



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 056 157  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HANNESTAD SARPSBORG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

### 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, 05.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 823 537	1 532 408
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 823 537</b>	<b>1 532 408</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		18 256	17 616
Annen driftskostnad		925 175	663 870
<b>Sum kostnader</b>		<b>943 431</b>	<b>681 486</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 880 106</b>	<b>850 922</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		466	618
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>466</b>	<b>618</b>
Annen finanskostnad		340 279	431 721
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>340 279</b>	<b>431 721</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-339 813</b>	<b>-431 103</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 540 293</b>	<b>419 819</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 540 293</b>	<b>419 819</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 540 293</b>	<b>419 819</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 540 293</b>	<b>419 819</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 540 293	419 819
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 540 293</b>	<b>419 819</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		61 460 000	61 460 000
Sum varige driftsmidler		61 460 000	61 460 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 460 000	61 460 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		60 899	47 286
Sum fordringer		60 899	47 286
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		575 824	522 506
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		575 824	522 506
Sum omløpsmidler		636 722	569 792
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 096 722</b>	<b>62 029 792</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 721 748	5 181 455
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 721 748</b>	<b>5 181 455</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 811 748</b>	<b>5 271 455</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 280 550	19 837 996
Øvrig langsiktig gjeld		36 876 000	36 876 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>55 156 550</b>	<b>56 713 996</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>55 156 550</b>	<b>56 713 996</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 904	1 951
Leverandørgjeld		60 095	42 390
Annen kortsiktig gjeld		66 425	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>128 424</b>	<b>44 341</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 284 974</b>	<b>56 758 337</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 096 722</b>	<b>62 029 792</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287473

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 056 157  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HANNESTAD SARPSBORG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### 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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

#### 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, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 918 056 157  
HANNESTAD SARPSBORG BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 823 537	1 532 408
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 823 537</b>	<b>1 532 408</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		18 256	17 616
Annen driftskostnad		925 175	663 870
<b>Sum kostnader</b>		<b>943 431</b>	<b>681 486</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 880 106</b>	<b>850 922</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		466	618
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>466</b>	<b>618</b>
Annen finanskostnad		340 279	431 721
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>340 279</b>	<b>431 721</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-339 813</b>	<b>-431 103</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 540 293</b>	<b>419 819</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 540 293</b>	<b>419 819</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 540 293</b>	<b>419 819</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 540 293	419 819
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 540 293</b>	<b>419 819</b>



Organisasjonsnr: 918 056 157  
HANNESTAD SARPSBORG BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

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

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		61 460 000	61 460 000
Sum varige driftsmidler		61 460 000	61 460 000

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

<b>Sum anleggsmidler</b>		61 460 000	61 460 000
--------------------------	--	------------	------------

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		60 899	47 286
Sum fordringer		60 899	47 286

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		575 824	522 506
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		575 824	522 506

<b>Sum omløpsmidler</b>		636 722	569 792
-------------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		62 096 722	62 029 792
----------------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 721 748	5 181 455



Sum opptjent egenkapital	6 721 748	5 181 455
Sum egenkapital	6 811 748	5 271 455
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 280 550	19 837 996
Øvrig langsiktig gjeld	36 876 000	36 876 000
Sum annen langsiktig gjeld	55 156 550	56 713 996
Sum langsiktig gjeld	55 156 550	56 713 996
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 904	1 951
Leverandørgjeld	60 095	42 390
Annen kortsiktig gjeld	66 425	
Sum kortsiktig gjeld	128 424	44 341
Sum gjeld	55 284 974	56 758 337
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>62 096 722</b>	<b>62 029 792</b>



Organisasjonsnr: 918 056 157  
HANNESTAD SARPSBORG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

4173 Hannestad Sarpsborg Borettslag



BESKYTTET



## Til andelseierne i Hannestad Sarpsborg Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 9.5.2022 kl. 17.30 i Yven IF sitt klubbhus..**

Innkallelsen 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 Hannestad Sarpsborg Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg hvis 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.**

BESKYTTET



## Innkallelse til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Hannestad Sarpsborg Borettslag  
avholdes mandag 9.5.2022 kl. 17.30 i Yven IF sitt klubbhus.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

### 3. GODTGJØRELSER

Styrehonorar. Se fullstendig saksfremstilling på side 17 i heftet.

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Låneopptak
- B) Innglassing av veranda Se fullstendig saksfremstillinger (A + B) på side 17 i heftet.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Sarpsborg, 20.04.2022  
Styret i Hannestad Sarpsborg Borettslag

Stein Øren /s/

Stein Arild Finstad /s/

Bjørg Synnøve Mutch /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Stein Øren	Damveien 45 D
Styremedlem	Stein Arild Finstad	Damveien 45 A
Styremedlem	Björg Synnøve Mutch	Damveien 45 L
Varamedlem	Henning Olaussen	Damveien 45 K

### Valgkomiteen

Jan Petter Fredriksen	Damveien 45 J
Jan Hovden	Damveien 45 M
Tor B Olsen	Damveien 45 R

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

### Generelle opplysninger om Hannestad Sarpsborg Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Hannestad Sarpsborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918056157, og ligger i Sarpsborg kommune med adresse Damveien 45 A – U. Gnr. 2079, bnr. 315.

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.

Hannestad Sarpsborg Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Styrets arbeid

Styret, valgt på generalforsamling 7.juni, har bestått av følgende representanter fra andelseierne;

- Leder Stein Øren
- Nestleder Stein Arild Finstad
- Styremedlem Björg Synnøve Mutch
- Varamedlem Henning Olaussen

Det er avholdt 5 styremøter, og styret har arbeidet med følgende saker;

- Vi har tilrettelagt for billading i garasjen, og innhentet tilbud på ladere som flere har benyttet seg av. Retningslinjer for etablering av lader er tatt inn i vedtektene.
- Inngått ny 3-års avtale med Telenor, som inneholdt nye rutere og ny TV-boks
- Årshjulet er ikke oppdatert grunnet koronarestriksjoner på aktivitet.

BESKYTTET



- Forespørsel på utvendig maling ble sendt ut til 6 firma. Fikk inn kun ett tilbud som var mye dyrere enn vi regnet med. Derfor er dette sak på generalforsamlingen.
- Problem med varmpumpen førte til ekstra høyt strømforbruk i nov/des.

### Planer for 2022/2023

- Utvendig maling av begge blokkene.
- Fjerne sand og legge støtdempende matter under huskene.

## 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 1.646.491

Dette er ca kr. 16.000 lavere enn budsjettet og skyldes lavere innkrevde kapitalkostnader.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 943.431

Dette er kr. 82.431 mer enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energiutgifter.

### Resultat

Årets resultat på kr 1.540.293 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 1.177.046 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 363.247.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 508.298 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 frem budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 155.000 til vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Sarpsborg kommune**

Vann- og avløpsavgifter er budsjettert til kr. 145.000 for 2022, men på bakgrunn av mottatte fakturaer i 2022 estimeres beløpet til kr. 212.000. Dette vil gi avvik i budsjett. Eiendomsskatt er uforandret kr. 127.000 fra 2021 og tilsvarer faktisk skattebeløp.

**Energikostnader**

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

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er økt med kr 2.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hannestad Sarpsborg Borettslag.

**Lån**

Hannestad Sarpsborg Borettslag har lån i OBOS Banken.  
Det er et annuitetslån som løper til 30.5.2055 med flytende rente for tiden  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar økte med 2 % fra 1.1.2022.

**Felleskostnader**

Felleskostnader ble satt opp med 20 % fra 1.1.2022. Bredbånd/TV med kr. 547 pr. måned pr. leilighet og administrasjonskostnader med kr. 27 pr. måned pr. leilighet.

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

Driften i 2022 viser at en økning i disponible midler på kr.42.000.

Skal borettslaget gjennomføre maling av fasader må tiltaket i stor grad lånefinansieres.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i Hannestad Sarpsborg Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Hannestad Sarpsborg Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Hannestad Sarpsborg Borettslag

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Sarpsborg, 25. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## HANNESTAD SARPSBORG BORETTSLAG ORG.NR. 918 056 157, KUNDENR. 4173

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>525 451</b>	<b>453 163</b>	<b>525 451</b>	<b>508 298</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 540 293	419 819	447 000	402 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-380 400	-347 531	-383 000	-360 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 177 046	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-17 153</b>	<b>72 288</b>	<b>64 000</b>	<b>42 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>508 298</b>	<b>525 451</b>	<b>589 451</b>	<b>550 298</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		636 722	569 792		
Kortsiktig gjeld		-128 424	-44 341		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>508 298</b>	<b>525 451</b>		

BESKYTTET



## HANNESTAD SARPSBORG BORETTSLAG ORG.NR. 918 056 157, KUNDENR. 4173

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		720 679	779 252	737 220	676 032
Innkrevde felleskostnader	2	925 812	753 156	925 780	1 044 968
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 646 491</b>	<b>1 532 408</b>	<b>1 663 000</b>	<b>1 721 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 256	-1 616	-2 000	-2 000
Styrehonorar	4	-16 000	-16 000	-16 000	-16 000
Revisjonshonorar	5	-3 750	-3 750	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-49 745	-48 300	-49 000	-51 000
Konsulenthonorar	6	-7 132	-10 530	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-155 951	-163 323	-131 000	-155 000
Forsikringer		-36 318	-25 475	-50 000	-35 000
Kommunale avgifter	8	-276 362	-148 070	-270 000	-272 000
Energi/fyring	9	-226 494	-79 424	-125 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-76 016	-83 305	-85 000	-96 000
Andre driftskostnader	10	-93 407	-101 694	-119 000	-110 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-943 431</b>	<b>-681 486</b>	<b>-861 000</b>	<b>-926 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>703 060</b>	<b>850 922</b>	<b>802 000</b>	<b>795 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 177 046	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 880 106</b>	<b>850 922</b>	<b>802 000</b>	<b>795 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	466	618	0	0
Finanskostnader	12	-340 279	-431 721	-355 000	-393 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-339 813</b>	<b>-431 103</b>	<b>-355 000</b>	<b>-393 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 540 293</b>	<b>419 819</b>	<b>447 000</b>	<b>402 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 540 293	419 819		

BESKYTTET



## HANNESTAD SARPSBORG BORETTSLAG ORG.NR. 918 056 157, KUNDENR. 4173

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	56 460 000	56 460 000
Tomt		5 000 000	5 000 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>61 460 000</b>	<b>61 460 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		55 443	45 053
Andre kortsiktige fordringer	14	5 456	2 233
Driftskonto OBOS-banken		360 260	307 408
Sparekonto OBOS-banken		215 564	215 098
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>636 722</b>	<b>569 792</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 096 722</b>	<b>62 029 792</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 5000		90 000	90 000
Annen egenkapital	15	6 721 748	5 181 455
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 811 748</b>	<b>5 271 455</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 280 550	19 837 996
Borettsinnskudd	17	36 876 000	36 876 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>55 156 550</b>	<b>56 713 996</b>

BESKYTTET

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		60 095	42 390
Påløpte renter		1 904	1 951
Annen kortsiktig gjeld	18	66 425	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>128 424</b>	<b>44 341</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****62 096 722 62 029 792**

Pantstillelse	19	61 460 000	61 460 000
Garantiansvar		0	0

Sarpsborg, 20.04.2022

Styret i Hannestad Sarpsborg Borettslag

Stein Øren /s/

Stein Arild Finstad /s/

Bjørge Synnøve Mutch /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

BESKYTTET



## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	507 744
Kommunal avgift	270 000
TV/bredbånd	86 400
Adm.kostnader	58 968
Garasjeleie	2 700
Kapitalkostnader på IN-lån	717 456
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 223
Overført til kapitalkostnader	-720 679
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>925 812</b>

### NOTE: 3

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 256
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 256</b>

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

### NOTE: 4

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 16 000.

### NOTE: 5

#### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 750.

BESKYTTET

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 132
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 132</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-18 167
Drift/vedlikehold VVS	-5 879
Drift/vedlikehold elektro	-51 547
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 692
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 150
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 478
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 038
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-155 951</b>

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

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

Eiendomsskatt	-126 772
Kommunale avgifter	-149 590
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-276 362</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-219 682
Andre fyringskostnader	-6 813
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-226 494</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-20 608
Renhold ved firmaer	-40 670
Snørydding	-29 075
Porto	-293
Bankgebyr	-2 062
Velferdskostnader	-699
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-93 407</b>

BESKYTTET

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	466
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>466</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-340 279
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-340 279</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2017	56 460 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>56 460 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2017

Gnr.2079/bnr.315

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	5 456
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 456</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 267 116
Egenkapital fra IN tidligere	3 639 835
Egenkapital fra IN 2021	1 177 046
Reduksjon EK fra IN	-362 249
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>6 721 748</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

BESKYTTET

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Obosbanken

Renter 31.12: 1,90 %, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2017

-24 584 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 106 169

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

380 400

Nedbetalt tidligere, IN

3 639 835

Nedbetalt i år, IN

1 177 046

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-18 280 550**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017

-36 876 000

**SUM BORETTSINNSKUDD****-36 876 000****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-66 425

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-66 425****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

36 876 000

Pantelån

18 280 550

Beregnete IN-forpliktelser

4 454 632

**TOTALT****59 611 182**

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

Bygninger

56 460 000

Tomt

5 000 000

**TOTALT****61 460 000**

BESKYTTET



### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Etter hvert som garantitiden utløper blir det noe mer jobb på styrets medlemmer. Vi har f.eks. ikke vaktmester, slik at oppfølging av tilstand på diverse utstyr faller på styret.

Dagens godtgjørelse er på kr.16.000, og har ikke vært regulert fra oppstart. Til orientering ligger godtgjørelsen i Obos mellom 800 og 2000 kr/boenhet.

Styret foreslår å øke godtgjørelsen med kr.4.000. Totalt blir da godtgjørelsen kr.20.000, som tilsvarer kr.1.111 pr. boenhet.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner en økning av styregodtgjørelsen med kr.4000, slik at denne fra perioden 2021/2022 blir på kr.20.000.

BESKYTTET



## 4. ANDRE SAKER

### A FORSLAG OM LÅNEOPPTAK

Det er behov for utvendig maling av begge blokker. Forespørsel ble sendt ut til 6 firma, og to tilbud kom inn. Prisen var mye høyere enn antatt, og vi må ta opp lån for å få dette utført.

Styret foreslår å ta malingen i 2 omganger. I 2023 males alt av panel, gesimser og dragere. Inne på verandaene må hver enkelt ordne selv. Beising av spiler utsettes på ubestemt tid.

Det rimeligste tilbudet er på kr.793.750.

Styret ber derfor generalforsamlingen om tillatelse til å ta opp et lån på inntil 700.000 nedbetalt over 10 år. Med en rente på 3,4 % tilsvarer dette en økning av felleskostnadene med 13,8 %, som igjen betyr en husleieøkning på kr.358/450 for liten/stor boenhet.

Husleieøkningen iverksettes fra august 2022.

#### Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til å ta opp et lån på inntil kr.700.000. Lånet kan få prioritet foran innskuddene.

### B INNGLASSING AV VERANDA I STRID MED VEDTAK

Ny beboer i 45B har nylig fått montert innglassing av sin veranda. Uten å konferere med styret ble det valgt skyvedører, noe som er i strid med tidligere vedtak. Imidlertid er dette hele glasspaneler, og ikke med sprosser.

Tidligere vedtak:

På ekstraordinær generalforsamlingen 11/6-2018 ble det vedtatt at innglassing av verandaer skulle utføres med vendbare glasspaneler. Alternativet skyvedører med sprosser ble forkastet.

I ettertid har styret godkjent en forbedret utgave av den løsningen som ble vedtatt, men fortsatt med vendbare glasspaneler.

Styret har vært på befaring i 45B og mener montasjen utseendemessig er så lik den opprinnelige at den bør godkjennes.

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner montasjen i 45B. Dette betyr at det er 3 varianter av innglassing som er godkjent.

BESKYTTET



Valgkomiteens sammensetning

Som medlem som ikke er

Navn: Stein Arild Frisvold

Som styremedlem foreslås:

Navn: Ole Arne

Som styremedlem foreslås:

Navn: Knut Hau

B. Som varamedlem foreslås:

Navn: Bjørn

C. Som valgkomité foreslås:

Navn: Jan Håvard

Navn: Berge

Navn: Petter

Dato: 10.11 valgkomité

Jan Håvard



## 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. Du kan kommunisere med styret enten ved å benytte Melding i Vibbo eller epost: [hannestadsarpsborg@styrerommet.no](mailto:hannestadsarpsborg@styrerommet.no). Du kan også lage oppslag til andelseierne.

### 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.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med avtale nr. 9350039. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Oppstår skader i leilighetene eller i fellesområdene kontakt styret.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.3. og 30.9.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Hvis fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.



Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller hvis andelseier bor i boligen selv.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating er på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

**Energimerking**

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



4173 Hannestad Sarpsborg Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAGERE

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.  
Hvis 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

HANNESTAD SARPSBORG BORETTSLAG

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET