



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 145 872
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 891 927	554 148
Sum inntekter		1 891 927	554 148
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	
Annen driftskostnad		1 643 146	368 697
Sum kostnader		1 654 556	368 697
Driftsresultat		237 371	185 451
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82	79
Sum finansinntekter		82	79
Annen finanskostnad		108 461	141 087
Sum finanskostnader		108 461	141 087
Netto finans		-108 379	-141 008
Ordinært resultat før skattekostnad		128 992	44 443
Ordinært resultat etter skattekostnad		128 992	44 443
Årsresultat		128 992	44 443
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		128 992	44 443
Sum overføringer og disponeringer		128 992	44 443



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		40 000 000	40 000 000
Sum varige driftsmidler		40 000 000	40 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 000 000	40 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-1	
Andre fordringer		30 470	80 003
Sum fordringer		30 469	80 003
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 060 453	67 174
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 060 453	67 174
Sum omløpsmidler		1 090 922	147 177
SUM EIENDELER		41 090 922	40 147 177

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		317 483	188 492
Sum opptjent egenkapital		317 483	188 492
Sum egenkapital		372 483	243 492
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 720 393	2 867 212
Øvrig langsiktig gjeld		36 977 969	36 977 969
Sum annen langsiktig gjeld		40 698 362	39 845 181
Sum langsiktig gjeld		40 698 362	39 845 181
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		386	12 784
Leverandørgjeld		168	45 720
Skyldige offentlige avgifter		5 170	
Annen kortsiktig gjeld		14 353	
Sum kortsiktig gjeld		20 077	58 504
Sum gjeld		40 718 439	39 903 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 090 922	40 147 177



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 727872

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 145 872
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 22.09.2021



Organisasjonsnr: 816 145 872
SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 891 927	554 148
Sum inntekter		1 891 927	554 148
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	
Annen driftskostnad		1 643 146	368 697
Sum kostnader		1 654 556	368 697
Driftsresultat		237 371	185 451
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82	79
Sum finansinntekter		82	79
Annen finanskostnad		108 461	141 087
Sum finanskostnader		108 461	141 087
Netto finans		-108 379	-141 008
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		128 992	44 443
Årsresultat		128 992	44 443
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		128 992	44 443
Sum overføringer og disponeringer		128 992	44 443



Organisasjonsnr: 816 145 872
SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		40 000 000	40 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 000 000	40 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-1	
Andre fordringer		30 470	80 003
Sum fordringer		30 469	80 003
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 060 453	67 174
Sum omløpsmidler		1 090 922	147 177
SUM EIENDELER		41 090 922	40 147 177
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	317 483	188 492
Sum opptjent egenkapital	317 483	188 492
Sum egenkapital	372 483	243 492
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 720 393	2 867 212
Øvrig langsiktig gjeld	36 977 969	36 977 969
Sum annen langsiktig gjeld	40 698 362	39 845 181
Sum langsiktig gjeld	40 698 362	39 845 181
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	386	12 784
Leverandørgjeld	168	45 720
Skyldige offentlige avgifter	5 170	
Annen kortsiktig gjeld	14 353	
Sum kortsiktig gjeld	20 077	58 504
Sum gjeld	40 718 439	39 903 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	41 090 922	40 147 177



Organisasjonsnr: 816 145 872
SVERDRUPSGATE 23 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sverdrupgate 23 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2021





Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Sverdrupsgate 23 Borettslag. Avstemningen åpner 3. mai kl. 19:00 og lukker 6. mai kl. 19:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/2923>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 3. mai kl. 19:00.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Status renovasjonsprosjekter 2020-2021
6. Prosjekt med Oslo Steet Art
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sverdrupsgate 23 Borettslag

Hanne Julie A Simonsen

Adeline Holmedahl Hvidsten

Idunn Alman-Kaas

Arild Knudsen

Susanne Hamre Skoglund



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Cecilia Valenzuela og Mariann Steiro er foreslått

Forslag til vedtak

Cecilia Valenzuela og Mariann Steiro er foreslått



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000 (som tidligere). Fordeles internt i styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 10 000 kr



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap (vedlagt).

Årsregnskap er signert digitalt.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport sverdrupsgate 23.pdf

2. Årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne Julie A Simonsen	Sverdrups Gate 23
Nestleder	Adeline Holmedahl Hvidsten	Sverdrups Gate 23
Styremedlem	Idunn Alman-Kaas	Sverdrups Gate 23
Styremedlem	Arild Knudsen	Sverdrups Gate 23
Styremedlem	Susanne Hamre Skoglund	Sverdrups Gate 23
Varamedlem	Marius Gamst Helgesen	Sverdrups Gate 23

Valgkomiteen

Utvalg/komiteer

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sverdrupsgate 23 Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Sverdrupsgate 23 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 816145872, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Sverdrups Gate 23

Gårds- og bruksnummer :

228 449

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sverdrupsgate 23 Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

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



Styrets arbeid

I 2020 har styret jobbet med rehabilitering av blokka, da med fokus på fasadeprosjektet som ble utført av Pussmester AS (forside og bakside). Pussmester AS fortsetter arbeidet med gavelveggen i mai 2021, og det er planlagt å gjennomføre en piperehabilitering i løpet av sommeren 2021.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Se vedlagt årsregnskap. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 891 927.

Dette er kr 1 340 477 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innskudd fra eiendeler til rehabilitering av blokken.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 654 556.

Dette er kr 1 331 056 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av blokken.

Resultat

Årets resultat på kr 128 992 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 31.12.2020 kr 1 070 845 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjett for 2021 viser et negativt årsresultat, dette er på grunn av at man ikke kan budsjette inn disponible midler - det forventes altså ikke et negativt regnskap for 2021.



Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 320 000 til større vedlikehold som omfatter pipeprosjekt.

Lån

Sverdrupsgate 23 Borettslag har lån i OBOS-banken på 3 720 393kr. Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a
Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

Felleskostnader økte høsten 2020. 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 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet (se vedlagt årsregnskap).

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.

Nøkler/skilt

Systemnøkler til port og inngangsdør kan bestilles hos styret (utenom på loftsleiligheter som har egen løsning). Skilt til ringeklokke kan bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1192141. 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 skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Sommer 2021 ønsker styret å gjennomføre piperenovasjon (styret er i april 2021 i prosess med å utarbeide kontrakt med Oslo Murerbedrift med hjelp fra OBOS-prosjekt).



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sverdrupgate 23 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sverdrupgate 23 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 26WNU-56U84-GY845-32V2D-8NPVA-X8184



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-28 10:04:55Z



Penneo Dokumentnøkkel: 26WNU-56U84-GY845-32VZD-8NPVA-X8184

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>



SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG ORG.NR. 816 145 872, KUNDENR. 2923

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		88 672	97 605	88 672	1 070 845
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		128 992	44 443	0	-144 450
Tillegg for opptak av nytt lån		3 767 212			
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-2 914 031	-53 375	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		982 173	-8 932	0	-144 450
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 070 845	88 672	88 672	926 395
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 090 922	147 177		
Kortsiktig gjeld		-20 077	-58 504		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 070 845	88 673		



SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG ORG.NR. 816 145 872, KUNDENR. 2923

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	591 926	551 148	551 450	621 000
Andre inntekter	3	1 300 001	3 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 891 927	554 148	551 450	621 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	0	0	0
Styrehonorar	5	-10 000	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 438	-10 976	-11 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-42 613	-37 124	-38 000	-45 000
Konsulenthonorar	7	-42 700	0	0	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 271 897	-22 367	0	-320 000
Forsikringer		-72 634	-67 225	-68 000	-68 000
Kommunale avgifter	9	-91 791	-85 418	-86 000	-93 000
Energi/fyring		-37 848	-41 699	-42 000	-42 000
TV-anlegg/bredbånd		-56 320	-52 183	-53 000	-55 450
Andre driftskostnader	10	-8 905	-51 704	-25 500	-17 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 654 556	-368 697	-323 500	-695 450
DRIFTSRESULTAT		237 371	185 451	227 950	-74 450
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	82	79	0	0
Finanskostnader	12	-108 461	-141 087	-145 000	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-108 379	-141 008	0	-70 000
ÅRSRESULTAT		128 992	44 443	82 950	-144 450
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		128 992	44 443		



SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG ORG.NR. 816 145 872, KUNDENR. 2923

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	36 000 000	40 000 000
Tomt	13	4 000 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		40 000 000	40 000 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 430	23 872
Forskuddsbetalte kostnader		9 040	56 131
Driftskonto OBOS-banken		1 056 693	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 760	0
Innestående i andre banker		0	67 174
SUM OMLØPSMIDLER		1 090 922	147 177
SUM EIENDELER		41 090 922	40 147 177
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital, 11 andeler pålydende 5 000		55 000	55 000
Opptjent egenkapital		317 483	188 492
SUM EGENKAPITAL		372 483	243 492
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 720 393	2 867 212
Borettsinnskudd	15	36 977 969	36 977 969
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 698 362	39 845 181
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 306	0
Leverandørgjeld		168	45 720
Skyldige offentlige avgifter	16	5 170	0
Påløpte renter		386	12 784
Annen kortsiktig gjeld	17	4 047	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 077	58 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 090 922	40 147 177
Pantstillelse	18	3 770 000	3 055 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2021



Styret i Sverdrupsgate 23 Borettslag

Hanne Julie A Simonsen

Idunn Alman-kaas

Arild Knudsen

Susanne Hamre Skoglund

Adeline Holmedahl Hvidsten

**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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	372 724
Renter/avdrag	146 424
TV/bredbånd GET	55 308
Etterbetaling juni	17 470
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	591 926

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vedtatt tilleggsinnbetaling fra andelseierne	1 300 001
SUM ANDRE INNETEKTER	1 300 001

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**



Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 10 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 438.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-8 625
OBOS Prosjekt AS	-34 075
SUM KONSULENTHONORAR	-42 700

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Pussmester AS, fasadearbeider	-1 164 333
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 164 333
Drift/vedlikehold bygninger	-102 994
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 570
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 271 897

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-744
Kommunale avgifter	-91 047
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-91 791

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-4 649
Andre kontorkostnader	-1 836
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-930
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 905

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	27
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	55
SUM FINANSINNTEKTER	82

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Fornebu Sparebank	-67 138
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-41 323
SUM FINANSKOSTNADER	-108 461

NOTE: 13



BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2016	40 000 000
Tomt utskilt regnskapsmessig i 2020	-4 000 000
SUM BYGNINGER	36 000 000

Tomten ble kjøpt i 2016. Den er utskilt som egen post i regnskapet fra 2020.

Gnr.228/bnr.449

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

Fornebubanken

Opprinnelig 2016	-3 055 500	
Nedbetalt tidligere	188 288	
Nedbetalt i år	2 867 212	
		0

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-3 767 212	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	46 819	
		68 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 720 393
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2016	-36 977 969
SUM BORETTSINNSKUDD	-36 977 969

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 760
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 170

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-4 047
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 047

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 720 393
TOTALT	3 720 393

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	36 000 000
Tomt	4 000 000



TOTALT

40 000 000





Sak 5

Status renovasjonsprosjekter 2020-2021

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Orienteringssak: Høsten 2020 betalte vi alle inn egenandel til renovasjon, samt økte fellesgjelden. Disse midlene disponeres videre slik:

Sommer 2021 ønsker styret å gjennomføre piperenovasjon (vi er i prosess med Oslo Murerbedrift med hjelp fra OBOS-prosjekt).

Vår 2021 skal Pussmester AS ferdigstille gavelvegg.

Styrets innstilling

Orienteringssak

Forslag til vedtak

Orienteringen er tilstrekkelig.

Vedlegg

1. Skjerm bilde 2021-04-14 kl. 09.37.27.png

2. Tilbudsbrev Sverdrups gate 23 (3).pdf



Vedlegg 1 til sak 5. Status renovasjonsprosjekter 2020-2021

Oversikt over kostnader rehabilitering 20/21

Inntekter		Kommentar
Lån	kr 900 000,00	
Egenandel	kr 1 300 000,00	
Sum	kr 2 200 000,00	

Kostnader	Budsjett/tilbud for 2021	Betalt	Kommentar
Trafikkjentene (hastesak)		kr 17 543,75	OK
Eirik Lind (hastesak)		kr 42 931,25	OK
Pussmester AS (forside/bakside)		kr 1 164 333,00	OK
Pussmester AS (gavelvegg)	kr 177 500,00		Signert kontrakt, oppstart etter 1. mai
Piper/peis	kr 430 000,00		
Obos prosjekt	kr 20 000,00	kr 23 070,00	
Nøkkelfix		kr 6 938,00	OK
Radonsug (installasjon)		kr 40 250,00	OK
EL i kjelleren (feilsøk radonsug)	kr 5 000,00		Utført, avventer faktura
Utbedre varmtvannstank		kr 2 331,00	Lier VVS
Utbedre grunnmurspapp	kr 50 000,00		Pussmester AS/Oslo Murbedrift (piper)
Eirik Lind (kosultasjon)		kr 10 000,00	Kan tilby for hjelp med fasade i 2020
Sum	kr 682 500,00	kr 1 307 397,00	

Totalt budsjett	kr 1 989 897,00
Sum buffer uforutsette utgifter	kr 210 103,00



Sverdrups gate 23
V/Idunn
0559 Oslo

Oslo, 5. mars 2021

Tilbud Sverdrups gate 23 - Piperehabilitering

Vi takker for forespørselen og sender som avtalt pristilbud på beskrevne arbeider.

Beskrevne arbeider tilbys for kr 341 550,- eks mva.

Innledning og oppgaveforståelse

Sameiet Sverdrups gate 23 har forespurt om et prisoverslag på å rehabilitere de teglskorsteinene med glidestøp. Det er forespeilet fra styret at det er skorstein 1,2 og 5 som skal rehabiliteres. Vi har lagt til grunn enhetspriser som mengde reguleres etter antall, da dette er uavklart på nåværende tidspunkt.

Vi anbefaler glidestøp for å opprettholde størst mulig tverrsnitt på skorsteinene og da blir det tilnærmet likest mulig trekkforhold og kapasitet på skorsteinene og som i dag. Vi har lagt opp til at det monteres et stillas i bakgården og plattformer opp til skorstein 1,2 og 5 for glidestøp i hele skorsteinens lengde.

Gavl ved skorstein 6 sikres med sperrebånd og oppsynsmann eller gjerder for å ivareta kollektive sikringstiltak.

Vårt pristilbud inkluderer:

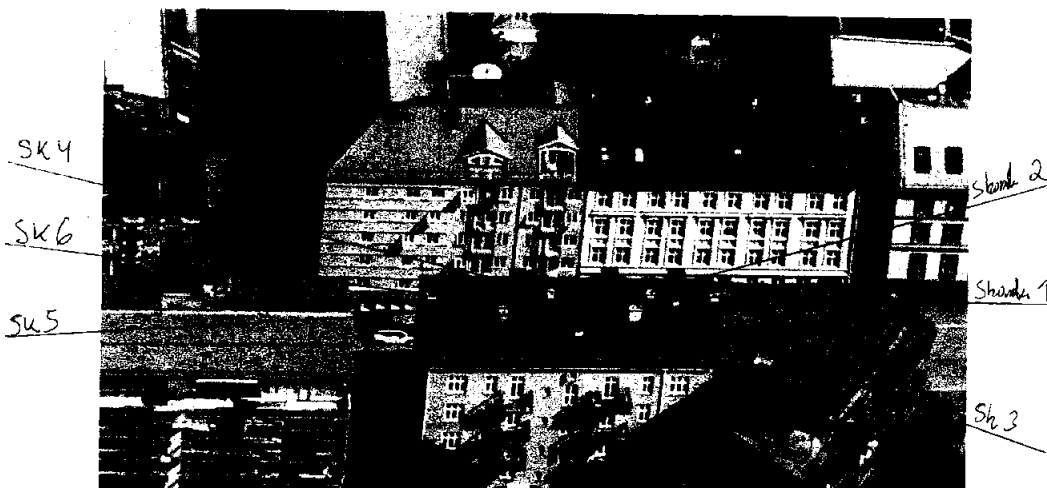
- **Kap.1 Rigg og drift**
 - Søknad til PBE
 - Rigg og drift av egne kontraktsarbeider
 - Stillaser for tilkomst til pipene
 - Kvalitetssikring og dokumentasjon

- **Kap.2 Inv.rehabilitering av teglskorsteiner**
 - Feeing/fresing av skorsteiner
 - Utbedring av kratere
 - Glidestøp av skorstein

Oslo Murmesterbedrift AS
Strømsveien 200, 0668 Oslo

org.nr 998 530 261
www.oslomurmester.no

Tlf: 22 12 00 51
Epost: post@oslomurmester.no



Oppstilling på prisbeskrevne arbeider

Oppsett Sverdrups gate 23



Postnr	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris	Sum
1.1	Rigg og drift	RS	1	kr 35 000	kr 35 000
1.2	Mannskapsbrakke	RS	1	kr 15 000	kr 15 000
1.3	Stillas i bakgård og 3 stk plattformer	RS	1	kr 90 850	kr 90 850
1.4	Opsjon for ekstra plattform rundt skorstein	STK	0	kr 15 000	kr -
1.5	Tildekking av leiligheter(Mengdereguleres)	RS	8	kr 400	kr 3 200
1.6	Søknad til Oslo kommune	STK	1	kr 17 500	kr 17 500
	Rigg og drift			Sum kap 1	kr 161 550
2.1	Utskifting av feie og sotluker, 9 toms sortlakkert (Mengdereguleres)	STK	0	kr 2 500	kr -
2.2	Feeing/fresing av skorstein	STK	3	kr 1 500	kr 4 500
2.3	Utbedring av kratere og upresise igjenmuringer stk pris pr skorstein	STK	3	kr 20 000	kr 60 000
2.4	Glidestøp av teglskorstein	STK	3	kr 35 000	kr 105 000
2.5	Fra/Tilkobling av eksisterende vedovner(Mengde reguleres)	STK	8	kr 1 000	kr 8 000
2.6	Fra/Tilkobling av eksisterende Peiser(Mengde reguleres)	STK	1	kr 2 500	kr 2 500
2.7	Innmuring av røykinnføring	STK	0	kr 3 500	kr -
2.8	Opsjon Montering av nye ovner fra Henriksen Peisforum	STK	0	kr 8 000	kr -
2.9	Opsjon Montering av elementpeiser fra Henriksen Peisforum	STK	0	kr 12 000	kr -
				Sum kap 2	kr 180 000
				Sum alle eks	kr 341 550
				mva	kr 85 388
				sum ink mva	kr 426 938

Oslo Murmesterbedrift AS
Strømsveien 200, 0668 Oslo

org.nr 998 530 261
www.oslomurmester.no

Tlf: 22 12 00 51
Epost: post@oslomurmester.no



Kommentarer til tilbudet

- Vi vil tilby 10 % rabatt på veiledende priser på nye ildsteder på Henriksen Peisforum AS, bestillinger går igjennom Oslo Murmesterbedrift AS. Dette inkluderer fjerning av eksisterende ildsted levert til godkjent saneringsmottak, oppbæring, tilkobling, standard gulvplater fra helmin eller formgulvplater medhørende til peis/ovn, røykrør for bakmontering og skjema bekreftelse på montering av ildsted beboeren bruker opp mot Oslo kommune for å motta stønaden for fornyelse av ildsted.
- Post 2.8, 2.9 det er ikke inkludert oppbygging av gulv eller pussarbeider, hvert enkelt tilfelle får en pris på oppstøping/puss om ønskelig.
- Malingsarbeider er ikke inkludert i tilbudet.
- Plassering av rigg avtales på avklaringsmøte, Post 1.2 kan uttrekkes om sameiet stiller med tilfredsstillende skifte/spiserom og toalett.
- Det er ikke medtatt røykrør i tilbudet, kun de og remontering av eksisterende rør.
- Timesatser for regningsarbeider for 590 kr per time og 950 kr per time for prosjektleder, begge satsene er eks mva.
- For å sikre en god prosjektgjennomføring trenger OMB et fullstendig beboerregister over H.nr, navn, tlf nr og mailadresse.
- Gateleie fakturere direkte til BH.

Leveringsbetingelser/ forbehold

- Vi må ha fri tilgang på strøm og vann. Forbruk bekostes av byggherre.
- Det tas forbehold at vi må ha tilgang til skorsteinene for å utføre arbeidene inne i enhetene. Eventuell utlekting og andre avvik rundt dette utføres som regningsarbeider.
- Post 2.3 og 2.5 er det forbehold om at det er halvsteins skorsteinsvange eller opptil 15 cm.
- Alle ildsteder og rørdeler leveres i standardlakk(svart) om utvalgte modeller skal leveres med f.eks hvit kommer det som et tillegg som avtales ved bestilling.
- Det tas forbehold om at det er mulig å rehabilitere skorsteinene med valgt rehabiliteringsmetode. Er skorsteins tverrsnitt eller utforming ikke standard, må løsningen for utbedring ses opp mot hvert enkelt tilfelle.
- Det tas forbehold om at skorsteinene fra feieluken opp til toppen av skorsteinen er i tilstrekkelig stand for å gjennomføre en innvendig rehabilitering.
- Det tas forbehold om at OMB får lagre materiell i bakgård/kjeller.
- Det tas forbehold om at bygget har egnet luftbehov og trekkforhold til å fungere tilstrekkelig.
- Det tas forbehold mot kommunenes saksbehandlingstid og er utelatt fra fremdriftsplanen.

Teglskorsteiner

borettslaget er bygd i ca år 1923 og består av teglskorsteiner gjennom alle etasjer, hvordan vedlikeholdet har vært de siste 97 årene er uvisst, stort sett ved aldrende teglskorsteiner er skadene er skadeomfanget

- Dårlige og utkragede fuger
- Utette igjen-muringer etter eksisterende ildsteder
- Feilmonteringer etter nye ildsteder



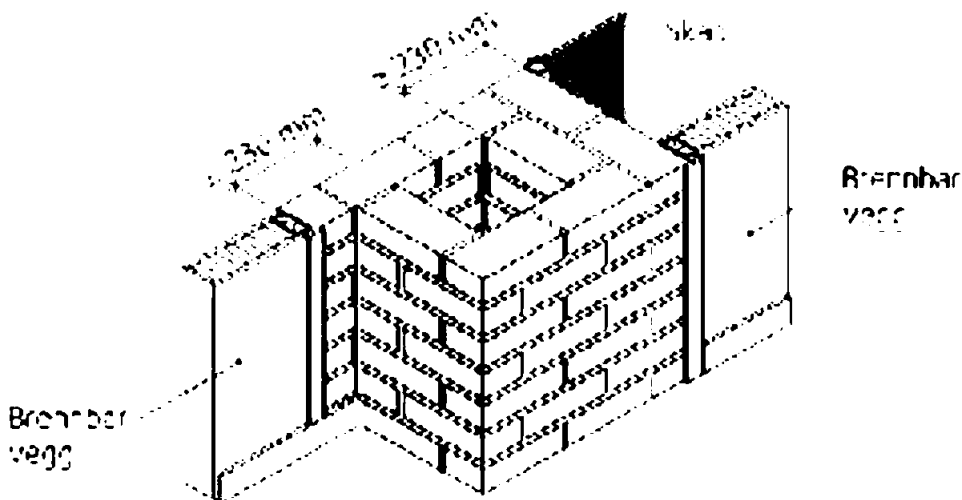
- Pipebranner etter manglende feiing og vedlikehold
- Dårlige sot og feieluker som fører til utettheter i skorsteinen
- Gjennomgående sprekker i skorstein
- Feil fyringsteknikk, som resulterer til sotdannelser i skorstein som igjen kan resultere i økt sannsynlighet for pipebrann.
- Ødelagte piper/skorsteiner over tak.

Utbedring av teglskorsteiner gjøres hovedsakelig ved bruk av to forskjellige metoder (Glidestøp og syrefaste stålrør), eller kombinasjon av dem begge for å enklest mulig oppnå oppstillingsklasse 3. En teglskorstein har oppstillingsklasse 1, mens mer moderne elementskorsteiner har oppstillingsklasse 3. Vilklårene 1,2,3 tilegner skorsteinen nye egenskaper, kravene til brennbart materiale og antall synlige sider lettere å oppnå.

Ved bruk av kun glidestøp tilegner du ikke teglskorsteinen nye egenskaper, da denne er skapt for fylle utkragede fuger og gi et beskyttende lag for teglsteinen og tette mindre sprekker i skorsteinen. Ved enkelte tilfeller der skorsteinen er i god stand er det fullt mulig å kun utbedre kratere etter tidligere upresise igjen-muringer samt stålrør for å oppnå oppstillingsklasse 3.

Avstandskrav for teglskorsteiner

Teglskorsteiner skal ikke stå inntil vegg av brennbart materiale eller dekkes til på sideflatene med brennbart materiale. Alle de fire sidene på skorsteinen, skal være frie for inspeksjon. Det skal være minst 230 mm fra røykløpets indre flate til brennbart materiale. Dette gjelder ikke gulvbord, himlingspanel, gulv- og taklister av tre, hvis skorsteinen har 20 mm tykk puss, samt det mellom puss og treverk monteres ubrennbar plate.





Oppstillingsvilkår Skorsteiner

Oppstillingsklasse 1:

Skorsteinen skal ha minst 100 mm. avstand til brennbart materiale. Gulvbord, parkett, himlingskledning samt listverk kan likevel legges inntil skorsteinen hvis skorsteinen har minst 20 mm. puss og det mellom puss og treverk er et lag ubrennbare plater med varmemotstand minst 0,02 m²K/W. Har skorsteinen minst 20 mm. puss, kan man sløyfe utkragning når avstanden fra utside av pusset vange til treverk blir 100 mm. og mellomrommet mellom skorstein og treverk fylles med ubrennbar isolasjon.

Oppstillingsklasse 2:

Skorsteinen kan stilles opp mot brennbart materiale i etasjeskille og yttertak (det forutsettes nødvendig klaring for at skorsteinene skal kunne bevege seg fritt). Avstand til vegg av brennbart materiale skal være minst 100 mm.

Oppstillingsklasse 3:

Skorsteinen kan stilles opp mot vegg av brennbart materiale på maks to sider og mot brennbart materiale i etasjeskiller og tak. Det forutsettes nødvendig klaring til vegger og etasjeskiller slik at skorsteinen kan bevege seg fritt.

Utbedring av teglskorsteiner

Vi vil anta at en stor del beboerne i Hammerstads gate har pusset opp leilighetene og vi har sett over årenes løp på flere pipeprosjekter at det ofte har blitt valgt feil løsninger iht til skorsteinens krav. Ved tilegne en skorstein nye egenskaper **Oppstillingsklasse 3**, vil det ofte føre til mindre strenge krav inne i leilighetene og beboerne «slipper» unna med mindre arbeid hvis de f.eks har kledd igjen skorsteinen på et soverom eller lignende. Vi har sett på enkelte prosjekter at det ofte har blitt svært mye misnøye der andelseiere/beboerne blir pålagt slike utbedringer der man kunne ha valgt en annen løsning for å oppnå oppstillingsklasse 3. Det er viktig at styret tenker igjennom dette før, man bestemmer seg for hvilken løsning som er mest lønnsomt for sameiet.

Reglementet rundt oppgradering av oppstillingsklasse på teglskorsteiner er veldig klart. Man oppnår ikke oppstillingsvilkår 3, uten å utbedre den opprinnelige skorsteinen før man utbedrer feil og mangler i skorsteinen innvendig.

Se utdrag fra Sintef byggforsk på nedenfor

16 Tiltak før utbedring av opprinnelig skorstein

Skorsteinen, eller den delen av opprinnelig skorstein som skal stå igjen, må fortsatt oppfylle kravene som gjaldt da den var ny.

Før rehabilitering med fôringssør, behøver man ikke utbedre små riss som ikke gir røyklekkasje ut i boenheten. Derimot må man utbedre feil, for eksempel:



- feil ved gjennomføring gjennom bjelkelag
- skader/brudd på grunn av opplegg og innfestinger
- åpne hull og gjennomgående sprekker

Før man starter utbedringen, må skorsteinen rengjøres og inspiseres innvendig, se pkt. 3. Ved rengjøring bør man bruke roterende fresemaskin som vist i fig. 612 a.

Det er viktig å reparere skorsteinsvangene med tilsvarende materialer som de er lagd av. For eksempel må yttervengen på en skorstein av lettklinkerbetong repareres med lettklinkerbetong. En teglskorstein må repareres med teglstein. Stein kan ikke erstattes av støpemasser, fordi de har annen styrke og stabilitet.

Glidestøp/syrefaste stålrør

Se vår egen video over de to forskjellige løsningene:
<https://www.oslomurmester.no/piperehabilitering>

Prosjektgjennomføring

Kommunikasjon er svært viktig i våre pipeprosjekter, og vi gjennomfører derfor blant annet informasjonsmøter for beboere ved oppstart av hvert bygg, samt sender ut informasjonsskriv til beboere. Vi har vedlagt et eksempel på innkalling til informasjonsmøte, samt informasjonsskriv som vi bruker i våre prosjekter. Beboermøte utføres gjerne på ettermiddag/kveld, når alle er hjemme.

Underveis i prosjektgjennomføringen benytter vi oss av to digitale systemer for å jobbe med kvalitetssikring. Det ene er digitale sjekklister hvor vi dokumenterer med bilder utførelsen av piperehabiliteringen. Vi videodokumenter også rehabiliterte skorsteiner for å få en sidemannskontroll av utførelsen, samt at byggherre og konsulent skal ha et godt grunnlag for se at utførelsen er i henhold til forespørselen. Se vedlagt eksempel på sjekklister.

Det andre systemet vi bruker heter «Check'd», er et system hvor alle punkter fra befaringer o.l., blir merket på digitale oversiktsteninger, sammen med et bilde av avviket/merkningen. Punktet blir videre delegert til den faggruppen som er ansvarlig for utbedringen, som dokumenterer utbedringen med bilder og tekst. Til slutt godkjennes utbedringen av prosjektleder/anleggsleder, og punktet lukkes. Alle rapporter ligger digitalt tilgjengelig for byggherre på internett, i tillegg til at vi generer rapporter i PDF-format som oversendes, og vedlegges forvaltning, drift og vedlikehold(FDV).

Fremdrift

Oppstart etter avtale, med byggetid på ca 2-4 uker. Vi har ikke laget noen fremdriftsplan pr nå, men vil lage dette etter et evt. avklaringsmøte. Det tas forbehold byggetid ifbm. COVID-19.



Kvalifikasjon og kompetanse

Bedriftens ledelse består av Siv.Ing, ingeniør og Murmestere.

Vi har ansatte med kompetansebevis Nivå 2- Montør og fagansvarlig v/ Norsk varme. Vi er også godkjent lærebedrift med to lærlinger i murerfaget. Se vedlagt organisasjonsplan.

Vi har tiltenkt følgende ressurser i egen organisasjon til styringen av dette prosjekter:

- Prosjektleder: Murmester/Nivå 2- Montør og fagansvarlig v/Norsk varme Kristoffer Pettersen

I vårt tilbud har vi tiltenkt bruk av følgende underentreprenører:

- Stillasarbeider: Finstad Stillas AS, org.nr. 998 177 014

Garanti

Arbeidet utføres etter NS 8406 med en garanti på 5 år.

Soliditet og forsikring

Oslo Murmesterbedrift AS har levert solide økonomiske resultater over flere år, og har bygget en organisasjon som er tungt bemannet administrativt for å kunne gjennomføre mange og store rehabiliteringsprosjekter.

Vårt firma har ansvarsforsikring hos Ly Forsikring. Forsikringene er iht kravene som Norsk standard stiller til var bransje og oppdragstype.

Referanser

Som entreprenør er vi veldig opptatt av å ha ryddige prosjektgjennomføringer, og etterlater kun resultater som vi kan være stolte av. Dette gjør at vi har mange faste kunder og konsulenter, og at vi er prekvalifisert som entreprenør hos OBOS, USBL og flere andre konsulenter og utbyggere.

Vi har vedlagt referanser på prosjekter med tilsvarende type arbeidsoppgaver. Oslo Murmesterbedrift AS er vant til å kjøre store totalentrepriser, som Borettslaget Etterstadsletta Sør(5MNOK piperehabilitering) og Liabakken Boligsameie (50MNOK). Referanser på disse kan ettersendes på forespørsel.

Referansepersoner:

Inger Marie: Styret i Borettslaget Etterstadsletta Sør- tlf 907 48 084

Bjørn Brodin: Spesial rådgiver/Murmester i OPAK – tlf 915 55 256

For ytterlige bilder og informasjon om våre referanser se www.oslomurmester.no

Kvalitetssikring

Vårt firma bruker digitalt kvalitetssikringssystem levert av Check'd. Vi benytter digitale sjekklister med bilder for dokumentasjon. Videre bruker vi samme digitale system til daglige befaringer og kontrollbefaringer.



Vi bruker i våre prosjekter en kontrollplan for kvalitetssikringen i prosjektet. Se vedlagt eksempel fra annet prosjekt. Kvalitetsplan vil bli opprettet for prosjektet ved en evt. bestilling av arbeidene. Vi har en egen ansatt som følger opp både HMS og påseplikt i konsernet.

Arbeidets bestilling

Tilbudet har en vedståelsesfrist på 60 kalenderdager fra tilbudets dato.

Vi håper med dette å ha gitt dere et godt tilbud og ser fram til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen
Oslo Murmesterbedrift AS

Kristoffer Kransberg-Pettersen
Kristoffer Kransberg-Pettersen
Prosjektleder/Murmester



Sak 6

Prosjekt med Oslo Steet Art

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi har vært i kontakt med Oslo Street Art ang. et veggmaleri på gavelveggen vår, da vi ser på dette som et kulturelt og visuelt løft for gaten vår. Samtidig har vi også andre saker vi kan bruke penger på.

Et veggmaleri ligger ca på 250 000kr, men vi har blitt invitert med på "Løkka Lykke" som er medfinansiert av Oslo Gårdeierforening og Kulturrådet. Om vi dekker en kostnad på 50 000kr vil de dekke resten. Oslo Street Art har foreslått kunstnerne Taneli og Anetta eller AFK:

Taneli og Anetta:

<https://www.helsinkiurbanart.com/en/anetta-lukjanova-taneli-stenberg-leonkatu-en/>

AFK : <https://afkstreetart.com/outside/>

Prosjektet gjennomføres i slutten av juni dersom det vedtas.

Pussmester skal være ferdig innen 15. juni (kontraktfestet).

Styrets innstilling

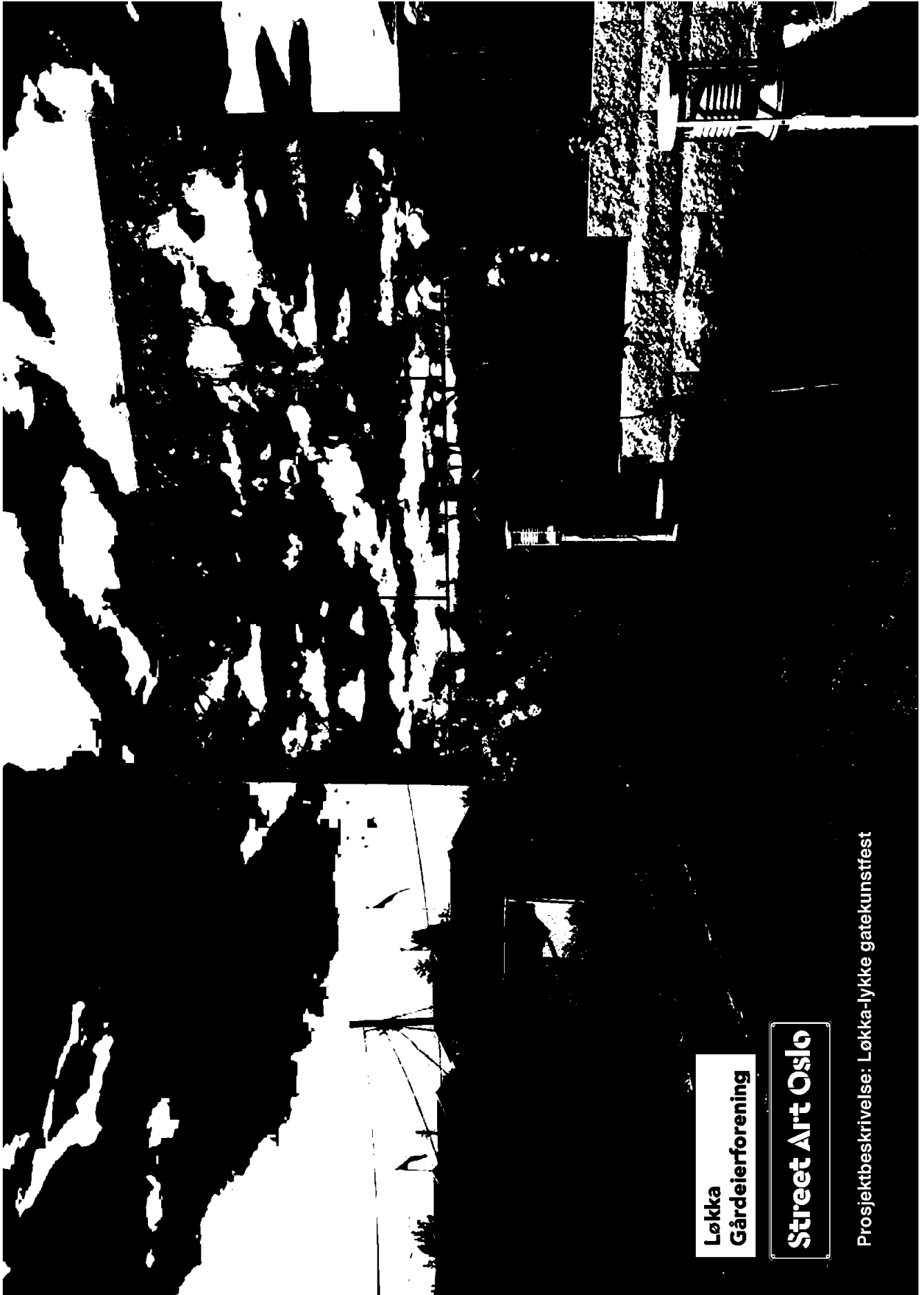
Skal avgjøres av flertallet

Forslag til vedtak

Vi ønsker å være del av Løkkalykke mot en kostnad på 50 000 kr

Vedlegg

1. Løkka-lykke prosjektbeskrivelse_kort.pdf



Lokka
Gårdeierforening

Street Art Oslo

Prosjektbeskrivelse: Lokka-lykke gatekunstfest

Introduksjon

Produsert av Street Art Oslo, drevet av Løkka Gårdeiforening, **Løkka-lykke gatekunstfest** har som mål å gir publikum mulighet til å engasjere seg i kunst på en trygg og tilgjengelig måte gjennom pandemien, i tillegg til å styrke lokal identitet og borgerstolthet.

Lokale og regionale kunstnere inviteres for å produsere kunstverk som strekker seg fra veggmalerier til små urbane kunstintervensjoner, med ulike formidlingsaktiviteter for unge og voksne som workshops, guidede turer og kart.

Tidspunkt er foreslått sammenfallende med begynnelsen av skole sommerferie (18 June), for å gi ekstra muligheter for deltakelse i vår targettgruppe: unge mennesker som bor i Bydel Grünerløkka.



Bilder: Xenz, Rodeløkkens kolonihager (2020)

Street Art Oslo

Street Art Oslo er et **paraplynettverk av kunstnere, kuratorer, produsenter og lærde**, dedikert til å forbedre betingelsene for produksjon og formidling av gatekunst i Oslo-regionen.

Street Art Oslo ble grunnlagt av James Finucane i 2019, og er ansvarlig for en rekke arrangementer, plattformer og prosjekter som tar sikte på å fremme gatekunst og urban kunst på både offentlige og private arenaer.

Street Art Oslo skal trekke veksler på lokal kompetanse og kunnskap knyttet til gatekunst og graffiti-kultur i planleggingen og gjennomføringen av Løkka-lykke gatekunstfest. Utvelgelsen av hvilke kunstnere som inviteres, samt avgjørelser om programmet, vil bli tatt i samråd med en bredt sammensatt planleggingsgruppe bestående av relevante lokale aktører, kunstnere og arrangører.

www.streetartoslo.no

Bilder: Xenz, Løkketangen Sandvika (2020)

Prosjektbeskrivelse

Lokka-lykke gatekunstfest er et initiativ fra Lokka Gårdeierforening, som springer ut fra en idé om å feire Grünerløkkas unike identitet. Det svarer også til Oslo kommunes handlingsplan for gatekunst, som har som målsetning å fremme gatekunst og graffiti som uttrykk for samtidskunst i offentlige rom.

Prosjektet får ekstra betydning i lys av pandemien, da det gjør det utfordrende å skulle formidle visuell kunst i museer og gallerier. Å lage kunst hjelper også mange med å uttrykke seg, uten å nødvendigvis måtte bruke ord. Nylig undersøkelser viser til hvordan de som deltar i organiserte kunstneriske aktiviteter opplever forbedring på ti områder, som blant annet opplevelsen av økt selvtilit og forbedret selvfølelse, bedret mental helse, økt sosial tilknytning, og nye ferdigheter.

I sin kjerne, handler gatekunst om å bringe kunst ut til gatene. Ved å ta i bruk gatekunstens strategi, representerer Lokka-lykke gatekunstfest en mulighet for både unge og gamle å engasjere seg i kunst i offentlige rom og erfare de positive bieffektene dette kan ha.

Føreløpig program

Løkka-lykke gatekunstfest dekker et program som omfatter produksjonen av fysiske kunstverk (store og små); workshops for unge; og guidede turer.

- 1 stor-skala veggmaleri
- 2-3 små/medium størrelse vegger
- 3-4 kunstere produserer flere små-skala arbeid
- minimum fire workshops unge
- minimum to guidede turer (åpningshelgen)

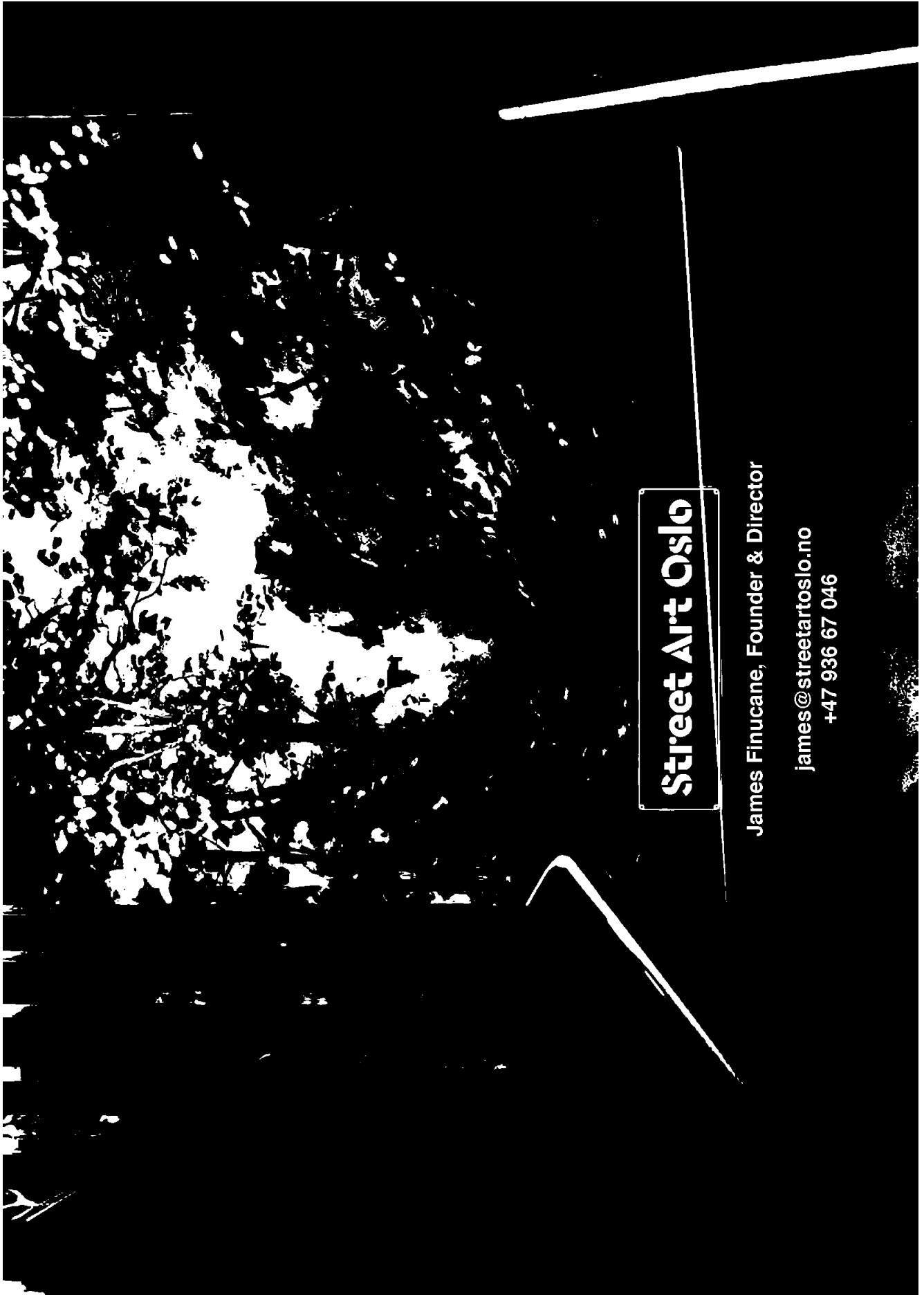
Vi forventer å legge til flere aktiviteter i programmet ettersom prosjektet utvikler seg.

Tidspunkt

Produksjonsperioden for Løkka-lykke gatekunstfest planlegges for **18-25 juni**, i begynnelsen av skolens sommerferie, med en åpningshelgen på **26-27 juni**. Dette er slik at unge som trenger jobb-erfaring, inntekt og et sted å gå til, får muligheten til å delta i arrangementet gjennom Bydel Grünerløkkas initiativ UngJobb.

Perioden sammenfaller også med det foreslåtte tidspunktet for Visit Løkkas **Sommerfest/Løkkadagene, Picnic i Parken og feiringen av Oslo Pride**. Ved å tilpasse tidspunktet til andre store hendelser i bydelen, har Løkka-lykke gatekunstfest mulighet for å nå ut til et nytt og bredere publikum, både fysisk og online.

Aktiviteter for de interesserte, som workshops og guidede turer, i kombinasjon med den godt synlige kunsten i det offentlige rom, legger til rette for mange og sammensatte muligheter for engasjement på flere nivå (fra aktiv/dyp til stille/symbolisk).



Street Art Oslo

James Finucane, Founder & Director

james@streetartoslo.no

+47 936 67 046



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Adeline flytter 1. juni og trekker seg fra styret etter generalforsamling. Hun er tilgjengelig for konsultasjon med Pussmestersaken men skal ikke ha noe offisielt verv.

Styret kan vi ha 1 styreleder og inntil 4 andre styremedlemmer + 1 vara. Alle verv varer 1 år, og tanken er at dette skal rullere blant beboerene. Dette er vårt felles ansvar!

Beboere som har meldt at de planlegger å flytte eller som har hatt verv i mange år tidligere er fritatt. Ellers er alle andre andelseiere satt opp til avstemming.

Innstilling

Ingen instilling

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Aina Eide

Alexander Farooq

Hilde Back

Idunn Alman-Kaas

Leif Hattrem

Susanne Hamre Skoglund

Stiller til valg som styreleder og styremedlem

Valg av 4 Styremedlem Velges for 1 år

Aina Eide

Alexander Farooq

Hanne Julie Simonsen

Stiller til gjenvalg som styremedlem. Fritatt styreleder verv.

Hilde Back



Idunn Alman-Kaas

Leif Hattrem

Susanne Hamre Skoglund

Stiller til valg som styreleder og styremedlem

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Aina Eide

Alexander Farooq

Hilde Back

Leif Hattrem

Marius Gamst Helgesen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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