



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 325 732
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80
VESTFOLDGT 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 588 795	1 592 936
Sum inntekter		1 588 795	1 592 936
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 283 234	1 097 518
Sum kostnader		1 397 334	1 211 618
Driftsresultat		191 462	381 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 945	15 671
Sum finansinntekter		8 945	15 671
Annen finanskostnad		112 643	145 309
Sum finanskostnader		112 643	145 309
Netto finans		-103 698	-129 638
Ordinært resultat før skattekostnad		87 764	251 680
Ordinært resultat etter skattekostnad		87 764	251 680
Årsresultat		87 764	251 680
Totalresultat		87 764	251 680
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		87 764	251 680
Sum overføringer og disponeringer		87 764	251 680



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 826 409	10 814 975
Sum varige driftsmidler		10 826 409	10 814 975
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 826 409	10 814 975
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 638	3 533
Andre fordringer		28 557	9 710
Sum fordringer		32 195	13 243
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		969 260	1 101 493
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		969 260	1 101 493
Sum omløpsmidler		1 001 455	1 114 735
SUM EIENDELER		11 827 864	11 929 710

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		931 772	844 008
Sum opptjent egenkapital		931 772	844 008
Sum egenkapital		934 872	847 108
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 430 141	5 607 242
Øvrig langsiktig gjeld		5 387 000	5 387 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 817 141	10 994 242
Sum langsiktig gjeld		10 817 141	10 994 242
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		580	31 237
Leverandørgjeld		49 106	30 158
Annen kortsiktig gjeld		26 165	26 965
Sum kortsiktig gjeld		75 851	88 360
Sum gjeld		10 892 992	11 082 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 827 864	11 929 710



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458279

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 325 732
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80
VESTFOLDGT 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 848 325 732
BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80
VESTFOLDGT 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 588 795	1 592 936
Sum inntekter		1 588 795	1 592 936
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 283 234	1 097 518
Sum kostnader		1 397 334	1 211 618
Driftsresultat		191 462	381 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 945	15 671
Sum finansinntekter		8 945	15 671
Annen finanskostnad		112 643	145 309
Sum finanskostnader		112 643	145 309
Netto finans		-103 698	-129 638
Ordinært resultat før skattekostnad		87 764	251 680
Ordinært resultat etter skattekostnad		87 764	251 680
Årsresultat		87 764	251 680
Totalresultat		87 764	251 680
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		87 764	251 680
Sum overføringer og disponeringer		87 764	251 680



Organisasjonsnr: 848 325 732
BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80
VESTFOLDGT 2

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 826 409	10 814 975
Sum varige driftsmidler		10 826 409	10 814 975
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 826 409	10 814 975
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 638	3 533
Andre fordringer		28 557	9 710
Sum fordringer		32 195	13 243
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		969 260	1 101 493
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		969 260	1 101 493
Sum omløpsmidler		1 001 455	1 114 735
SUM EIENDELER		11 827 864	11 929 710
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	931 772	844 008
Sum opptjent egenkapital	931 772	844 008
Sum egenkapital	934 872	847 108
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 430 141	5 607 242
Øvrig langsiktig gjeld	5 387 000	5 387 000
Sum annen langsiktig gjeld	10 817 141	10 994 242
Sum langsiktig gjeld	10 817 141	10 994 242
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	580	31 237
Leverandørgjeld	49 106	30 158
Annen kortsiktig gjeld	26 165	26 965
Sum kortsiktig gjeld	75 851	88 360
Sum gjeld	10 892 992	11 082 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 827 864	11 929 710



Organisasjonsnr: 848 325 732
BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80
VESTFOLDGT 2

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

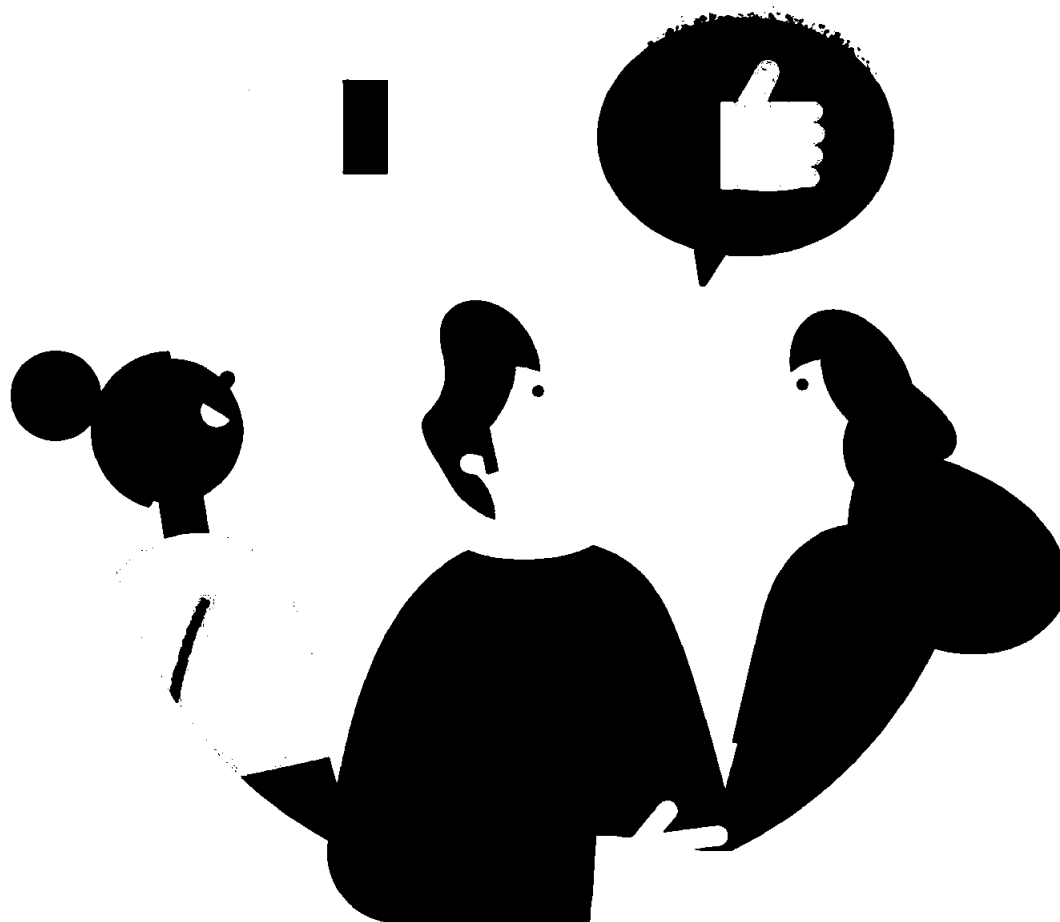
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

5410 Schweigaards Gate 80/Vestfoldgata 2





Til andelseierne i Schweigaards Gate 80/Vestfoldgata 2 BRL

Velkommen til generalforsamling, torsdag 9. juni 2022 kl. 18:00 i Kafe Saba (Hollendergata 10)

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 Schweigaards Gate 80/Vestfoldgata 2 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.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Schweigaards Gate 80/Vestfoldgata 2
avholdes 9. juni 2022 kl. 18:00 i Kafe Saba.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A. Valg av møteleder
- B. Godkjenning av de stemmeberettigede
- C. Valg av en til å føre protokoll, minst en andelseier som protokollvitne og tellekorps
- 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

4. INNKOMNE FORSLAG

- A. Det er ingen innkomne saker.

5. SAKER SOM STYRET HAR OPPFØRT PÅ DAGSORDEN

- A. Endring av husordensregler vedrørende leie av parkeringsplass
- B. Fjerning av tekst i husordensregler vedrørende bruksoverlating
- C. Kameraovervåking/trygghetstiltak av kjeller- og loftsboder i Schweigaardsgate 80

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 09.07.2022

Styret i Schweigaards Gate 80/Vestfoldgata 2

Sara Linda Marie Jonsson Ragnhild Marthine Bø
Sara Gretteberg Lars Arvid Martiniussen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sara Linda Marie Jonsson	Vestfoldgata 2 B
Styremedlem	Ragnhild Marthine Bø	Vestfoldgata 2 B
Styremedlem	Ingrid Marie Vaag Endrerud (fratrådt)	Vestfoldgata 2 A
Styremedlem	Sara Gretteberg	Schweigaards Gate 80 A
Styremedlem	Lars Arvid Martiniussen	Vestfoldgata 2 B
Varamedlem	Jens Christian Fodstad	Schweigaards Gate 80 B
Varamedlem	Emma Gyllenbreider	Schweigaards Gate 80 B

Valgkomiteen

Per Ditlef Fredriksen	Vestfoldgata 2 B
Marianne Skibenes	Schweigaards Gate 80 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om Schweigaards Gate 80/Vestfoldgata

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Schweigaards Gate 80/Vestfoldgata er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848325732, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Schweigaards Gate 80
Vestfoldgata 2

Gårds- og bruksnummer:
233 405 461

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.

Schweigaards Gate 80/Vestfoldgata har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Administrasjon

Styret har hatt 13 styremøter i løpet av perioden (gjennomført og planlagt frem til 08.06.2022), de fleste møter har blitt avholdt digitalt. I tillegg har det vært en del e-post- og meldingsutveksling mellom styremedlemmene for å løse saker fortløpende.

Styret har behandlet cirka 80 henvendelser fra beboere og andre interessenter. Det har for eksempel vært portnøkler, dører, låser, porttelefon, internett, eierskifte, forsikringssaker og brudd på husordensregler. Henvendelsene har vært flere enn tidligere år, noe som delvis skyldes flere salg av leiligheter da mange flyttet og mange nye tilkommet. Styret har besvart henvendelsene raskt og har en gjennomsnittlig responstid på 3 dager.

Styret har gjennomført en ekstra generalforsamling.

Styret jobber daglig med styreoppgaver og daglig drift, og har hatt et jevnt og periodevist høyt arbeidstrykk. Styrets leder har hatt det overgripende ansvaret i tillegg til mange av de daglige oppgavene. Arbeidsoppgavene til øvrige styremedlemmer har blitt fordelt på og mellom styremøter. Styret har i tillegg hatt løpende kontakt med forretningsfører, myndigheter, fulgt opp økonomien i borettslaget og hatt kontakt med leverandører.

Styret har utarbeidet og vedtatt valgkomiteinstruks ihht vedtak i generalforsamlingen.

Forsikringssaker

Det ble i perioden behandlet 3 forsikringssaker. 2 av disse var vannskader innvendig i leiligheter. Det ble også behandlet 1 skadesak med skade på bil på parkeringen. Styret har i tillegg drivet erstatningssak mot Oslo kommune som følge av vannlekkasjen på hovedledningen i januar 2021.

HMS-arbeide

Borettslaget tar både HMS og brannsikkerhet svært alvorlig, og det er lagt ned mye arbeid i å gjøre borettslaget et trygt sted å bo i. Det er f.eks. gjort følgende:

- Kontroll av elektrisk anlegg
- Kontroll av brannslukkingsapparater i fellesareal
- Kontroll av brannalarmanlegg
- HMS avvikshåndtering (innrapporteringsmuligheter for beboere)
- HMS-kurs for Styret

Sykkelrydding

Brukere av sykkelparkeringene meldte ifra til styret om uholdbar situasjon i og ikring sykkelparkeringene i hele området. Det ble meldt inn at det trangt og lite plass for dem som bruker sykkel daglig, at det ofte hensesettes sykler og andre ting som vogner o.l som er gamle eller ikke i bruk. Det ble derfor nødvendig med en større opprydding.

Annen styreaktivitet

Det har i løpet av perioden vært en rekke store saker, både delegert fra forrige generalforsamling og saker som har oppstått underveis i perioden. Under følger en oversikt over noe av det styret har holdt i:

- Bytte av bank og lagt om banklån
- Inngått ny kontrakt med Fortum om strømleveranse
- Inngått ny kontrakt med Firesafe om årlig brannalarmkontroll
- Pipeløpsrehabilitering i oppgang 2A
- Justert kontrakt med Oslo kommune knyttet til søppeltømming (frekvens)

Perioden har vært preget av pandemien, og det satte blant annet en solid brems på dugnader vi ellers har pleid å ha to ganger i året. Styret har ivaretatt rydding ved å bruke ekstra vaktmestertjeneste for å blant annet kaste henslengte ting.

Styret har også brukt mye ressurser på oppfølging av driftsøkonomi og dagens leverandører, forsikringsaker og saker knyttet til tekniske installasjoner i fellesarealene. Samt å følge opp generelt vedlikehold av bygningsmassen og mer driftsrelaterte saker som rydding på loft og kjeller. I tillegg til gjennomgang av søknadsskjemaer opp mot nytt regelverk og andre saker som krever godkjenning fra Styret.

I tillegg har Styret, som et ledd i brannsikkerhet, men også håndheving av myndighetenes krav, arbeidet med å få på plass godkjenning av de andeler som brukes til utleie.

Avtaler

Det er sagt opp avtalen om Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader. Det er for høye kostnader i henhold til risikoen og av den grunn er avtalen sagt opp.

Økonomi og regnskap

Styret byttet bank i september og fikk forbedret rente.

Bytte av strømleverandør dempet de ellers stigende strømprisene.

Søppeltømmingen ble nøyaktig fulgt opp i en periode. Dette for å se nødvendigheten med tømming 3 ganger i uka. Det viste seg å holde med 2 ganger. Frekvensen ble justert ned til 2 og det vil gi en kostnadsbesparing på cirka 40.000 per år.



Større vedlikehold og rehabilitering

I tabellen følger en sammenstilling over de større vedlikeholdsarbeidene eller rehabiliteringene som blitt gjort gjennom årene.

2021	Piperehabilitering Vestfoldgata 2a	Pipen i Vestfoldgata 2a ble utbedret ved at et nytt stålrør ble senket ned i eksisterende pipe.
2020	Ettersyn vinduer	Vinduer og verandadører som den enkelte beboeren mente trengte ettersyn (f.eks. smøring) ble gjennomgått høsten 2020. Tiltaket omfattet cirka 15 leiligheter.
2020	Reparasjon fasade Vestfoldgata 2	Fasaden oppe ved tak ble utbedret, både inne på gården og mellom husene Vestfoldgata 2 og 4. Murpussen hadde erodert oppe ved tak og falt ned.
2016	Porttelefoner	
2016	Varmtvannsberedere	
2014	Brannsikring	Bl.a. utskiftning av dører i kjeller loft og boder
-		
2014		
2012	Boning av gulv oppganger	
2012	Brannsikringsarbeider	



2011 Oppussing
- trappeoppganger
2012

2010 Rehabilitering av
- ventilasjon, piper og
2011 fasader.

Pipene ble utbedret ved at nye stålrør ble senket ned i eksisterende piper. Alle leiligheter har nå tilgang til minst ett pipeløp.

Ventilasjonskanaler har blitt rensset og ekstra ventiler montert. I Vestfoldgata 2 ble det montert en støystoppventil i hver leilighet.

I Schweigaardsgate ble det montert en ventil i alle rom mot gate.

Fasader har blitt vasket, reparert og malt. Pusset der det har vært nødvendig. Vinduer har blitt skrapet, børstet og malt. Porter, portrom og dører har blitt malt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 588 795.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 397 334.

Resultat

Årets resultat på kr 87 764 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 925 604 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 288 500 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022. men på bakgrunn av de økte strømprisene er det lagt inn et budsjettall på 140 000 kr.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Schweigaards Gate 80/Vestfoldgate.

Lån

Schweigaards Gate 80/Vestfoldgate har lån i OBOS-banken.

Annuitetslån med flytende rente.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forrettingsførerhonoraret

Forrettingsførerhonoraret har økt med 2,7% for 2021. Medlemskontingenten til OBOS er kr 3 000 pr. andelsleilighet for 2021.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Schweigaardsgt 80 Vestfoldgt 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Schweigaardsgt 80 Vestfoldgt 2.

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CHYN5-EXHUC-PXB01-V7A3N-XJFEG-Q3E0L



BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80 VESTFOLDGT 2 ORG.NR. 848 325 732, KUNDENR. 5410

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 026 375	942 812	1 026 375	925 604
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	87 764	251 680	-288 013	44 020
Tillegg for nye langsiktige lån 14	5 705 588	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-5 882 689	-160 152	-185 000	-191 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	-11 434	-7 965	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-100 771	83 563	-473 013	-146 980
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	925 604	1 026 375	553 362	778 624

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 001 455	1 114 735
Kortsiktig gjeld	-75 851	-88 360
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	925 604	1 026 375



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 588 755	1 592 936	1 610 000	1 623 000
Andre inntekter	3	40	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 588 795	1 592 936	1 610 000	1 623 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 065	-7 731	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-89 688	-87 203	-91 563	-95 000
Konsulenthonorar	7	-15 814	-12 216	-75 000	-15 000
Kontingenter		0	0	-1 000	0
Drift og vedlikehold	8	-313 129	-181 514	-609 500	-288 500
Forsikringer		-186 116	-216 956	-185 300	-222 000
Kommunale avgifter	9	-295 581	-203 375	-293 600	-301 880
Energi/fyring		-165 799	-70 809	-80 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-61 238	-166 057	-117 500	-100 000
Andre driftskostnader	10	-147 804	-151 658	-199 950	-177 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 397 334	-1 211 618	-1 775 013	-1 460 980
DRIFTSRESULTAT		191 462	381 318	-165 013	162 020
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 945	15 671	0	0
Finanskostnader	12	-112 643	-145 309	-123 000	-118 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-103 698	-129 638	-123 000	-118 000
ÅRSRESULTAT		87 764	251 680	-288 013	44 020
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		87 764	251 680		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 690 309	7 690 309
Tomt		3 088 324	3 088 324
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	47 776	36 342
SUM ANLEGGSMIDLER		10 826 409	10 814 975
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	412
Kundefordringer		3 638	3 533
Forskuddsbetalte kostnader		28 557	9 298
Driftskonto OBOS-banken		170 413	304 372
Sparekonto OBOS-banken		798 847	797 120
SUM OMLØPSMIDLER		1 001 455	1 114 735
SUM EIENDELER		11 827 864	11 929 710
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Opptjent egenkapital		931 772	844 008
SUM EGENKAPITAL		934 872	847 108
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 430 141	5 607 242
Borettsinnskudd	15	5 387 000	5 387 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 817 141	10 994 242
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 165	19 774
Leverandørgjeld		49 106	30 158
Påløpte renter		580	15 884
Påløpte avdrag		0	15 353
Annen kortsiktig gjeld		0	7 191
SUM KORTSIKTIG GJELD		75 851	88 360



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 827 864	11 929 710
Pantstillelse	16	17 567 000	12 017 000
Garantiansvar	17	3 115 000	3 052 000

Oslo, 04.02.2022

Styret i Borettslaget Schweigaardsgt 80 Vestfoldgt 2

Sara Linda Marie Jonsson/s/ Ragnhild Marthine Bø/s/

Sara Gretteberg/s/ Lars Arvid Martiniussen/s/

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.

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: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 115 647
Lån Leiligheter	177 369



Kapitalkostnader lån 1	136 679
Internett	100 560
Parkering	58 500
Eiendomsskatt	900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 589 655

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 588 755

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	40
SUM ANDRE INNTEKTER	40

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 065.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 814
SUM KONSULENTHONORAR	-15 814

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-91 157
Drift/vedlikehold VVS	-149 075
Drift/vedlikehold elektro	-31 675
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 058
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 021
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 400
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-744
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-313 129



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-903
Vann- og avløpsavgift	-167 301
Feieavgift	-6 626
Renovasjonsavgift	-120 751
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-295 581

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 575
Lyspærer og sikringer	-1 802
Vaktmestertjenester	-69 763
Renhold ved firmaer	-46 586
Andre fremmede tjenester	-15 928
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-323
Porto	-546
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 779
Velferdskostnader	-503
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-147 804

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 727
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-55
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 246
Andre renteinntekter	27
SUM FINANSINNTEKTER	8 945

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-80 558
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-26 071
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 973
Andre rentekostnader	-41
SUM FINANSKOSTNADER	-112 643

NOTE: 13**BYGNINGER**



I 1994 ble boligeiendommen nedskrevet pga. gjeldssanering

Verdi 01.01.1994	17 186 339
Nedskrivning	-9 496 030
SUM BYGNINGER	7 690 309

Tomten er kjøpt.

Gnr.233/bnr.405 M. flere

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-6 609 700
Økning i år	-175 799
Nedbetalt tidligere	1 178 257
Nedbetalt i år	5 607 242

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2021	-5 529 789
Nedbetalt tidligere	82 237
Nedbetalt i år	17 411

-5 430 141

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 430 141**

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-5 387 000
-------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-5 387 000**

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 387 000
Pantelån	5 430 141
TOTALT	10 817 141

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

Bygninger	7 690 309
Tomt	3 088 324
TOTALT	10 778 633



NOTE: 17

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 1,35% av Gamle Oslo Servicesentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Gamle Oslo Servicesentral og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Gamle Oslo Servicesentral og utgjør kr. 3 115 000. Selskapets andel i Gamle Oslo Servicesentral vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat i Gamle Oslo Servicesentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaktmestertjenester".

3. GODGJØRELSE

Fastsettelse av honorarer

Honoraret på 100.000 kr har vært uendret siden 2008. Gjennomsnittlig årlig inflasjon i perioden har vært 2,2 %, og dagens penningverdi på 100.000 kr er 137.071 kr (kilde SSB beregnet på perioden juni 2008 - mars 2022. Stigningen i konsumprisindeksen fra juni 2008 til mars 2022 er tilnærmet 38 prosent).

Styrearbeidet har blitt mer administrativt og komplekst gjennom de siste 14 årene, med økt ansvar ift f.eks. regelverk, HMS, økonomisk rapporteringsplikt, tilsyn, dialog med myndigheter og kommunen (da spesielt med kontroll av at gebyrer og avgifter stemmer med borettslagets faktiske forhold). I tillegg kommer oppfølging leverandører og at utførte arbeider og oppdrag er gjort i forhold til gjeldende regler og lovverk.

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslag til vedtak:

Øke honoraret til 135.000 kr.

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne saker.

5. SAKER SOM STYRET HAR OPPFØRT PÅ DAGSORDEN

A. Endring av husordensregler vedrørende leie av parkeringsplass

Det har det siste året kommet flere forespørsler om å leie plass uten å eie bil. For å imøtekomme det behovet må husordensreglene endres.

Styret foreslår følgende justeringer (i rødt) av punkt 12 i Husordensreglene for å imøtekomme beboernes behov for å leie parkering uten å eie bil, men samtidig ikke forandre prioriteringen til de beboere som eier bil. Kulepunkt 4 slettes, og ny tekst «Det er mulig å søke om å få leie...» settes inn lenger ned. Samtidig korrigeres antall plasser fra 12 til 16 (se endringer i rødt):

12. PARKERINGSPLASS

Borettslaget disponerer til sammen ~~42~~ 16 parkeringsplasser i Vestfoldgata.

Parkeringsplass fordeles til beboere i borettslaget etter skriftlig henvendelse til styret.

- Beboere i borettslaget har rett til å leie parkeringsplass i Vestfoldgata.
- For å kunne disponere en parkeringsplass må beboeren eie en bil.
- Andelseiere har høyere prioritet enn leietakere ved fordeling av plass.
- FØLGENDE TEKST SLETTES: ~~Man må ha bil for å få tildelt p-plass. Det er mulig å søke om plass uten bil, men da med forbehold om at bil anskaffes innen rimelig tid (vurderes av styret).~~
- Leietakere som disponerer plass, mister retten til denne dersom en andelseier ønsker å leie plass. Dette krever minimum 2 måneders oppsigelse.



Det skal utstedes leiekontrakt mellom borettslaget og leier av parkeringsplass. Månedlig leie for en parkeringsplass er kr. 300,-. Beløpet betales til forretningsfører forskuddsvis den 1. hver måned.

Før tildeling av plass skal bilnummer registreres hos parkeringsansvarlig i styret. Det er ikke lov med framleie av parkeringsplass. Brudd på reglene vil føre til at man mister rett til å leie parkeringsplass.

Økonomisk mislighold medfører tap av rett til plass. Kjøretøy hensatt over lengre tid uten gyldig leieavtale vil bli fjernet for eiers regning.

NY TEKST: Det er mulig å søke om å få leie parkeringsplass uten å eie en bil, men da med forbehold om at man kan miste plassen til beboere som eier bil. Oppsigelsestiden vil da være på 1 måned. Er det flere beboere uten bil som leier parkeringsplass, vil ansiennitet bestemme hvem som mister plassen til beboere med bil.

Dersom det er ledige parkeringsplasser, har styret fullmakt til å leie ut disse til andre personer enn de ovenfor nevnte for inntil et år av gangen med 2 måneders oppsigelse. For å unngå ubehageligheter, plikter alle beboere å gjøre besøkende oppmerksom på at laget har reserverte parkeringsplasser. Biler skal parkeres med front mot fasaden.

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslag til vedtak:

Endring av punkt 12 Parkering i Husordensreglene slik at utleie av parkering kan gjøres til beboere uten bil.

B. Fjerning av tekst i husordensregler vedrørende bruksoverlating

På generalforsamlingen avholdt 15.06.2020 ble et vedtatt endringer i vedtektene vedrørende bruksoverlating. Det burde samtidig blitt gjort en fjerning av tekst i Husordensreglene som omhandlet bruksoverlating, for å dels unngå at tekst står dobbelt, men også for å rydde vekk feilaktig tekst. Men det skjedde ikke, og derfor står det i dag utdatert tekst i Husordensreglene. Styret foreslår at den utdaterte teksten i punkt 13 rundt bruksoverlating i Husordensreglene slettet i sin helhet.

FØLGENDE TEKST SLETTES:

~~13. BRUKSOVERLATING~~

~~Det vises til bestemmelsene i vedtektene om bruksoverlating. Styret vil ved vurdering av søknad om bruksoverlating legge vekt på at bruksoverlating er nødvendig for andelseieren. Forhold som bl.a. kan gi grunnlag for styrets samtykke er:~~

- ~~a) Arbeid fjernt fra Oslo.~~
- ~~b) Militærtjeneste eller beordring fjernt fra Oslo.~~
- ~~c) Utdanning fjernt fra Oslo.~~
- ~~d) Sykdom som nødvendiggjør opphold utenfor hjemmet.~~
- ~~e) Når en andelseier ved salg vil lide økonomisk tap. Andelseieren skal dokumentere tapet ved å forelegge ny verditakst foretatt av takstmann som er~~



medlem av Norges Takseringsforbund og opplysninger om kjøpesum på det tidspunkt andelseier kjøpte leiligheten. Det legges vekt på at vedkommende som søker har til hen bruksoverlating sikt å flytte tilbake til borettslaget og at bruksoverlating derfor er en midlertidig ordning. Det blir ikke gitt tillatelse til fremleie uten at andelseieren har bebodd leiligheten i minst 6 måneder etter overtagelsen av andelen. For øvrig kommer borettslagslovens § 34 a til anvendelse.

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslag til vedtak:

Punkt 13 Bruksoverlating i Husordensreglene slettes. Regler rundt Bruksoverlating er ivare tatt i Vedtektene.

C. Kameraovervåking/trykghetstiltak av kjeller- og lofts boder i Schweigaardsgate 80

Styret fikk på forrige generalforsamling i oppgave å 1) undersøke priser og evt. innkjøp av kameraovervåking til kjeller- og lofts bodene i borettslaget, 2) Styret skulle se på om det finnes andre løsninger på markedet for å eliminere innbruddsforsøk.

Det ble i 2019 gjort tiltak med utbedring av beslag for å forhindre innbrudd eller reparere skadede beslag. Det har ikke kommet til Styrets kjennskap at det vært innbrudd etter at disse tiltakene ble gjennomført. Derimot har det forekommet et eller muligens to forsøk til å komme seg inn i bodene men uten at dette har lyktes.

- 1) Styret har tatt inn tilbud på kameraovervåking i både kjeller og loft i Schweigaardsgate 80. Tjenesten inkluderer sentral overvåking og utrykking ved mistenkelig adferd. Kostnaden for installering og kjøp av utstyr er 225.000-250.000 kr og løpende kostnader ved utrykking. Eventuelt kan utstyret leases til 6.125 kr per måned med bindingstid på 5 år. Løpende kostnader for utrykking tilkommer.
- 2) Styret har i undersøkt om det finnes kraftigere beslag som passer til dørene. De beslag som anbefales av leverandører er de samme beslagene som vi allerede har installert.

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslag til vedtak:

Borettslaget bekoster installering av kameraovervåking inkludert utrykkingstjeneste. Kostnadsramme ihht mottatt tilbud er 225.000-250.000 kr. Fordelt på 30 enheter utgjør det cirka 8.000 kr per enhet. Investeringen vil finansieres gjennom økning av felleskostnader.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Valg 2022 Styret

		På valg	Periode	Valgkomiteens innstilling
Styreleder	Sara Linda Marie Jönsson	Ja	2 år	Sara Linda Marie Jönsson
Styremedlem	Ragnhild Martine Bø	Ja	2 år	Ragnhild Martine Bø
Styremedlem	Ingrid Marie Vaag Endrerud	Ja	2 år	Åshild Mienna
Styremedlem	Sara Gretteberg	Nei		
Styremedlem	Lars Martiniussen	Nei		

Valg 2022 Varamedlemmer

		På valg	Periode	Valgkomiteens innstilling
Varamedlem	Jens Christian Fogstad	Ja	1 år	Jens Christian Fogstad
Varamedlem	Emma Gyllenbreider	Ja	1 år	Emma Gyllenbreider

I valgkomiteen for Schweigaards Gate 80/Vestfoldg

Per Ditlef Fredriksen
Marianne Skibenes

Valg 2022 Valgkomiteen

		På valg	Periode	Styrets innstilling
Medlem	Per Ditlef Fredriksen	Ja	1 år	Per Ditlef Fredriksen
Medlem	Marianne Skibenes	Ja	1 år	Marianne Skibenes



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.

Renhold

Borettslaget har avtale med Rene trapper om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89678575. 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. 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, inne- og uteareal 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 godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til Styret.



Energimerking

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



5410 Schweigaards Gate 80/Vestfoldg

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: gef@obos.no

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