



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 538 407
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 360 872	1 132 540
Sum inntekter		1 360 872	1 132 540
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		1 396 562	4 514 471
Sum kostnader		1 453 612	4 560 111
Driftsresultat		-92 740	-3 427 571
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 344	27 031
Sum finansinntekter		22 344	27 031
Annen finanskostnad		339 278	244 239
Sum finanskostnader		339 278	244 239
Netto finans		-316 934	-217 208
Resultat før skattekostnad		-409 674	-3 644 779
Årsresultat		-409 674	-3 644 779
Totalresultat		-409 674	-3 644 779
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-409 674	-3 644 779
Sum overføringer og disponeringer		-409 674	-3 644 779



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 908 377	9 908 377
Sum varige driftsmidler		9 908 377	9 908 377
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 908 377	9 908 377
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		680 977	1 205 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		680 977	1 205 665
Sum omløpsmidler		680 977	1 205 665
SUM EIENDELER		10 589 354	11 114 042

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 184 499	2 594 173
Sum opptjent egenkapital		2 184 499	2 594 173
Sum egenkapital		2 194 499	2 604 173
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 530 389	5 609 133
Øvrig langsiktig gjeld		2 810 321	2 810 321
Sum annen langsiktig gjeld		8 340 710	8 419 454
Sum langsiktig gjeld		8 340 710	8 419 454
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 844	36 404
Leverandørgjeld		13 404	20 177
Annen kortsiktig gjeld		38 896	33 834
Sum kortsiktig gjeld		54 145	90 415
Sum gjeld		8 394 855	8 509 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 589 354	11 114 042



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 503084

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 538 407
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 11.06.2025



Organisasjonsnr: 948 538 407
BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 360 872	1 132 540
Sum inntekter		1 360 872	1 132 540
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		1 396 562	4 514 471
Sum kostnader		1 453 612	4 560 111
Driftsresultat		-92 740	-3 427 571
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 344	27 031
Sum finansinntekter		22 344	27 031
Annen finanskostnad		339 278	244 239
Sum finanskostnader		339 278	244 239
Netto finans		-316 934	-217 208
Resultat før skattekostnad		-409 674	-3 644 779
Årsresultat		-409 674	-3 644 779
Totalresultat		-409 674	-3 644 779
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-409 674	-3 644 779
Sum overføringer og disponeringer		-409 674	-3 644 779



Organisasjonsnr: 948 538 407
BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 908 377	9 908 377
Sum varige driftsmidler		9 908 377	9 908 377

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		9 908 377	9 908 377
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Sum fordringer		0	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		680 977	1 205 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		680 977	1 205 665

Sum omløpsmidler		680 977	1 205 665
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		10 589 354	11 114 042
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 184 499	2 594 173
Sum opptjent egenkapital		2 184 499	2 594 173



Sum egenkapital	2 194 499	2 604 173
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 530 389	5 609 133
Øvrig langsiktig gjeld	2 810 321	2 810 321
Sum annen langsiktig gjeld	8 340 710	8 419 454
Sum langsiktig gjeld	8 340 710	8 419 454
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 844	36 404
Leverandørgjeld	13 404	20 177
Annen kortsiktig gjeld	38 896	33 834
Sum kortsiktig gjeld	54 145	90 415
Sum gjeld	8 394 855	8 509 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 589 354	11 114 042



Organisasjonsnr: 948 538 407
BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12

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 2025

Innkalling

S.nr. 5155

BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 17:30, Fellesrom/-stue på loftet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av minst én eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedtektsendringer om utleie (korttidsutleie og kontaktinformasjon)
9. Modernisering av husordensreglementet

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sondre Nordhaug Ohlsson velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter oppmøte og eventuelle fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de oppmøte og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av minst én eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Sondre Nordhaug Ohlsson. Protokollvitne velges blant de fremmøtte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 5155 Sverdrupsgt. 12 BL.pdf
- 2. 5155 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 40 000,-.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse nedjusteres fra i fjor ettersom det ikke har vært noen større prosjekter.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000,-.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gina Michelle Kjøningsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mari Rognlien Bull
- Sondre Nordhaug Ohlsson

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Vedtektsendringer om utleie (korttidsutleie og kontaktinformasjon)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Etter borettslagsloven § 5-4 annet punktum er det tillatt med 30 dagers korttidsutleie per kalenderår i borettslag uten søknad til styret. Dette gjør det mulig å for eksempel leie ut leiligheten sin i perioder via AirBnB og liknende.

Styret ser et behov for å oppdatere vedtektene for å gjøre det tydelig og forståelig for andelseiere hvilke regler som gjelder ved utleie.

I vedlagt forslag er det den uthevede teksten i kapittel 4.2 (avsnitt 7) og nytt kapittel 4.3 som utgjør endringene. Reglene oppsummert:

- Andelseier må sende over kontaktinformasjon til de som leier
- Andelseier må opplyse om varigheten av utleie
- Tydeliggjøring av at husordensreglene også gjelder korttidsleietakere

Dette gjør det mulig for styret å komme i kontakt med leietakere hvis det skulle oppstå hendelser, samt sørge for at andelseiere ikke leier ut leiligheten sin utover det som er tillatt etter vedtektene.

I samme omgang "strammes" vedtektene opp rent visuelt/ortografisk. Disse endringene har ingen materiell eller rettslig betydning, og selve vedtektene utover de nevnt ovenfor forblir uendret.

Vi anbefaler å lese de gamle vedtektene side om side med forslaget.

Forslag til vedtak

Saken tas til følge og vedtektene endres.



Vedlegg

3. Vedtekter for Borettslaget Sverdrups gate 12.pdf

Sak 9

Modernisering av husordensreglementet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utdaterte og udekkende husordensregler

Husordensreglementet har ikke vært oppdatert siden 1980-tallet, og inneholder mange utdaterte regler om for eksempel dugnad, trappevask utført av andelseierne og kabel-TV.

Det mangler også tydelige regler for HMS, VVS, avfallshåndtering, bruk av fellesområder, støy og dyrehold. Dette gjør det vanskelig for styret å bistå dersom det skulle oppstå konflikter relatert til dette i borettslaget.

Forslaget til nytt reglement er basert på maler og hva som er typisk for nærliggende borettslag, samt enkelte utfordringer borettslaget selv har hatt med avfallshåndtering. Forslag til nytt reglement ligger vedlagt. Nedenfor følger kommentarer til hvert kapittel i forslaget.

Kommentarer til det nye reglementet

Kapittel 1. Ansvar

Her fastsettes det hvem husordensreglene gjelder for og andelseieres eget ansvar for å følge med på informasjon til fellesskapet.

Kapittel 2. Bruksoverlatelse / utleie

Spesifisering av hvordan man søker om bruksoverlatelse/utleie i borettslaget.

Kapittel 3. Fellesområder

Definisjon av hva som utgjør fellesområder i borettslaget og bruk av disse. Her fastsettes det regler om oppbevaring av gjenstander, bruk av åpen ild og røyking på fellesområder.

Kapittel 4. Sikkerhet

I dette kapittelet finnes regler om at man blant annet ikke skal slippe uvedkommende inn i gården og sørge for at inngangsdører holdes lukket.

Kapittel 5. Loftstua og takterrassen

Regler om reservasjon og rydding etter bruk av takterrassen og loftstua.

Kapittel 6. Avfall

Regler om kildesortering og hensetting av avfall i fellesområder.

Kapittel 7. VVS

Regler om andelseiers ansvar for blant annet å hindre tetting og frysing av rør.

Kapittel 8. Støy



Regler om stilletid og hensyn til naboer ved oppussing.

Kapittel 9. Varsling ved byggearbeid / oppussing

Regler om at styret og naboer skal varsles ved større oppussing samt forhåndsvarsling ved stenging av felles vann/strøm.

Kapittel 10. Dyrehold

Regler om at dyrehold tillates, men ikke skal være til sjenanse for naboer. I tillegg fastsettes det regler om at man skal rydde opp etter dyrene sine.

Forslag til vedtak

Forslaget tas til følge og husordensreglementet oppdateres.

Vedlegg

4. Husordensreglement.pdf



Styrets årsrapport

Innledning

Det har i perioden ikke vært noe større vedlikeholdsarbeid.

Det har i perioden blitt solgt én andel i borettslaget, og det pågår utleie av tre andeler.

Styrets arbeid

Administrasjon

Styret har i perioden avholdt seks styremøter.

Kommunikasjon

Styret bruker Vibbo som hovedløsning for kommunikasjon med og til andelseiere, og opplever dette som en god løsning.

Vedlikeholdsarbeid

- Radonmåling
- Tilsyn med sprekk i kjeller
- Utbedret liten lekkasje fra varmtvannsbereder
- Fjernet duer fra pipe og fått montert netting på alle piper
- Oppfølging av nye vinduer
- Fikset eksponert murpuss mot gate
- Kontroll og utbytting av brannslukningsutstyr
- Befaring for rehabilitering av fasade mot bakgård
- Oppfølging/repasjon av skade på dør på hjørnet Kirkegårds gate/Sverdrups gate

Utforsatte hendelser

Det har vært en liten lekkasje fra en av varmtvannsberederne i fyrrommet. Lekkassen ble oppdaget og utbedret raskt, og ført til ingen materielle skader.

Døra utvendig på hjørnet Kirkegårds gate/Sverdrups gate har fått en skade. Styret har hatt befaring med fagfolk og ordner med reparasjon.

Beboeraktiviteter

Det har blitt holdt to dugnader i perioden, hvor vi har utført de «faste» oppgavene med rydding og klargjøring for vinter/sommer.

Økonomi

Budsjettet har blitt overholdt i perioden. Borettslaget har stabil økonomi med litt i overkant av kr. 600 000,- i disponible midler, hvorav cirka kr. 250 000,- utgjør en buffer for uforutsette hendelser.

Overskuddet spares på slik at vi i så stor grad som mulig slipper å ta opp lån for større vedlikeholdsarbeid. Det samme vil gjelde det forventede overskuddet i kommende år.



Det planlegges ikke nevneverdige endringer av budsjettet framover. Styret ønsker ikke å øke felleskostnadene utover OBOS' anbefalinger for å dekke prisvekst og økning i faste utgifter (lån/renter, kommunale avgifter og forsikringer).

Fremtidsplaner

Fasaden mot bakgården må rehabiliteres innen fem års tid. Vi vil sannsynligvis få inn murer for i forkant å tette der det er eksponert teglstein etter rehabiliteringen av takterrassen/gesimsen.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-25 20:17:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5QXGS-04USU-1KXF6-P05XL-YWY0V-J3U3C

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



**BORETTLAGET SVERDRUPSG 12
ORG.NR. 948 538 407, KUNDENR. 5155**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 115 250	1 027 470
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-409 674	-3 644 779
Tillegg for ny langsiktige lån		0	3 800 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-78 744	-67 441
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-488 418	87 780
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		626 832	1 115 250

SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		680 977	1 205 665
Kortsiktig gjeld		-54 145	-90 415
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		626 832	1 115 250



BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12
ORG.NR. 948 538 407, KUNDENR. 5155

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 195 872	1 132 540	1 190 870	1 240 690
Andre inntekter	3	165 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 360 872	1 132 540	1 190 870	1 240 690
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 640	-5 640	-7 500
Styrehonorar	5	-50 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-8 488	-7 094	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-59 445	-56 530	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	7	-19 864	-14 783	-10 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-749 139	-3 903 563	-857 000	-47 500
Forsikringer		-135 599	-129 805	-145 000	-199 400
Kommunale avgifter	9	-230 791	-203 863	-227 000	-256 000
Energi/fyring		-58 279	-67 250	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-69 360	-77 917	-73 000	-73 000
Andre driftskostnader	10	-65 598	-53 665	-64 000	-59 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 453 612	-4 560 111	-1 565 640	-831 900
DRIFTSRESULTAT		-92 740	-3 427 571	-374 770	408 790
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 344	27 031	0	0
Finanskostnader	12	-339 278	-244 239	-333 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-316 934	-217 208	-333 000	0
ÅRSRESULTAT		-409 674	-3 644 779	-707 770	408 790
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-409 674	-3 644 779		



BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12
ORG.NR. 948 538 407, KUNDENR. 5155

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 908 377	8 908 377
Tomt		1 000 000	1 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		9 908 377	9 908 377
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		530 643	1 060 575
Sparekonto OBOS-banken		150 334	145 090
SUM OMLØPSMIDLER		680 977	1 205 665
SUM EIENDELER		10 589 354	11 114 042
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 500		10 000	10 000
Opptjent egenkapital		2 184 499	2 594 173
SUM EGENKAPITAL		2 194 499	2 604 173
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 530 389	5 609 133
Borettsinnskudd	15	2 810 321	2 810 321
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 340 710	8 419 454
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 153	33 834
Leverandørgjeld		13 404	20 177
Påløpte renter		1 844	30 515
Påløpte avdrag		0	5 889
Annen kortsiktig gjeld	16	743	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 145	90 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 589 354	11 114 042
Pantstillelse	17	11 577 060	11 577 060
Garantiansvar		0	0
Oslo, __. __. 2025			
Styret i Borettslaget Sverdrupsg 12			
Gina Michelle Kjøngisen	Mari Bull	Sondre N. Ohlsson	

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 079 508
Kabel-TV	69 360
Trappevask	42 000
Eiendomsskatt	5 004
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 195 872

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd fra Klima- og energifondet, Oslo kommune	165 000
SUM ANDRE INNTEKTER	165 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2023/2024, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 488.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, advokatene i OBOS	-19 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	-19 864

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takst & vindu spesialisten AS, fasade- og terrassearbeid	-627 160
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-627 160
Drift/vedlikehold bygninger	-65 330
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 007
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 642
Egenandel forsikring	-36 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-749 139

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 013
Vann- og avløpsavgift	-150 375
Feieavgift	-2 720
Renovasjonsavgift	-72 682
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-230 791

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-10 677
Driftsmateriell	-2 371
Lyspærer og sikringer	-715
Renhold ved firmaer	-33 670
Snørydding	-13 500
Andre fremmede tjenester	-507
Andre kontorkostnader	-55
Gaver	-1 048
Bank- og kortgebyr	-2 312
Velferdskostnader	-743
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-65 598

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 694
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 244
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 406
SUM FINANSINTEKTER	22 344

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-110 778
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-228 500
SUM FINANSKOSTNADER	-339 278

NOTE: 13**BYGNINGER**

Opprinnelig	9 908 377
Utskilt tomt i 2003	-1 000 000
SUM BYGNINGER	8 908 377

Tomten ble kjøpt i 1987

Gnr.228/bnr.439

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-2 020 000
Nedbetalt tidligere	176 558
Nedbetalt i år	30 318
	-1 813 124

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-3 800 000
Nedbetalt tidligere	34 309
Nedbetalt i år	48 426
	-3 717 265

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 530 389
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987	-2 543 277
Tilført i 2008	-203 462
Tilført i 2013	-63 582

SUM BORETTSSINNSKUDD	-2 810 321
-----------------------------	-------------------

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Utlegg gjort av beboer i 2024, refundert i 2025	-743
---	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-743
-----------------------------------	-------------



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 810 321
Pantelån	5 530 389
TOTALT	8 340 710

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 908 377
Tomt	1 000 000
TOTALT	9 908 377



Vedtekter for Borettslaget Sverdrups gate 12

Org. nr. 948 538 407.
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 21.05.2025.



1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

- 1 Borettslaget Sverdrups gate 12 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor

- 1 Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

- 1 Andelene skal være på kroner 500,-.
- 2 Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- 3 Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- 4 I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 rett til å eie inntil 0% av andelene.
- 5 En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- 6 En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- 1 En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- 2 Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- 3 Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.
- 4 Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 5 Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 6 Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsrett

- 1 Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4.1 Borettslaget

- 1 Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 2 Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 3 Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.



- 4 Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

- 1 Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- 2 Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- 3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- 4 Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- 5 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- 6 Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se kapittel 6.1 avsnitt 3.
- 7 **Andelseier som overlater bruken av boligen til andre plikter før bruksoverlatelsen å oversende følgende informasjon til styret:**



- fullt navn på og kontaktinformasjonen til den eller de som skal disponere andelen, og
- varigheten av bruksoverlatelsen.

4.3 Korttidsutleie

- 1 En andelseier kan overlate andelen sin i korttidsutleie, jf. borettslagsloven § 5-4 andre ledd.
- 2 Med korttidsutleie menes bruksoverlatelse av hele andelen med eller uten vederlag i opp til 30 døgn per kalenderår, jf. borettslagsloven § 5-4 andre ledd.
- 3 Retten til utleie etter avsnitt 1 gjelder kun dersom andelseier selv bor i andelen (det vil si ikke har en aktiv bruksoverlatelse etter kapittel 4.2).
- 4 Det er ikke krav til botid tilsvarende bruksoverlatelse etter kapittel 4.2 avsnitt 1 ved korttidsutleie.
- 5 Ved korttidsutleie av en andel kreves ikke godkjenning av styret.
- 6 Andelseier som overlater bruken av boligen til andre for korttidsutleie plikter før korttidsutleien å opplyse styret med følgende informasjon:
 - fullt navn på og kontaktinformasjonen til den eller de som skal disponere andelen, og
 - varigheten av korttidsutleien.
- 7 Husordensreglementet gjelder også for leietakere under korttidsleie.
- 8 Reglene i kapittel 7 om mislighold gjelder også ved korttidsutleie.

4.4 Bygningsmessige arbeider

- 1 En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 2 Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.



5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- 1 Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- 3 Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- 4 Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- 5 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 6 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 7 Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 8 Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.



5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 1 Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- 2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 3 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 4 Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

- 1 Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- 2 Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- 3 Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.
- 4 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.



6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

- 1 Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.
- 2 Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- 3 Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se kapittel 4.2 avsnitt 6.

6.2 Betaling av felleskostnader

- 1 Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- 2 For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven).

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

- 1 For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold

- 1 Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold.
- 2 Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7.2 Pålegg om salg

- 1 Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven



§ 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7.3 Fravikelse

- 1 Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven) kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

- 1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.
- 2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- 3 Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

- 1 Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.
- 2 Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- 3 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

- 1 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.



Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

- 2 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

- 1 Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

- 1 Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

- 1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- 2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- 1 Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 2 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- 3 I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i avsnitt 1.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- 1 Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:
 - Godkjenning av årsberetning fra styret
 - Godkjenning av årsregnskap
 - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - Eventuelt valg av revisor
 - Fastsetting av godtgjørelse til styret
 - Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møterett

- 1 Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- 2 Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9.6 Møteledelse og protokoll

- 1 Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.



9.7 Stemmerett og fullmakt

- 1 Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.
- 2 Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

- 1 Foruten saker som nevnt i kapittel 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- 2 Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- 3 Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

- 1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- 2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

- 1 Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.



10.3 Mindretallsvern

- 1 Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

- 1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11.2 Forholdet til borettslovene

- 1 For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov 6. juni 2003 nr. 39 om borettslag (borettslagsloven).



Husordensreglement for Borettslaget Sverdrups gate 12



1. Ansvar

- 1 Alle andelseiere plikter å følge ordensreglementet.
- 2 Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere har ansvar for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.
- 3 Styret bruker Vibbo som hovedkanal for informasjon, og den enkelte andelseier har selv ansvar for å sjekke med jevne mellomrom. Alle andelseiere skal holde sin kontaktinformasjon i Vibbo oppdatert.
- 4 Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold etter borettslagets vedtekter kapittel 7.

2. Bruksoverlatelse / utleie

- 1 Andelseier skal bruke søknadsløsningen i Vibbo ved søknad om bruksoverlatelse/utleie av andelen sin. Det finnes en egen temaside på Vibbo.no som forklarer hvordan man gjør dette.
- 2 Andelseier betaler selv eventuelle omkostninger for behandlingen av søknaden.

3. Fellesområder

- 1 Med fellesområder regnes portrom, bakgård, trappeoppganger, kjeller, takterrasse og loft (inkludert fellesstue og WC-rom).
- 2 Det skal ikke oppbevares gjenstander (blant annet avfall, byggematerialer, klær, tørkestativ eller møbler) i fellesområdene.
- 3 Unntatt avsnitt 2 er brannslukningsapparat og borettslagets felles møblement i bakgård, loftstue og på takterrassen, samt felles vedlikeholdsutstyr i grunnetasjene oppgangene.
- 4 Ved vinterlagring kan borettslagets felles møblement oppbevares i kjeller og loft så lenge det ikke er til hinder for rømningsveier eller nødutganger.
- 5 Det er ikke tillatt med bruk av åpen ild i fellesområdene.
- 6 Det er ikke tillatt med røyking i fellesområdene, ekskludert bakgården.
- 7 Sneiper skal ikke kastes fra balkonger eller ut vinduer, og skal ikke kastes på bakken i bakgården.



- 8 Det er ikke tillatt å banke tepper og liknende fra balkonger eller vinduer.
- 9 Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill i borettslaget, inkludert balkonger. Gassbeholdere skal oppbevares på en forsvarlig måte.
- 10 Det henstilles til å ta hensyn til naboer ved røyking på balkong.
- 11 Skur for barnevogn tildeles etter henvendelse til styret.

4. Sikkerhet

- 1 Det er ikke tillatt å legge ut eller henge opp nøkkelbokser eller andre tilsvarende innretninger for å dele nøkler med leietakere, håndverkere mv. Styret forbeholder seg retten til å fjerne disse uten forvarsel.
- 2 Port og inngangsdører skal holdes lukket til enhver tid. Dersom det er behov for å holde innganger åpne i forbindelse med leveringer eller flytting mv. skal man ha oppsyn med inngangene.
- 3 Enhver andelseier skal sørge for at dører til loft og kjeller lukkes etter seg.
- 4 Enhver andelseier har ansvar for at uvedkommende ikke slippes inn i gården.
- 5 Enhver andelseier skal sørge for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

5. Loftstua og takterrassen

- 1 Loftstua og takterrassen skal reserveres i kalendere i Vibbo før de tas i bruk.
- 2 Andelseier skal rydde og vaske etter seg ved hvert bruk av loftstua og takterrassen. Dette inkluderer blant annet kasting av søppel og vasking av WC-rom.

6. Avfall

- 1 Avfall skal sorteres i henhold til Oslo kommunes reglement og veiledere.
- 2 Avfall som ikke kan sorteres og kastes i beholdere i borettslaget skal leveres på gjenbruksstasjon uten opphold.
- 3 Pappavfall skal pakkes flatt før det kastes.
- 4 Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene eller i fellesområder.



7. VVS

- 1 Andelseier plikter å sørge for at vann- og avløpsrør ikke fryser.
- 2 Vannklosett og avløp må ikke brukes slik at felles avløp tilstoppes.
- 3 Det er ikke tillatt å kople avtrekksvifte for komfyr til byggets avtrekksanlegg.
- 4 Andelseier skal sørge for at det er ikke bygges opp fuktskader, mugg og råte i sin bolig.

8. Støy

- 1 Det skal være ro i borettslaget på hverdager mellom kl. 22:00 og 08:00, og 23:00 og 09:00 i helger.
- 2 Ved større byggearbeid og oppussing tillates støy (jf. kapittel 8 avsnitt 1):
 - På hverdager klokken 08:00–19:00
 - På lørdager klokken 10:00–17:00
- 3 Musikkundervisning tillattes etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

9. Varsling ved byggearbeid / oppussing

- 1 I rimelig tid før oppstart av større byggearbeid og oppussing som medfører boring, hamring eller annen større støy skal andelseier varsle både styret direkte og andre naboer om planlagt varighet og støynivå.
- 2 Hvis arbeidet krever planlagt kutting av strøm eller vanntilførsel som påvirker naboer, plikter andelseier å gi minst ett døgns varsel.
- 3 Varsel til naboer skal sendes gjennom Vibbo og/eller med oppslag i trappeoppgangene. Varsel til styret skal sendes gjennom Vibbo og/eller direkte på e-post.

10. Dyrehold

- 1 Det er tillatt med husdyr som hund og katt i andelene.
- 2 Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre andelseiere.
- 3 Andelseier er forpliktet til å plukke opp avføring etter dyr i bakgården, og vaske etter dyrene sine dersom fellesområder er blitt tilgriset.



- 4 Reglene ovenfor gjelder også leietakeres eventuelle dyr.

11. Skader

- 1 Ved skader på fellesarealer eller bygningsmassen skal styret varsles uten opphold.
- 2 Hvis det oppdages skadedyr i enten en bolig eller fellesområder skal styret varsles uten opphold.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 5155 Selskapsnavn: BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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