



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 097 773  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 203 924	1 148 504
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 203 924</b>	<b>1 148 504</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		913 289	4 721 914
<b>Sum kostnader</b>		<b>958 929</b>	<b>4 765 954</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>244 995</b>	<b>-3 617 450</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 071	3 940
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 071</b>	<b>3 940</b>
Annen finanskostnad		144 377	147 641
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>144 377</b>	<b>147 641</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-143 306</b>	<b>-143 701</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>101 689</b>	<b>-3 761 151</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>101 689</b>	<b>-3 761 151</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>101 689</b>	<b>-3 761 151</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>101 689</b>	<b>-3 761 151</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		101 689	-3 761 151
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>101 689</b>	<b>-3 761 151</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 201 448	5 201 448
Sum varige driftsmidler		5 201 448	5 201 448
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 201 448	5 201 448
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		31 859	31 319
Sum fordringer		31 859	31 319
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		599 267	757 080
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		599 267	757 080
Sum omløpsmidler		631 125	788 400
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 832 574</b>	<b>5 989 848</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 834 441	2 936 130
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 834 441</b>	<b>-2 936 130</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 832 641</b>	<b>-2 934 330</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 149 534	7 389 517
Øvrig langsiktig gjeld		1 490 000	1 490 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 639 534</b>	<b>8 879 517</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 639 534</b>	<b>8 879 517</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		842	800
Leverandørgjeld		5 809	28 661
Annen kortsiktig gjeld		19 029	15 200
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>25 681</b>	<b>44 661</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 665 215</b>	<b>8 924 178</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 832 574</b>	<b>5 989 848</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 439908

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 954 097 773  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 954 097 773  
SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 203 924	1 148 504
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 203 924</b>	<b>1 148 504</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		913 289	4 721 914
<b>Sum kostnader</b>		<b>958 929</b>	<b>4 765 954</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>244 995</b>	<b>-3 617 450</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 071	3 940
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 071</b>	<b>3 940</b>
Annen finanskostnad		144 377	147 641
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>144 377</b>	<b>147 641</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-143 306</b>	<b>-143 701</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		101 689	-3 761 151
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		101 689	-3 761 151
<b>Årsresultat</b>		<b>101 689</b>	<b>-3 761 151</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>101 689</b>	<b>-3 761 151</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		101 689	-3 761 151
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>101 689</b>	<b>-3 761 151</b>



Organisasjonsnr: 954 097 773  
SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 201 448	5 201 448
Sum varige driftsmidler		5 201 448	5 201 448

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		5 201 448	5 201 448
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		31 859	31 319
Sum fordringer		31 859	31 319

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		599 267	757 080
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		599 267	757 080

Sum omløpsmidler		631 125	788 400
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 832 574</b>	<b>5 989 848</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 834 441	2 936 130



Sum opptjent egenkapital	-2 834 441	-2 936 130
Sum egenkapital	-2 832 641	-2 934 330
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 149 534	7 389 517
Øvrig langsiktig gjeld	1 490 000	1 490 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 639 534	8 879 517
Sum langsiktig gjeld	8 639 534	8 879 517
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	842	800
Leverandørgjeld	5 809	28 661
Annen kortsiktig gjeld	19 029	15 200
Sum kortsiktig gjeld	25 681	44 661
Sum gjeld	8 665 215	8 924 178
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 832 574</b>	<b>5 989 848</b>



Organisasjonsnr: 954 097 773  
SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

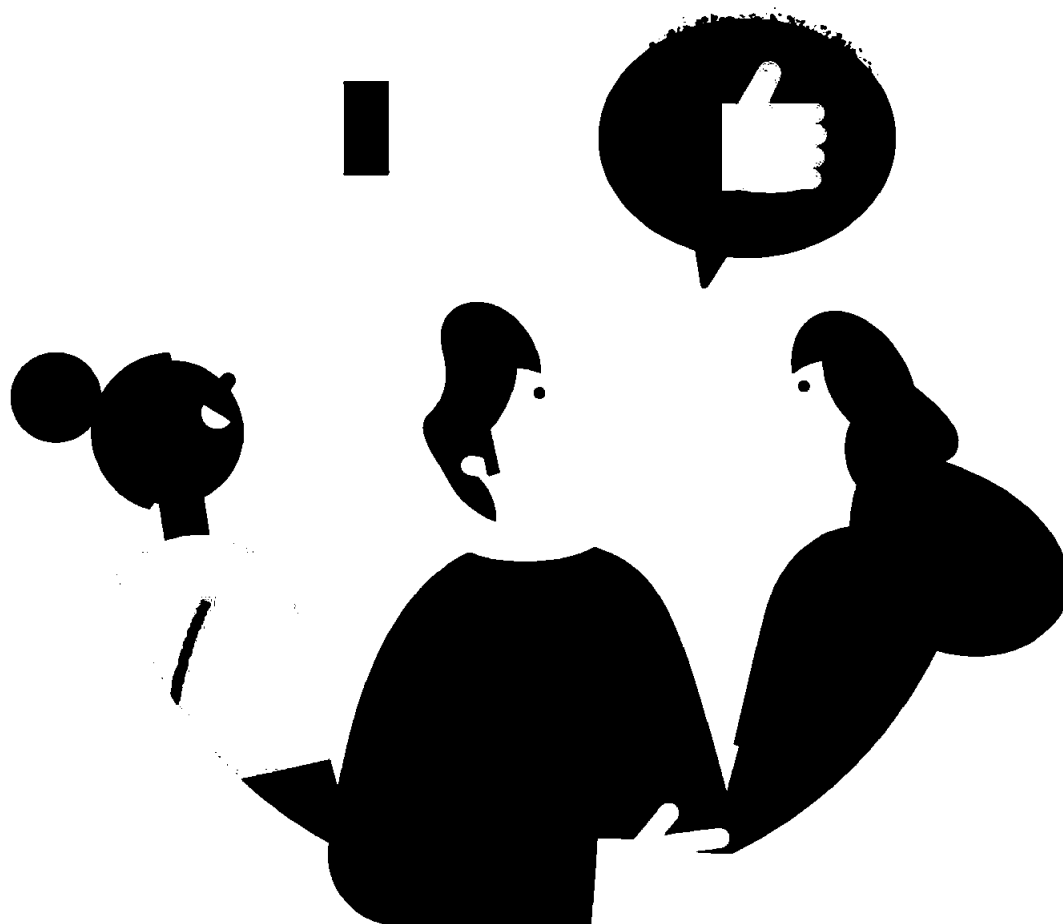
## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Generalforsamling 2022

3188 Svendsrødåsen Borettslag

Tid: Onsdag 27.04.22 kl. 19.30

Sted: Torød Barnehage, Torødveien 39, Torød



BESKYTTET



## Til andelseierne i Svendsrødåsen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling!**

**Tid: Onsdag 27.04.22 kl. 19.30**

**Sted: Torød Barnehage, Torødveien 39, Torød**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021.

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

### Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.  
Registreringsblankett/fullmaktsskjema vedlagt bakerst.



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Svendsrødåsen Borettslag  
avholdes onsdag 27.04.22 kl. 19.30  
i Torød Barnehage, Torødveien 39, Torød.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret: Vedtektsendring, valg av delegert til OBOS generalforsamling.
- B) Forslag fra andelseierne Jakob Andresen og Helene Andresen: Søknad om å utvide terrasse, bygge støttemur og asfaltere.
- C) Forslag fra andelseier Jakob Andresen: Søknad om tillatelse til å bygge terrasse og terrassetak.
- D) Forslag fra andelseier Helene Andresen: Søknad om å sette inn vindu på bad.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Tønsberg, 19.04.2022  
Styret i Svendsrødåsen Borettslag

Jakob Beck

Simon Erlandsen

Marta Sofie Reggestad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Jakob Beck	Strandåsveien 52
Nestleder	Simon Erlandsen	Strandåsveien 62
Styremedlem	Marta Sofie Reggestad	Strandåsveien 56
Varamedlem	Steinar Abrahamsen	Strandåsveien 60
Varamedlem	Helene Andresen	Strandåsveien 64

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Jakob Beck		Strandåsveien 52
Varadelegert		
Simon Erlandsen		Strandåsveien 62

#### Valgkomiteen

Steinar Abrahamsen	Strandåsveien 60
Roy Asle Hansen	Strandåsveien 46

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

#### Generelle opplysninger om Svendsrødåsen Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Svendsrødåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954097773, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresser:

Strandåsveien 32 – 66

Gårds- og bruksnummer:

60      73

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.

Svendsrødåsen Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

BESKYTTET



## Styrets arbeid

Antall styremøter i 2021: 5 styremøter

### Styrets arbeid, oppgaver og viktigste saker i 2021

- Styret har sett på forskjellige muligheter til el-billading og tatt inn anbud fra flere leverandører. Her har leverandørene også vært på plass på befaring sammen med styret.
- Utearealene er oppdatert med nye lekeapparater. Nytt huske-stativ, sandkasse, leke-bil og fotballmål. Koordinert håndverkere under montering. Mottok og vurderte flere tilbud for lekeapparatene.
- Startet opp prosessen med nye garasjer. Kontaktet Frode Larsen (OBOS Prosjekt AS) og hatt befaring. Gjennomgang og forslag til hvordan garasjene og parkering utenfor vil se ut.
- Godkjent nye andelseiere i borettslaget.
- Fakturabehandling med kontroll og godkjenning.
- Håndtert søknader om dyrehold, trampoline, bålpanne, refusjon for pipe-utlegg og installasjon av rør i pipa.
- Alle leilighetene har blitt oppdatert med nye brannslukkere.
- Planlagt og gjennomført fire dugnader, to på våren og to på høsten.
- Delt ut internkontrollskjemaet, samlet inn og gjennomført kontroll på borettslagets vegne.
- Sendt inn klage på vegne av borettslaget på nabo som ville bygge 6 meter hus midt i utsikten til flere leiligheter.

### Styrets planer for 2022

- Styret har planlagt, innhentet priser, og anbudsprosessen vedr nye garasjer. Styret vil vedta hvilket tilbud borettslaget går for, og sette i gang riving og nybygging.
- Samtidig vil parkering asfalteres og avfallsbod fornyes.
- Det vil også bli opplegg for elbillading på parkeringsplass og i nye garasjer.
- Styret planlegger fire dugnader, to på våren og to til høsten.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.203.924.  
Dette er kr 2.924 høyere enn budsjettet.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 958.929. Dette er 95.589 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold.

**Resultat**

Årets resultat på kr 101.689 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 605.444 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4.000.000 til større vedlikehold som omfatter nye garasjer.

### Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunale avgifter er budsjettert omtrent som budsjett i 2021, noe høyere enn kostnad i 2021.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 9.929 til kr 94.644. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Svendsrødåsen Borettslag.

### Lån

Svendsrødåsen Borettslag har lån i OBOS-Banken:

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjøpetid	Lånetype	Rente	Eff.
OBK02	98207870412	7 110 143,00	30.03.22	277 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,4% flytende rente	2,44%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 har økt med kr 1.220 til kr 90.615.

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

### Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 8 % fra 01.01.2022. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Svendsrødåsen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Svendsrødåsen Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0FELL-NC3C6-GLX65-SLAL0-2DCST-54N6Q



# 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."

## Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-06 09:22:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0FELL-NC3C6-GLX65-SLAL0-2DCST-54N6Q

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 097 773, KUNDENR. 3188

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>743 739</b>	<b>1 215 309</b>	<b>743 739</b>	<b>605 445</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	101 689	-3 761 151	183 060	-3 853 240
Tillegg for nye langsiktige lån 14	0	7 564 025	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-239 983	-4 274 444	-240 000	-269 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-138 294</b>	<b>-471 570</b>	<b>-56 940</b>	<b>-4 122 240</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>605 444</b>	<b>743 739</b>	<b>686 799</b>	<b>-3 516 795</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	631 125	788 400		
Kortsiktig gjeld	-25 681	-44 661		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>605 444</b>	<b>743 739</b>		

BESKYTTET



## SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 954 097 773, KUNDENR. 3188

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 203 924	1 148 504	1 201 000	1 310 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 203 924</b>	<b>1 148 504</b>	<b>1 201 000</b>	<b>1 310 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-4 040	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-4 605	-4 470	-4 500	-4 800
Forretningsførerhonorar		-89 395	-86 250	-88 000	-90 700
Konsulenthonorar	6	-3 294	-36 103	-3 000	-3 500
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-306 248	-4 043 268	-190 000	-4 230 000
Forsikringer		-84 715	-81 458	-84 700	-88 100
Kommunale avgifter	8	-230 326	-257 956	-258 000	-253 400
Energi/fyring		-19 270	-13 544	-15 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 277	-133 946	-130 000	-130 000
Andre driftskostnader	9	-46 559	-61 318	-40 900	-41 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-958 929</b>	<b>-4 765 954</b>	<b>-863 340</b>	<b>-4 911 640</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>244 995</b>	<b>-3 617 450</b>	<b>337 660</b>	<b>-3 601 640</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 071	3 940	2 000	1 000
Finanskostnader	11	-144 377	-147 641	-156 600	-252 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-143 306</b>	<b>-143 701</b>	<b>-154 600</b>	<b>-251 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>101 689</b>	<b>-3 761 151</b>	<b>183 060</b>	<b>-3 853 240</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-825 021		
Udekket tap		0	-2 936 130		
Reduksjon udekket tap		101 689	0		

BESKYTTET



**SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 097 773, KUNDENR. 3188**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	4 858 883	4 858 883
Tomt		342 565	342 565
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 201 448</b>	<b>5 201 448</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		31 859	31 319
Driftskonto OBOS-banken		220 041	128 925
Sparekonto OBOS-banken		379 226	628 155
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>631 125</b>	<b>788 400</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 832 574</b>	<b>5 989 848</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	13	-2 834 441	-2 936 130
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 832 641</b>	<b>-2 934 330</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 149 534	7 389 517
Borettsinnskudd	15	1 490 000	1 490 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 639 534</b>	<b>8 879 517</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		5 809	28 661
Påløpte renter		842	800
Annen kortsiktig gjeld	16	19 029	15 200
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>25 681</b>	<b>44 661</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 832 574</b>	<b>5 989 848</b>

BESKYTTET



14

Svendsrødåsen Borettslag

Pantstillelse	17	9 055 000	9 055 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 30.03.2022  
Styret i Svendsrødåsen Borettslag

Jakob Beck /s/

Marta Sofie Reggestad /s/

Simon Erlandsen /s/

BESKYTTET

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnad	1 086 024
Kabel-tv og bredbånd	86 400
Dugnad	21 600
Strøm el-bil	9 900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 203 924</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 605.

BESKYTTET

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 419
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 294</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-89 938
Drift/vedlikehold VVS	-3 518
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-179 763
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 016
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-20 014
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-306 248</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-230 326
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-230 326</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-16 975
Snørydding	-26 979
Andre kontorkostnader	-298
Porto	-244
Bank- og kortgebyr	-2 063
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-46 559</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 071
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 071</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-144 377
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-144 377</b>

BESKYTTET

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1980	5 201 448
Utskilt tomteverdi	-342 565
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 858 883</b>

Tomten ble kjøpt i 1980.  
Gnr.60/bnr.73

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

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-7 564 025
Nedbetalt tidligere	174 508
Nedbetalt i år	239 983
	-7 149 534
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-7 149 534</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd i 1980	-1 490 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 490 000</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-19 029
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-19 029</b>

BESKYTTET



**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 490 000
Pantelån	7 149 534
<b>TOTALT</b>	<b>8 639 534</b>

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

Bygninger	4 858 883
Tomt	342 565
<b>TOTALT</b>	<b>5 201 448</b>

BESKYTTET



## 4. INNKOMNE FORSLAG

### A) Forslag fra styret: Vedtektsendring, valg av delegert til OBOS generalforsamling.

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

#### Styrets forslag til vedtak:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse §9-4 om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling».

Positivt vedtak krever 2/3 av avgitte stemmer.

### B) Forslag fra andelseierne Jakob Andresen og Helene Andresen: Søknad om å utvide terrasse, bygge støttemur og asfaltere.

Felles søknad fra Jakob Andresen og Helene Andresen Strandåsveien 64 og 66:

- Søknad om tillatelse til å bygge terrassen til leilighet 64 og 66 1 meter lenger ut fra huset, når disse skal byttes ut, og bygges på nytt.
- Søknad om tillatelse til å bygge støttemur nederst ved enden av "hagen" til leilighet 64 og 66 på grensen til fotballbanen, for å planere ut "hagene" og opparbeide plen, for å få større glede av arealet nedfor leilighetene.
- Vi søker borettslaget om å få dekket asfaltering av der asfalten er ødelagt og stopper utenfor oss i Strandåsveien 66. Vi ønsker å få denne lagt helt inn slik som utenfor Strandåsveien 46. Slik det er nå blir det søle utenfor hos oss hver gang det regner, og ser veldig shabby ut, og vi drar dette inn i huset. I tillegg ønsker vi å søke om tillatelse til selv å asfaltere fra inngangsveggen til boden, og bort til fjellet/ like langt inn som veien. Vi ønsker da å få informasjon om hvem som legger asfalt i forbindelsen med de nye garasjene, så dette kan gjøres parallelt for å få ned kostnadene.

**C) Forslag fra andelseier Jakob Andresen: Søknad om tillatelse til å bygge terrasse og terrassetak.**

- Søknad om tillatelse til å bygge terrasse og terrassetak foran huset. Vi ønsker å legge terrasse fra innerst ved vaskerommet og skillevegg til nabo og til og med inngangsdøra, ikke lenger ut fra huset enn til veggen på boden nærmest huset. Terrassetak ønsker vi å føre opp mellom hustak og bodtaket. Vi har forstått at det er ønskelig at det utarbeides en instruks for hvordan et slikt tak skal bygges, slik at de naboer som også ønsker dette blir å lage dette likt, for å minimere variasjoner i borettslaget. Om dette fortsatt er en forutsetning ønsker vi å be borettslaget betale en byggmester om å utarbeide dette. Selv ønsker vi å utføre dette taket med 2\*6" bjelker og bølgede polykarbonat terrassetakplater. Polykarbonat er en polymer med 250 ganger styrken til vanlig glass. Bjelkene tenker vi å male hvite og terrassetakplatene er gjennomsiktige uten farge.
- Terrassetakplater: <https://www.byggmax.no/plasttak-p21151>  
Alternativt kan vi dokumentere med bilder og mål i etterkant av oppføring, om løsning og gjennomføring blir godkjent av styre i etterkant, og levere dette til styre, som utgangspunkt for grunnlag for oppføring av liknende tak for andre i borettslaget.

**D) Forslag fra andelseier Helene Andresen: Søknad om å sette inn vindu på bad.**

- Søknad om å få sette inn vindu på badet lignende det i nr. 56.  
Jeg tenker vindu i ca samme størrelse, kanskje litt større/lengre.



BESKYTTET



**5. VALG AV TILLITSVALGTE  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Jakob Beck                      Strandåsveien 52

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Daniel Fjeldberg              Strandåsveien 50

**Styremedlem som ikke er på valg:**

Marta Sofie Reggestad      Strandåsveien 56

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Steinar Abrahamsen      Strandåsveien 60

2. Helene Andresen          Strandåsveien 64

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Jakob Beck                      Strandåsveien 52

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Daniel Fjeldberg              Strandåsveien 50

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Steinar Abrahamsen      Strandåsveien 60

Roy Asle Hansen              Strandåsveien 46

Dato: 07.04.2022

I valgkomiteen for Svendsrødåsen Borettslag  
Steinar Abrahamsen /s/  
Roy Asle Hansen

BESKYTTET



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Parkering**

Borettslaget har 18 garasje plasser. Garasjeleie er inkludert i felleskostnadene. Garasje følger leiligheten. De som skal lade el-bil i garasje må varsle styret. De vil belastes kr. 300 pr måned som tillegg til felleskostnader.

Borettslaget har i tillegg ca. 20 parkeringsplasser inklusive gjesteparkering. Det betales ikke parkeringsleie. Parkering følger ikke leiligheten.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 587808. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Forkjøpsrett**

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020 - Rehabilitering	Balkonger er rehabilitert med utbedring av utkragede bjelker, Til-
2020 av balkonger	tak plater for tetting, terrassegulv og rekkverk. TTSS Byggservice AS utførte arbeidet. OBOS Prosjekt AS hadde prosjektledelsen.
2020 - Malerarbeid	Utvendig maling av alle husene er gjennomført i 2020. Engers
2020	Malerfirma utførte arbeidet.
2020 - Uteboder	Gamle frittstående uteboder er fjernet og nye er montert. TTSS
2020	Byggservice AS utførte arbeidet.



3188 Svendsrødåsen Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-**

**forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://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.

BESKYTTET

**Vedlegg til sak 4 D.**

**Forslag fra andelseier Helene Andresen: Søknad om å sette inn vindu på bad**

Jeg legger ved et bilde med tegning av huset og vinduet jeg ønsker å sette inn på badet mitt. Jeg har ikke klart å sette vinduet nøyaktig der det skal stå på tegningen. Dette er samme mål som baderomsviduet i nr. 56. Legger ved bilde av vindu hos nr. 56.

Ring meg gjerne på telefon 41351499 hvis det skulle være noe.

Vennlig hilsen Helene Andresen.



