



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 916 743	1 686 028
Sum inntekter		1 916 743	1 686 028
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 146
Annen driftskostnad		1 969 574	1 191 514
Sum kostnader		2 083 674	1 305 660
Driftsresultat		-166 931	380 368
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 886	26 785
Sum finansinntekter		38 886	26 785
Annen finanskostnad		264 816	153 442
Sum finanskostnader		264 816	153 442
Netto finans		-225 930	-126 657
Resultat før skattekostnad		-392 861	253 712
Årsresultat		-392 861	253 712
Totalresultat		-392 861	253 712
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-392 861	253 712
Sum overføringer og disponeringer		-392 861	253 712



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 855 772	10 835 387
Sum varige driftsmidler		10 855 772	10 835 387
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 855 772	10 835 387
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 880	15 348
Sum fordringer		10 880	15 348
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		574 969	1 028 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		574 969	1 028 126
Sum omløpsmidler		585 849	1 043 473
SUM EIENDELER		11 441 621	11 878 860

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		792 623	1 185 484
Sum opptjent egenkapital		792 623	1 185 484
Sum egenkapital		795 723	1 188 584
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 132 314	5 245 214
Øvrig langsiktig gjeld		5 387 000	5 387 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 519 314	10 632 214
Sum langsiktig gjeld		10 519 314	10 632 214
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		76 502	1 207
Leverandørgjeld		37 816	38 942
Annen kortsiktig gjeld		12 266	17 914
Sum kortsiktig gjeld		126 585	58 063
Sum gjeld		10 645 899	10 690 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 441 621	11 878 860



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 538030

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 848 325 732
BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80
VESTFOLDGT 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 916 743	1 686 028
Sum inntekter		1 916 743	1 686 028
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 146
Annen driftskostnad		1 969 574	1 191 514
Sum kostnader		2 083 674	1 305 660
Driftsresultat		-166 931	380 368
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 886	26 785
Sum finansinntekter		38 886	26 785
Annen finanskostnad		264 816	153 442
Sum finanskostnader		264 816	153 442
Netto finans		-225 930	-126 657
Resultat før skattekostnad		-392 861	253 712
Årsresultat		-392 861	253 712
Totalresultat		-392 861	253 712
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-392 861	253 712
Sum overføringer og disponeringer		-392 861	253 712



Organisasjonsnr: 848 325 732
BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80
VESTFOLDGT 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 855 772	10 835 387
Sum varige driftsmidler		10 855 772	10 835 387
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 855 772	10 835 387
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 880	15 348
Sum fordringer		10 880	15 348
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		574 969	1 028 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		574 969	1 028 126
Sum omløpsmidler		585 849	1 043 473
SUM EIENDELER		11 441 621	11 878 860
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	792 623	1 185 484
Sum opptjent egenkapital	792 623	1 185 484
Sum egenkapital	795 723	1 188 584
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 132 314	5 245 214
Øvrig langsiktig gjeld	5 387 000	5 387 000
Sum annen langsiktig gjeld	10 519 314	10 632 214
Sum langsiktig gjeld	10 519 314	10 632 214
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	76 502	1 207
Leverandørgjeld	37 816	38 942
Annen kortsiktig gjeld	12 266	17 914
Sum kortsiktig gjeld	126 585	58 063
Sum gjeld	10 645 899	10 690 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 441 621	11 878 860



Organisasjonsnr: 848 325 732
BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80
VESTFOLDGT 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5410

Schweigaards Gate 80/Vestfoldg



Velkommen til årsmøte i Schweigaards Gate 80/Vestfoldg

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. juni kl. 12:00 og lukker 14. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5410>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vinduer i borettslaget.
7. Revidering av hurordensregeler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Schweigaards Gate 80/Vestfoldg



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Sara Gretteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Øyvind Andreas Limi og Vilde Mykkeltveit er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Underskudd dekkes av egenkapitalen i selskapet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av egenkapitalen i selskapet.

Vedlegg

1. 5410 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

Sak 6

Vinduer i borettslaget.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt en del henvendelser ang. bytting av vinduer i borettslaget.

Vinduene er i ferd med å nå slutten av levetiden og styret har startet på jobben med å se på gjennomføring av et slikt tiltak.

Det er blitt hentet inn et tilbud fra K3 Montasje på 7.742.500 ink mva.

Styret ser behov for å utrede tiltaket grundig før det kan legges frem for et årsmøte.

Vi ser også behovet for å leie inn ekstern kompetanse som sikrer gode råd og veiledning i prosessen.

Vi ber derfor årsmøtet om å bruke inntil 100.000,- for å gjennomføre en grundig evaluering av tiltaket og finansieringsmuligheter knyttet til det.

Målsetting vil da være å levere et saksfremlegg til neste ordinære årsmøte i 2025.

Styrets innstilling



Styret ber om å bruke inntil 100.000,- for å utrede tilstand på vinduer, anbefalte tiltak og finansieringsmodeller. Midlene disponeres av en arbeidsgruppe som styret nedsetter med et medlem fra styret og 2 andre andelseier med kompetanse på området.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter styrets innstilling

Sak 7

Revidering av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ser behov for en modernisering og forenkling av husordensreglene.

Vedlagt ligger forslag til nye regler og endringslogg.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar nye husordensregler iht. vedlegg.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter styrets innstilling

Vedlegg

2. Forslag til reviderte Husordensregler Borettslaget Schweigaardsgate_Vestfoldgata 2 Juni 2024.pdf

3. Endringslogg husordensregler årsmøte 2024.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Følgende verv er på valg:

- Styreleder 2 år
- Styremedlem 2 år
- Styremedlem 1 år
- Styremedlem 1 år
- Varamedlem 1 år
- Varamedlem 1 år
- Valgkomité 1 år
- Valgkomité 1 år

Innstilling



Valgkomiteen for borettslaget Schweigaardsgate 80/Vestfoldgata 2 består i forkant av generalforsamlingen for 2024 Per Ditlef Fredriksen (VG2).

Komiteens mandat er å etterstrebe et styre som er sammensatt av personer med ulike kompetanseområder og som utfyller hverandres egnethet og personlige egenskaper. Dermed har komiteen søkt å få oversikt over hvordan dagens styre har fungert og hvordan den enkelte har bidratt i arbeidet. Komiteen har lagt vekt på å finne kandidater som har erfaring med å jobbe i team og som har et tydelig ønske om å bidra til fellesskapet.

Årets komite har gjennom intervjuer med styre og aktuelle kandidater kartlagt 1) hvem av styremedlemmene som går ut og hvem som tar gjenvalg, og 2) hvilke kompetansefelt som trengs når nye styremedlemmer skal velges inn.

Under årets generalforsamling skal det velges styreleder for to år, en plass i styret for to år samt to plasser i styret på ett år hver. Styreleder Bjørnar Bjørkhaug samt to av medlemmene av nåværende styre, Helge Solheim og Tobias Bang, ble valgt inn under ekstraordinær generalforsamling i november 2023. Alle disse tre stiller til gjenvalg. Dette gjør de sammen med Maiken Eriksen, som ble valgt inn i styret under ordinær generalforsamling i juni 2023.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Bjørnar Bjørkhaug**

Nåværende leder av borettslaget Bjørnar Bjørkhaug (S80) innstilles som leder av borettslaget for to nye år. Bjørkhaug har jobbet som logistikk og driftssjef for flytting og transport i Oslo siden 2013, og har hatt operativt totalansvar for opptil 2500 flytteprosjekter i året. Tidligere har han jobbet som yrkesfisker og villmarksguide, og han har kjørt Finnmarksløpet med hundespann. Han har krysset Hardangervidda til fots og med ski, tatt toget til Marrakech og Beijing og bodd et år i en landcruiser i Australia. Bjørkhaug liker utfordringer og kaller seg kaospilot, noe han mener kommer godt med når flytteprosjektene blir store og kompliserte. Av relevant kompetanse for styreledervervet understrekes spesielt den lange erfaringen som prosjektleder for flytting, lagring, renovering, store rammeavtaler, forsikring, catering, store arrangementer og med entreprenørbransjen. Bjørkhaug fremstår som en god organisator med viktig kompetanse på anskaffelser og kontrakter, og med høy gjennomføringsevne.

Valg av 1 styremedlem (2 år) Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (2 år):

- **Helge Solberg**

Til plassen i styret for to år innstilles Helge Solberg (VG2). Solberg er utdannet sivilingeniør fra NTNU (da NTH) i 1985, og har primært arbeidet i byggebransjen i ulike roller. De siste 11 årene har han arbeidet i konsultentselskapet Paradigme AS, et firma som har spesialisert seg på prosjektstøtte til problemprosjekter i byggebransjen, og som han var med på å starte i 2012. Før dette har han arbeidet i Peab AS, Skanska AS, Boro Elconsult AS (nåværende navn: Rambøll AS), og Norges Vassdrags og Elektrisitetsvesen/Direktoratet for sivilt beredskap. I tillegg har Solberg lang erfaring med frivillig arbeid, og har engasjert seg stort i lokalmiljøet der han har bodd. I over 40 år har han hatt flere verv som er høyst relevante dette styrevervet. Listen av verv som styremedlem/leder inkluderer borettslag (1988-95 og 2016-18), velforening (2013-14), bedriftsstyre (2007-11, og 2012-dd) og en ideell organisasjon (2012-dd). Solberg har dermed lang erfaring med en rekke av arbeidsoppgavene som tilfaller styremedlemmer, og er en meget god organisator med høy gjennomføringsevne.



Valg av 2 styremedlem (1 år) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- **Maiken Eriksen**

Til den ene plassen for et år innstilles nåværende styremedlem Maiken Eriksen (S80). Eriksen ble valgt inn i styret under den ordinære generalforsamlingen våren 2023, og har dermed ett års erfaring i styret. Hun har fungert meget godt i styret, og stiller til gjenvalg. Eriksen har utdannelse i markedsføringsledelse og markedsøkonomi, og arbeider som reklamekreatør. Hun har dermed lang erfaring med idéarbeid, konseptutvikling og retail. Det vil si med prosjektarbeid som krever planlegging, praktisk gjennomføring og rapportering. Eriksen er dermed vant med samarbeid i team og å forholde seg til frister.

- **Tobias Bang**

Til den andre plassen i styret innstilles Tobias Bang (S80). Bang er oppvokst i Oslo og driver et design- og møbelsnekkerfirma sammen med to kollegaer. Han har dermed erfaring med planlegging, praktisk gjennomføring og rapportering av prosjektarbeid. Dette krever innsikt i, og erfaring med, langsiktig økonomisk planlegging, økonomi, avklaring av juridiske spørsmål og innsikt i ulike praktiske håndverk. Bang har tidligere studert i Tyskland og Brasil, og er i sluttfasen av en mastergrad i rom og møbeldesign ved Kunsthøgskolen i Oslo. I borettslagsstyret kan han bidra med praktisk håndverkserfaring, kunnskap og erfaring med romløsninger og møbeldesign, samt viktig kompetanse på diverse praktiske prosjekter.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Jens Christian Fodstad**

Jens Christian Fodstad (SG80) er en av de nåværende beboerne som har bodd lengst i borettslaget (2007). Jens Christian har sittet som varamedlem gjennom flere perioder, hvor han har bistått styret med arbeidsoppgaver. Med denne bakgrunnen og tiden i borettslaget har han god oversikt over styrets arbeid og borettslaget forøvrig. Som varamedlem vil han kunne bistå styret med sin kunnskap og erfaring.

- **Ragnhild M. Bø**

Ragnhild Bø (VG2) er utdannet kunsthistoriker og har bodd i borettslaget siden 2016. Ragnhild har god oversikt over borettslaget og gjennom sine to perioder som styremedlem har hun inngående erfaring med styrets arbeid. Som varamedlem vil hun kunne bistå styret med sin kunnskap og erfaring.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- **Per Ditlef Fredriksen**

Styret innstiller Per Ditlef Fredriksen (VG2) til ett av de to vervene i valgkomiteen. Per Ditlef har sittet i valgkomiteen sammenhengende i tre perioder og har med det god oversikt over borettslaget og styrets arbeidsoppgaver. Per Ditlef har vist seg dyktig og grundig i sitt arbeid som valgkomité, hvor han har jobbet hardt for å bidra med egnede kandidater til de ulike vervene.

- **Vilde Mykkeltveit**

Styret innstiller Vilde Mykkeltveit (SG80) til det andre vervet i valgkomiteen. Vilde har bodd i borettslaget siden 2015, og har tidligere sittet som styremedlem hvor hun har opparbeidet seg inngående erfaring med styrets arbeid. Denne erfaring vil være nyttige kvalifikasjoner som medlem av valgkomiteen for den neste perioden.





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørnar Bjørkhaug	2023-2024
Styremedlem	Tobias Bang	2023-2024
Styremedlem	Maiken Eriksen	2023-2024
Styremedlem	Sara Gretteberg	2023-2025
Styremedlem	Helge Solberg	2023-2024
Varamedlem	Ragnhild Marthine Bø	2023-2024
Varamedlem	Jens Christian Fodstad	2023-2024

Valgkomiteen

Per Ditlef Fredriksen 2023-2024

Kontaktinformasjon

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.

Generelle opplysninger om Schweigaards Gate 80/Vestfoldg

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Schweigaards Gate 80/Vestfoldg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848325732, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

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/Vestfoldg har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Administrasjon

Styret har hatt 11 styremøter i løpet av perioden (gjennomført og planlagt frem til 11.06.2024). Møtene har både vært avholdt fysisk og via Teams. I tillegg har det vært en del epost- og meldingsutveksling mellom styremedlemmene for å løse saker fortløpende. Styret har i tillegg hatt løpende kontakt med forretningsfører, fulgt opp økonomien i borettslaget og hatt kontakt med leverandører.

Det ble avholdt en ekstra generalforsamling i november 2023, ettersom daværende styreleder solgte sin andel i borettslaget. Det ble da valgt inn en ny styreleder og to styremedlemmer. Det har både i forkant og etterkant av dette vært noe ekstraordinært arbeidstrykk knyttet til overlevering av oppgaver, samt informasjon om rutiner, økonomi etc.

Styret har behandlet cirka 70 henvendelser fra beboere og andre interessenter. Det har for eksempel vært navneskilt, portnøkler, dører, låser, porttelefon, parkering, eierskifte, forsikringsaker, reseksjonering, generelle henvendelser og brudd på husordensregler. I tillegg har det vært behandling av søknader for oppussing av EL og VVS i enkelte leiligheter. Salg i borettslaget skaper alltid litt arbeid for Styret. Det har vært solgt 8 leiligheter i perioden. Styret har hatt et jevnt og periodevist høyt arbeidstrykk.

Under følger en oversikt over noe av det styret har holdt i:

- Rehabilitering av vegg i bakgården
- Kontroll av brannslukkingsapparater i fellesareal (HMS)
- Kontroll av brannalarmanlegg (HMS)
- Innhenting av forskjellige tilbud
- Det ble gjennomført to dugnader, en på høsten 2023 og en på våraparten 2024

Forsikringsaker

Det har ikke blitt betalt ut noen egenandel for forsikring i perioden.

Rehabilitering fasade i bakgård

I oktober 2022 kom det frem av en tilstandsrapport utført av Teigen Arkitekter at fire gavlvegger i indre bakgårdsrom var i den tilstand at de burde rehabiliteres, hvorav to av gavlveggene var i betraktelig dårlige skikk enn de to øvrige. Det ble besluttet å rehabilitere disse to, samt rehabilitering av hjørnet på fasaden til S80. Styret startet et omfattende arbeid med innhenting av tilbud, vurdering av disse, igangsettelse av prosjekt samt oppfølging før, under og etter arbeidet. Rehabiliteringen ble utført i perioden juni-august 2023 av XK Entreprenør og med styret prosjektledelse. Styret gjorde også en jobb for å få deler av arbeidet finansiert gjennom en søknadsprosess til Kulturminnefondet. Vi fikk innvilget 150.000 i støtte.

HMS

I oktober 2023 ble det gjennomført årlig kontroll på håndslukkere

I april ble det utført årlig kontroll av brannalarmsystemet

Ukentlig kontroll av bygg og uteområder gjennomføres via avtalen vi har med vaktmesterselskapet GOS



Økonomi og regnskap

Renten har jevnlig økt gjennom perioden. Borettslagets boliglånsrente økte fra 2,85 % til 6 % i 2023. Kommunale avgifter har økt med ca. 25% fra 2023 til 2024.

Strømkostnadene stabiliserte seg noe mer sammenlignet med tidligere perioder, men ligger fremdeles høyt. Kostnaden for rehabilitering av de to gavlveggene var budsjettert med kr. 630.000, og endte på kr. 716.428. Med støtten fra Kulturminnefondet på Kr. 150.000,- havnet rehabiliteringen kr. 63.572 under det som var budsjettert. Det var allikevel en stor kostnad og investering for borettslaget, hvor rehabiliteringen ble finansiert med oppsparte midler og budsjetterte midler for perioden.

Felleskostnadene

Styret besluttet å øke felleskostnadene med 15 % fra og med 01.01.2024 som følge av økte rentekostnader, økte kommunale avgifter, samt generell økning på priser på tjenester vi kjøper. Styret jobber kontinuerlig med å holde kostnadene nede, samtidig som vi må budsjettere med nok midler til å drive nødvendig vedlikehold.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Rehabilitering av yttervegger i bakgården

Det kom frem av en tilstandsrapport at to gavlvegger i indre gårdsrom samt hjørnet på fasaden til S80 måtte rehabiliteres. Styret fikk innvilget kr. 150.000 i støtte fra Kulturminnefondet.

2023 Istappanlegget

Det ble avdekket jordfeil på varmekabler i anlegget, og det ble lagt inn en ny kabelremse på ca. 50 meter.

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

Vedlegg 1 10 av 26 5410 Årsrapport 2022.pdf 4 Schweigaards Gate 80/Vestfoldg

2016 Varmtvannsberedere

2014 Brannsikring med bl.a. utskiftning av dører i kjeller loft og boder

2012 Boning av gulv oppganger



2012 Brannsikringsarbeider

2011 - 2012 Oppussing trappeoppganger

2010 - 2011 Rehabilitering av ventilasjon, piper og 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 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene i 2023: kr. 1 916 743

Driftskostnadene i 2023: kr. 2 083 674

Finanskostnader i 2023: kr. 264 817

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 191 500 normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Schweigaards Gate 80/Vestfoldg.

Lån

Schweigaards Gate 80/Vestfoldg har lån i OBOS-Banken.

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 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Schweigaardsgt 80 Vestfoldgt 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Schweigaardsgt 80 Vestfoldgt 2 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2022 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 15.06.2023.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Building a better
working world

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 14. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YIDTY-DOD26-VQSBN-GFLZE-NFCDX-GD04G



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	985 411	925 604	985 411	459 265
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-392 861	253 712	-269 381	77 800
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-112 900	-184 927	-161 131	-66 116
Økning egenkapital i fellesanlegg	-20 385	-8 978	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-526 146	59 807	-430 512	11 684
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	459 264	985 410	554 899	470 949

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	585 849	1 043 473
Kortsiktig gjeld	-126 585	-58 063
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	459 264	985 410

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



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 742 393	1 619 416	1 566 000	1 914 000
Andre inntekter	3	174 350	66 612	174 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 916 743	1 686 028	1 740 000	1 914 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 146	-14 106	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar		0	-12 410	-8 100	-10 000
Forretningsførerhonorar		-95 994	-92 288	-95 000	-101 000
Konsulenthonorar	6	-1 375	-21 563	-10 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-904 951	-110 035	-576 500	-191 500
Forsikringer		-251 943	-227 171	-252 000	-278 000
Kommunale avgifter	8	-333 060	-269 544	-305 775	-373 400
Energi/fyring	9	-163 609	-190 852	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 068	-100 068	-100 000	-105 000
Andre driftskostnader	10	-118 574	-167 583	-163 900	-177 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 083 674	-1 305 660	-1 805 381	-1 538 200
DRIFTSRESULTAT		-166 931	380 368	-65 381	375 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 886	26 785	0	0
Finanskostnader	12	-264 817	-153 442	-204 000	-298 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-225 930	-126 657	-204 000	-298 000
ÅRSRESULTAT		-392 861	253 712	-269 381	77 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	253 712		
Fra opptjent egenkapital		-392 861	0		



BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 690 309	7 690 309
Tomt		3 088 324	3 088 324
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	77 139	56 754
SUM ANLEGGSMIDLER		10 855 772	10 835 387
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 880	15 348
Driftskonto OBOS-banken		405 227	222 589
Sparekonto OBOS-banken		169 742	805 536
SUM OMLØPSMIDLER		585 849	1 043 473
SUM EIENDELER		11 441 621	11 878 860
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Opptjent egenkapital		792 623	1 185 484
SUM EGENKAPITAL		795 723	1 188 584
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 132 314	5 245 214
Borettsinnskudd	15	5 387 000	5 387 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 519 314	10 632 214
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 266	17 813
Leverandørgjeld		37 816	38 942
Påløpte renter		76 502	1 207
Annen kortsiktig gjeld		0	101
SUM KORTSIKTIG GJELD		126 585	58 063
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 441 621	11 878 860
Pantstillelse	16	10 937 000	17 567 000
Garantiansvar	17	3 212 000	3 257 000

Oslo, 15.04.2024

Styret i Borettslaget Schweigaardsgt 80 Vestfoldgt 2

Bjørnar Bjørkhaug/s/

Sara Gretteberg/s/ Maiken Eriksen/s/

Tobias Bang/s/

Helge Solberg/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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 280 395
Lån leiligheter	173 856
Internett	96 840
Kapitalkostnader lån 1	133 877
Parkering	44 110
Eiendomsskatt	13 315
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 742 393

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	14 055
Tilskudd	160 295
SUM ANDRE INNETEKTER	174 350

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -1 375

SUM KONSULENTHONORAR -1 375

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

XK ENTREPRENØR AS -716 428

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -716 428

Drift/vedlikehold bygninger -57 228

Drift/vedlikehold elektro -115 088

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -1 330

Drift/vedlikehold brannsikring -11 586

Kostnader dugnader -3 292

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -904 951

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -20 671

Vann- og avløpsavgift -219 528

Feieavgift -3 953

Renovasjonsavgift -88 908

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -333 060

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -163 609

SUM ENERGI / FYRING -163 609

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -7 500



Vaktmestertjenester	-46 476
Renhold ved firmaer	-50 484
Snørydding	-2 550
Andre fremmede tjenester	-4 015
Andre kontorkostnader	-278
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 777
Øreavrunding	49
Velferdskostnader	-3 533
Tap på fordringer,	-10
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-118 574

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	23 237
Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 233
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	74
Andre renteinntekter	342
SUM FINANSINTEKTER	38 886

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-264 750
Renter på leverandørgjeld	-53
Andre rentekostnader	-14
SUM FINANSKOSTNADER	-264 817

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**

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2021	-5 529 789
Nedbetalt tidligere	284 575
Nedbetalt i år	112 900
	-5 132 314



SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 132 314
------------------------------------	-------------------

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	5 132 314
TOTALT	10 519 314

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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. 3 212 000. Selskapets andel i Gamle Oslo Servicesentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

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



Annen informasjon om borettslaget

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.



FORSLAG TIL NYE HUSORDENSREGLER, ÅRSMØTE 2024

Husordensregler for Borettslaget Schweigaardsgate 80 / Vestfoldgata 2

Generelle opplysninger om laget

Juridisk informasjon:

Navn: Borettslaget Schweigaardsgt 80 Vestfoldgt 2

Org.nr: 848 325 732

Tomt:

Gnr. 233/bnr. 405 + 461. Areal for Schweigaardsgate 80 er 544 m² og for Vestfoldgata 2 er 883 m².

Byggeår og Rehabilitering:

Gården er opprinnelig fra 1902 og ble rehabilitert til 30 års standard i 1990 ved USBL etter pålegg fra Oslo Kommune.

Leiligheter:

Borettslaget består av 31 leiligheter fordelt med 15 i Schweigaardsgate 80 og 16 i Vestfoldgata 2.

Kommunikasjon:

Borettslaget bruker Obos' sin portal Vibbo for å kommunisere med andelshavere. Informasjon legges her som faste oppslag, nyheter eller direktemeldinger til andelshavere. Andelshavere sender meldinger til styret via denne portalen.

Andelshavere som ikke samtykker til digital kommunikasjon, har krav på skriftlig kommunikasjon i form av skriv levert i postkasse.

Formål

Husordensreglene skal verne om eiendommen, skape trivsel for beboerne og gi borettslaget et godt omdømme.

1. Fellesrom

Inngangsparti, portrom, kjellerrom, trapper og andre felles arealer skal ikke fylles med gjenstander som hindrer ferdsel eller skaper ulemper. Midlertidig dispensasjon for kortere tidsrom kan gis av styret.

Motorkjøretøy skal parkeres på egen parkeringsplass.

Sykler og barnevogner skal til enhver tid være merket med navn og leilighetsnummer.

Fjerning av umerkede sykler kan skje med 14 dagers varsel.

Det er forbudt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer på loft og i kjeller som skal avhendes.



2. Boder

Det finnes boder i kjeller, mellometasjer og på loft.
Boder er en del av fellesareal og styret fordeler bodene til andelshavere.
Renhold, rydding, lufting og enkelt vedlikehold av disse påhviler hver enkelt beboer.
Større vedlikehold samt elektrisk arbeid i boder gjennomføres av borettslaget.
Andelshaver plikter å gjøre boden tilgjengelig på forespørsel fra styret.
Omdisponering av boder kan vedtas av styret.
Andelshaver plikter å holde lufterventiler i kjellerboder åpne til enhver tid.

3. Uteområde

Uteområdet ble i 1997 rehabilitert ved hjelp av midler fra Oslo kommune.
Inngjerdede seksjoner ble fjernet og felles rett til å benytte hele bakgården ble tinglyst.
Hele bakgårdsrommet er felles for alle beboere i bygningene rundt, som samarbeider om bruk og vedlikehold.
Beboerne skal bidra til å verne om plener, beplantning og øvrige anlegg.
All beplantning og generelt vedlikehold skjer i fellesskap og forespørsler rundt endringer og tiltak på uteområdet skal bringes inn til styret..

4. Ytre gjenstander

Oppsetting av ytre innretninger som skilter, markiser o.l. må bare utføres etter styrets samtykke og anvisning. Parabolantenner og varmepumper er ikke tillatt.

5. Bruk av balkong

Lufting og tørk av tøy kan skje på balkongene så lenge det benyttes stativ som ikke rager over balkongfronten. Det skal heller ikke installeres permanente løsninger på balkongene, da dette er rømningsveier og skal holdes frie.
Grilling er ikke tillatt på balkongene.
Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller dyr på balkong, i vindu eller i umiddelbar nærhet av bebyggelsen. Balkongen skal ikke brukes på en måte som sjenerer andre beboere.

6. Dyrehold

Husdyr er tillatt, men må meldes inn til styret.

7. Ro i leiligheten

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leilighetene og i bakgården.
Uansett tidspunkt må det tas rimelig hensyn til naboer ved å begrense støy.
Øvrige beboere i samme gård må varsles ved spesielle anledninger som selskapseligheter eller støyende arbeider.



8. Husholdningsavfall

Husholdningsavfall skal legges i anviste beholdere som lukkes etter bruk. Avfallet skal emballeres forsvarlig og etter Oslo Kommunes sorteringssystem. Avfall som ikke kan kastes som husholdningsavfall må leveres til egnet sted. Større gjenstander plikter beboerne selv å fjerne. Det er ikke lov å hensette søppel eller gjenstander ved beholderne.

9. Renhold

Trappevask utføres av et eksternt byrå.

10. Parkeringsplass

Borettslaget disponerer 16 parkeringsplasser i Vestfoldgata, hvorav 4 er ladeplasser for elbiler. Parkeringsplass fordeles til beboere etter skriftlig henvendelse til styret. Plassen foran porten utleies ikke, og skal ikke benyttes eller sperres. Pris og gjelden regler for tildeling av parkeringsplass settes av styret og ligger tilgjengelig på Vibbo. Kjøretøy skal parkeres med front vekk fra fasaden og skrått i retning Klosterengparken. Biler uten gyldig leieavtale vil bli fjernet for eiers regning. Økonomisk mislighold medfører tap av rett til plass.

11. Skader

Beboerne er ansvarlige for enhver skade som skyldes uaktsomhet hos dem selv, deres husstand eller gjester. Skader, feil eller mangler må meldes umiddelbart til styret eller vaktmestersentralen slik at skaden kan utbedres.

12. Vaktmestersentral

Borettslaget er sameier i Gamle Oslo Servicesentral. Arbeider i andelseierens leilighet bestilles av beboer. Arbeider på borettslagets felles eiendom bestilles av styret.

13. Meldinger fra styret

Meldinger fra borettslagets styre gjennom rundskriv, oppslag eller via Vibbo gjelder på samme måte som husordensreglene.

14. Revisjon av husordensreglene

Husordensreglene revideres etter behov av generalforsamlingen.

15. Tvist om forståelse av disse regler

Tvist om forståelse av husordensreglene avgjøres av styret. Avgjørelser kan bringes inn for generalforsamlingen. Eventuelle klager over brudd på husordensreglene skal sendes borettslagets styre.

2. juni 2024



ENDRINGSLOGG NYE HUSORDENSREGLER

Generelle opplysninger om laget

- a. **Kommunikasjon:** Nytt punkt om bruk av Obos' portal Vibbo for kommunikasjon med andelshavere.
- b. **Tømt:** Ingen endringer.
- c. **Leiligheter:** Ingen endringer.
- d. **Byggeår og rehabilitering:** Ingen endringer.
- e. **Forretningsfører:** Ingen endringer.

Formål

Ingen endringer i formuleringen om formålet med husordensreglene.

1. **Fellesrom**
 - a. Endring: Fellesarealer skal ikke fylles med gjenstander som hindrer ferdsel eller skaper ulemper. Tillegg om midlertidig dispensasjon fra styret.
 - b. Spesifikasjon: Sykler og barnevogner må merkes med navn og leilighetsnummer.
2. **Loft- og kjellerbod**
 - a. Endring: Spesifisert at det er boder i kjeller, mellometasjer og på loft, og at renhold, rydding og lufting påhviler beboer. Nytt punkt om vedlikehold og tilgjengelighet ved forespørsel fra styret.
 - b. Tillegg: Andelshaver plikter å holde lufteventiler i kjellerboder åpne til enhver tid.
3. **Uteområde**
 - a. Endring: Info om historikk i bakgården og at den er felles for alle. Endringer og vedlikehold gjøres i fellesskap. Ønsker om endring må gå via styret.
4. **Ytre gjenstander**
 - a. Tillegg: Det er ikke tillatt å installere parabolantenner og varmpumper.
5. **Fellesvaskeri**
 - a. Punkt fjernet fra revidert utgave.
6. **Bruk av balkong**
 - a. Tillegg: Balkongene skal holdes frie som rømningsveier. Spesifikasjon om at permanente løsninger ikke er tillatt. Nytt punkt om at balkongene ikke skal brukes på en måte som sjenerer andre beboere.
7. **Tørke- og bankeplass**
 - a. Punkt fjernet fra revidert utgave.
8. **Dyrehold**
 - a. Endring: Nå tillatt, men må meldes inn til styret
9. **Ro i leiligheten**
 - a. Tillegg: Spesifikasjon om varsling ved spesielle anledninger som selskapeligheter eller støyende arbeider.
10. **Husholdningsavfall**
 - a. Tillegg: Avfall skal emballeres i henhold til Oslo Kommunes sorteringssystem. Nytt punkt om at større gjenstander må fjernes av beboerne selv og at det ikke er lov å hensette søppel ved beholderne.
11. **Renhold**



- a. Endring: Trappevask utføres av et eksternt byrå (tidligere utført av beboere etter oppsatt vaskeliste).

12. Parkeringsplass

- a. Endring: Borettslaget disponerer nå 16 parkeringsplasser i Vestfoldgata, hvorav 4 er ladeplasser for elbiler. Spesifikasjon om parkeringsplassfordeling og økonomisk mislighold som fører til tap av rett til plass.
- b. Pris og gjeldende regler for tildeling settes av styret og legges tilgjengelig på Vibbo
- c. Kjøretøy skal parkeres med frontvekk fra fasaden og i retning Klosterenga.
 - i. Bakgrunn for denne endringen er trafikksikkerhet. Det er tryggere å rygge inn og kjøre ut for myke trafikanter i Vestfoldgata.

13. Bruksoverlating

- a. Punkt fjernet fra revidert utgave.

14. Skader

- a. Ingen endringer.

15. Vaktmestersentral

- a. Ingen endringer.

16. Meldinger fra styret

- a. Endring: Meldinger via Vibbo gjelder på samme måte som husordensreglene.

17. Revisjon av husordensreglene

- a. Ingen endringer.

18. Tvist om forståelse av disse regler

- a. Ingen endringer.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.06.24

Selskapsnummer: 5410 Selskapsnavn: Schweigaards Gate 80/Vestfoldg

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Sara Gretteberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Øyvind Andreas Limi og Vilde Mykkeltveit er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av egenkapitalen i selskapet.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

For

Mot

Sak 6 Vinduer i borettslaget.

Generalforsamlingen støtter styrets innstilling

For

Mot

Sak 7 Revidering av hurordensregeler

Generalforsamlingen støtter styrets innstilling

For

Mot



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Bjørnar Bjørkhaug

Styremedlem (2 år) (kun 1 skal velges)

Helge Solberg

Styremedlem (1 år) (kun 2 skal velges)

Maiken Eriksen

Tobias Bang

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Jens Christian Fodstad

Ragnhild M. Bø

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Per Ditlef Fredriksen

Vilde Mykkeltveit



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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