameierregnskap	27 780
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	27 780

SUM ANDRE ANLEGG	27 780
-------------------------	---------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-700
Container	-9 879
Verktøy og redskaper	-989
Driftsmateriell	-1 258
Lyspærer og sikringer	-1 363
Vaktmestertjenester	-61 784
Renhold ved firmaer	-104 023
Snørydding	-29 336
Andre fremmede tjenester	-10 215
Kontor- og datarekvisita	-688
Gaver	-1 700
Bank- og kortgebyr	-2 781
Velferdskostnader	-10 389
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-235 104

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	491
Renter av sparekonto i OBOS-banken	950
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 312
SUM FINANSINTEKTER	22 753

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-130 391
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-20 320
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 075
SUM FINANSKOSTNADER	-154 786

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.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelbod		
Tilgang 2021	125 097	
Avskrevet tidligere	-9 382	
Avskrevet i år	-12 510	
		103 205
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		103 205
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-12 510

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning 2022 for seksjon 2		24 199
Avregning 2022 for seksjon 3		4 450
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		28 649

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		6 823 172
Egenkapital fra IN tidligere år		110 000
Reduksjon EK fra IN		-41 013
SUM ANNEN EGENKAPITAL		6 892 159

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. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2019	-1 193 366
Nedbetalt tidligere	421 030
Nedbetalt i år	772 336

0

OBOS04

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2022	-850 655
Nedbetalt i år	10 404

-840 251

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2008	-6 662 015
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 228 952
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	213 945
Nedbetalt tidligere, IN	110 000
Nedbetalt i år, IN	0

-4 109 118

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 949 369

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

Avregningskonto IN	-11 974
--------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -11 974



NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 473 100
Pantelån	4 949 369
Bregnede IN-forpliktelser	68 987
TOTALT	15 491 456

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



Til: Årsmøtet 2022, Hammerfestgata borettslag

Fra: Styret, Hammerfestgata borettslag

Dato: 12.04.2022

Forslag til sakslisten

SAK 4A) Fullmakt til å utrede eventuell anskaffelse av ny varmepumpe

Varmepumpeanlegget ble anskaffet i 2014 og har hatt mange reparasjoner. Styret ber om årsmøtets fullmakt til å utrede en eventuell full utskiftning av varmepumpeanlegget. Bakgrunn for forslaget presenteres på årsmøtet.

SAK 4B) Forslag til revidering av husordensreglene

Husordensreglene ble sist revidert i 2022. Styret foreslår å ta inn et nytt punkt om sykkelparkering som følger:

Sykkelparkering

Sykler skal parkeres i sykkelskuret i bakgården eller i sykkelbodene i hver oppgang og i garasjen. På grunn av begrenset plass er sykkelparkering kun til sykler som er i aktiv bruk. Sykler som ikke brukes blir fjernet. Det er i utgangspunktet ikke plass til større sykler eller lastesykler i sykkelskur, boder eller fellesområder.

SAK 5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens innstilling presenteres på årsmøtet.



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styrets arbeid

Se styrets beretning. Styret har i hovedsak møter én gang i måneden. 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. Beboer må varsle styret uten opphold dersom leilighetens stoppekraner ikke fungerer eller er utilgjengelige.

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. Borettslaget benytter elektronisk søknad om utleie via OBOS, som registrerer leietaker og perioder på vegne av styret. 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 strømkraftleveranse til våre fellesanlegg. Strømliverandør 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. Ved spørsmål, kontakt Telias kundeservice på telefon 924 05 050 eller telia.no. Alternativ leverandør av internett (fiber) er Lynet internett, som kan nås via lynet.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022/2023	Varmtvannsanlegg	Kartlegging/bytte av stoppekraner, sjekk av vanntrykk og armatur i alle leiligheter
2022	Varmepumpe/varmtvann	Utskiftning/oppgradering av anlegg
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 varmpumpe/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.
I så fall **må** både ovenstående registreringsdel og fullmakten under 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: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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