



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 683 616  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SVERRE  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 02.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 823 180	7 041 055
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 823 180</b>	<b>7 041 055</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	385 454
Annen driftskostnad		3 064 053	6 610 658
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 349 303</b>	<b>6 996 112</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 473 877</b>	<b>44 943</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		60 942	24 588
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60 942</b>	<b>24 588</b>
Annen finanskostnad		2 372 315	1 444 512
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 372 315</b>	<b>1 444 512</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 311 373</b>	<b>-1 419 924</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 162 503</b>	<b>-1 374 981</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 162 503</b>	<b>-1 374 981</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 162 503</b>	<b>-1 374 981</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 162 503</b>	<b>-1 374 981</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 162 503	-1 374 981
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 162 503</b>	<b>-1 374 981</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		260 912 925	260 755 358
Sum varige driftsmidler		260 912 925	260 755 358
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		131 449	
Sum finansielle anleggsmidler		131 449	0
Sum anleggsmidler		261 044 374	260 755 358
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		777	10 871
Andre fordringer		656 908	725 824
Sum fordringer		657 684	736 694
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 891 889	4 190 426
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 891 889	4 190 426
Sum omløpsmidler		4 549 573	4 927 121
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>265 593 947</b>	<b>265 682 479</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		610 000	610 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>610 000</b>	<b>610 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		90 692 478	87 529 974
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>90 692 478</b>	<b>87 529 974</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>91 302 478</b>	<b>88 139 974</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		95 794 665	98 751 436
Øvrig langsiktig gjeld		78 252 294	78 121 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>174 046 959</b>	<b>176 872 936</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>174 046 959</b>	<b>176 872 936</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 158	8 658
Leverandørgjeld		225 352	388 666
Annen kortsiktig gjeld			272 244
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>244 511</b>	<b>669 569</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>174 291 470</b>	<b>177 542 505</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>265 593 947</b>	<b>265 682 479</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499130

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 989 683 616  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SVERRE  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 989 683 616  
BORETTSLAGET SVERRE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 823 180	7 041 055
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 823 180</b>	<b>7 041 055</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	385 454
Annen driftskostnad		3 064 053	6 610 658
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 349 303</b>	<b>6 996 112</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 473 877</b>	<b>44 943</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		60 942	24 588
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60 942</b>	<b>24 588</b>
Annen finanskostnad		2 372 315	1 444 512
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 372 315</b>	<b>1 444 512</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 311 373</b>	<b>-1 419 924</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 162 503</b>	<b>-1 374 981</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 162 503</b>	<b>-1 374 981</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 162 503</b>	<b>-1 374 981</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 162 503</b>	<b>-1 374 981</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 162 503	-1 374 981
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 162 503</b>	<b>-1 374 981</b>



Organisasjonsnr: 989 683 616  
BORETTSLAGET SVERRE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		260 912 925	260 755 358
Sum varige driftsmidler		260 912 925	260 755 358
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		131 449	
Sum finansielle anleggsmidler		131 449	0
Sum anleggsmidler		261 044 374	260 755 358
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		777	10 871
Andre fordringer		656 908	725 824
Sum fordringer		657 684	736 694
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 891 889	4 190 426
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 891 889	4 190 426
Sum omløpsmidler		4 549 573	4 927 121
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>265 593 947</b>	<b>265 682 479</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		610 000	610 000
Sum innskutt egenkapital		610 000	610 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	90 692 478	87 529 974
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>90 692 478</b>	<b>87 529 974</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>91 302 478</b>	<b>88 139 974</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	95 794 665	98 751 436
Øvrig langsiktig gjeld	78 252 294	78 121 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>174 046 959</b>	<b>176 872 936</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>174 046 959</b>	<b>176 872 936</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	19 158	8 658
Leverandørgjeld	225 352	388 666
Annen kortsiktig gjeld		272 244
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>244 511</b>	<b>669 569</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>174 291 470</b>	<b>177 542 505</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>265 593 947</b>	<b>265 682 479</b>



Organisasjonsnr: 989 683 616  
BORETTSLAGET SVERRE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2023

Borettslaget Sverre

Digitalt årsmøte avholdes 6. juni - 10. juni 2023

Selskapsnummer: 639





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Sverre

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 6. juni kl. 09:00 og lukker 10. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/639>

### 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.

### Beboermøte

Det avholdes et beboermøte på Oslo Hospital 6. juni klokka 17:00 hvor man kan diskutere sakene.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Forslag om revidering av bo-regler (husordensregler)
8. Forslag om utskifting av balkongglass
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,



Styret i Borettslaget Sverre



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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme *for* forslaget.

### Forslag til vedtak

Styreleder Torben Lindstad er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme *for* forslaget.

### Forslag til vedtak

Ronny Hansen og Bjørn Karsten Ruen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme *for* forslaget.



## 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 eller at eventuelle underskudd dekkes av oppsparte midler.

### Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme *for* forslaget.

## Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Dersom underskudd, så dekkes dette av oppsparte midler og egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000 lik budsjettet honorar.

Videre foreslås det at honoraret fordeles blant medlemmene etter følgende brøk:

- Styreleder Torben Lindstad :  $2/7 = 28,57\%$
- Nestleder Harald Skjønsfjell :  $2/7 = 28,57\%$
- Styremedlem Nina Wikstøl:  $1/7 = 14,29\%$
- Styremedlem Nora Farstadvoll:  $1/7 = 14,29\%$
- Styremedlem Sverre Steen:  $1/7 = 14,29\%$

### Styrets innstilling



Styret foreslår å stemme *for* forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 250.000 kroner og fordeles mellom medlemmene som angitt i saksinnlegg.

Sak 6

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Torben Lindstad

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Harald Skjønsfjell

Sak 7

## **Forslag om revidering av bo-regler (husordensregler)**

**Forslag fremmet av:**

Carmen Pereira

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Se vedlagt forslag fra Carmen Pereira om revidering av regler i borettslaget.

### **Styrets vurdering av saken**

**Styret har mottatt og nøye vurdert forslaget fra Carmen Pereira om å revidere borettslags-reglene. Vi takker Carmen for hennes engasjement og hennes innsats for å forbedre vårt borettslag.**

**Styret er allerede dedikert til å håndheve reglene som gjelder i vårt fellesskap for å sikre at alle beboere kan nyte et rolig og behagelig bomiljø. Vi minner om at ved**



brudd på reglene, vil styret via vår forretningsfører hos OBOS sende skriftlig varsel til den relevante part. Dersom reglene brytes etter skriftlig varsel, vil styret i henhold til borettslagets vedtekter kunne gå til det skritt å tvangs selge andelsleiligheten.

Styret anerkjenner de spesifikke problemene som Carmen har pekt på og vil ta hensyn til hennes innspill i vårt løpende arbeid med å håndheve reglene og vedlikeholde orden i borettslaget. Vi vil også arbeide for å forbedre kommunikasjonen rundt reglene og forventningene til alle beboere.

Vi anbefaler at generalforsamlingen tar Carmens forslag til etterretning, men vi mener at dagens regelverk og praksis, da de håndheves effektivt og konsekvent, adresserer de problemene hun har fremhevet. Styret følger opp alle støyklager, og ser alvorlig på alle brudd på hudsordensreglene.

Styret vil fortsette å arbeide for å forbedre livskvaliteten for alle beboere i Borettslaget Sverre, og vi oppfordrer alle beboere til å samarbeide med oss i dette arbeidet.

**Styrets anbefaling:** Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer imot forslaget om å revidere borettslagsreglene, da dagens regelverk og praksis anses som tilstrekkelig. Vi mener at nøkkelen til å forbedre situasjonen ligger i konsekvent håndhevelse av de eksisterende reglene, og i å forbedre kommunikasjonen om disse reglene og forventningene til alle beboere.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **mot** forslaget

#### Forslag til vedtak

Revidering av husordensreglene, ref. Carmen Pereiras punkt 1. til 5. i vedlegg

#### Vedlegg

2. Forslag fra Carmen Pereira.pdf

Sak 8

## Forslag om utskifting av balkongglass

#### Forslag fremmet av:

Joselito Poblete

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andelseier Joselito Poblete ønsker å få godkjent bytte av balkongglass for sin leilighet H0705, 7 etg. Ekebergveien 5A. Se vedlagt forslag formulert i epost.



## Styrets syn på saken:

Styret har mottatt et forslag fra Joselito om å skifte balkongglass på hennes balkong. Vi anerkjenner beboerens interesse for forbedring av egen utsikt, men vi må også ta hensyn til borettslagets regler og vedtekter, samt overordnede regelverk fra Plan- og Bygningsetaten og overordnet estetikk for hele fasaden.

I henhold til borettslagets vedtekter (se punkt 4-3 (2)), er forandringer som berører bygningens fasade ikke tillatt for andelseiere å utføre selv. Hovedregelen er at det er eierne i fellesskap som fatter beslutninger om fasaden. Vi synes det er uklokt at generalforsamlingen skal gi enkelte beboere aksept til å gjøre tilpasninger på fasaden på eget initiativ.

I tillegg til generalforsamlingens bestemmelser, kan også endringer som berører fasaden av bygningen kreve godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten.

Videre er våre bygninger tegnet av Arcasa arkitekter, og bygningenes estetikk er en viktig del av borettslagets karakter. Vi mener at endringer i denne arkitekturen bør vurderes nøye, og at det ikke bør være opp til enhver beboere å gjøre endringer, utenom at både arkitekt for hele bygningsmassen kan uttrykke sine synspunkter på slike endringer.

I lys av dette, anbefaler styret at generalforsamlingen ikke godkjenner forslaget om å skifte balkongglass uten en mer omfattende diskusjon og vurdering, inkludert rådføring med Plan- og Bygningsetaten og kompetente arkitekter.

## Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **mot** dette forslaget.

## Forslag til vedtak

Ønske om å bytte 2 balkongglass for sin leilighet H0705, 7 etg i Ekebergveien 5A

## Vedlegg

3. Forslag fra Joselito Poblete.pdf
4. Tegning - balkongglass.png
5. Borettslaget Sverre generalforsamling for 2016.pdf
6. Borettslaget Sverre generalforsamling for 2016 - protokollen.pdf



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomité innstiller på at Harald Skjønsfjell og Nina Wikstøl velges som styremedlemmer.

Videre innstiller valgkomité på at Espen Stensland velges som første varamedlem og Ronny Hansen som andre varamedlem..

## Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Skjønsfjell Harald
- Stensland Espen
- Wikstøl Nina

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hansen Ronny
- Skjønsfjell Harald
- Stensland Espen
- Wikstøl Nina



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Torben Lindstad	Ekebergveien 5 C
Styremedlem	Nora Farstadvoll	Ekebergveien 5 C
Styremedlem	Harald Skjønsvell	Hagebysvingen 54
Styremedlem	Sverre Steen	Ekebergveien 5 C
Styremedlem	Nina Wikstøl	Ekebergveien 5 A
Varamedlem	Anna Hødal Bonnegolt	Ekebergveien 5 A
Varamedlem	Mona Tala Ghaeny	Ekebergveien 5 C
Varamedlem	Scott Meyer Morris	Durendalveien 1 C

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Torben Lindstad Ekebergveien 5 C

##### Varadelegert

Harald Skjønsvell Hagebysvingen 54

#### Valgkomiteen

Kristin Lindstad Ekebergveien 5 C  
Bjørn Karsten Ruen Postboks 116

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [sverre@styrerommet.no](mailto:sverre@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Borettslaget Sverre**

Borettslaget består av 122 andelsleiligheter.

Borettslaget Sverre er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989683616, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233        536    537    538

Første innflytting skjedde i 2007. Tomten ble kjøpt i 2007.

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

Borettslaget Sverre har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

Styret har i 2022/2023 gjennomført totalt 10 styremøter.

Styret drifter eiendommen, sørger for at virksomheten drives i henhold til gjeldende lover og regler, påser at vedtekter og husordensregler overholdes. Styret holder oversikt over risikobildet til virksomheten og holder seg orientert om borettslagets økonomiske stilling. Styret har fastsatt planer og utarbeidet budsjetter og har sørget for at nødvendig vedlikehold er utført.

Styret har holdt beboere løpende orientert gjennom nyhetsartikler på VIBBO. Generalforsamling ble avholdt med fysisk møte i juni 2022. Våren 2023 arrangerte styret felles dugnad for beboere. For å sikre størst mulig oppslutning og deltagelse vil generalforsamling for 2023 bli avholde som en kombinasjon med fysisk og digitalt møte. Styret har i 2022/2023 jobbet med flere anbudsprosesser for å sikre borettslaget gunstige avtaler.

Borettslagets styre har også forvaltet eierinteressene i Nye Gamlebyen Garasjesameie og Nye Gamlebyen Utomhussameie. Borettslaget Sverre har hatt løpende dialog med Oslo Kommune og leverandører for å ivareta fjellsikringsbehov.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Avvik mellom budsjetterte innkrevde felleskostnader og de faktiske skyldes at noe er ført under andre inntekter. Det vil si at det er budsjettert på feil post.

Kapitalkostnadene og finanskostnadene avviker fra budsjett grunnet renteoppgang.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Sverre.

### Lån

Borettslaget Sverre har lån i OBOS-Banken. Det er annuitetslån med flytende rente på 3,9%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er på kroner 151 816. Dette er en økning på kroner 6121 fra 2022. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 12% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### NYE GAMLEBYEN GARASJESAMEIE OG NYE GAMLEBYEN UTOMHUSSAMEIE

Borettslaget er medeier i Nye Gamlebyen Garasjesameie og Nye Gamlebyen Utomhussameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Borettslag Sverre

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslag Sverre som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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.

### 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, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
Årsrapport 2022.pdf



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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET SVERRE ORG.NR. 989 683 616, KUNDENR. 639

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>4 257 552</b>	<b>1 524 849</b>	<b>4 257 552</b>	<b>4 305 063</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 162 503	-1 374 981	2 459 800	1 512 600
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	7 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 532 994	-2 332 033	-2 491 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-423 777	-330 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-655	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		1 583	-2 262	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-159 149	-342 192	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>47 511</b>	<b>4 143 381</b>	<b>-31 200</b>	<b>-460 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 305 062</b>	<b>4 143 381</b>	<b>4 226 352</b>	<b>3 844 663</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	4 549 573	4 927 121		
Kortsiktig gjeld	-244 511	-669 569		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 305 062</b>	<b>4 257 552</b>		



## BORETTSLAGET SVERRE ORG.NR. 989 683 616, KUNDENR. 639

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		4 115 352	3 318 241	3 382 716	4 191 600
Innkrevde felleskostnader	2	3 963 769	3 371 788	4 322 284	4 503 400
Andre inntekter	3	320 282	21 026	20 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 399 403</b>	<b>6 711 055</b>	<b>7 725 000</b>	<b>8 695 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 250	-41 454	-45 000	-40 000
Styrehonorar	5	-250 000	-244 000	-250 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-17 125	-7 375	-10 000	-6 000
Andre honorarer		0	-100 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-145 695	-142 140	-150 000	-153 000
Konsulenthonorar	7	-23 923	-121 297	-50 000	-30 000
Kontingenter		-24 400	-24 400	-24 400	-24 400
Drift og vedlikehold	8	-394 488	-3 770 900	-335 000	-286 000
Forsikringer		-269 686	-252 550	-275 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-894 321	-859 957	-880 000	-1 021 000
Kostnader sameie	22	-17 555	-478 917	-187 800	-210 000
Energi/fyring		-516 868	-164 594	-600 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-511 434	-544 487	-575 000	-545 000
Andre driftskostnader	10	-248 559	-244 043	-285 000	-267 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 349 303</b>	<b>-6 996 112</b>	<b>-3 667 200</b>	<b>-3 942 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>5 050 100</b>	<b>-285 057</b>	<b>4 057 800</b>	<b>4 752 600</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		423 777	330 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 473 877</b>	<b>44 943</b>	<b>4 057 800</b>	<b>4 752 600</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	60 942	24 588	0	30 000
Finanskostnader	12	-2 372 315	-1 444 512	-1 598 000	-3 270 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 311 373</b>	<b>-1 419 924</b>	<b>-1 598 000</b>	<b>-3 240 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 162 503</b>	<b>-1 374 981</b>	<b>2 459 800</b>	<b>1 512 600</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-1 374 981		
Til annen egenkapital		3 162 503	0		



**BORETTSLAGET SVERRE**  
**ORG.NR. 989 683 616, KUNDENR. 639**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	243 430 000	243 430 000
Tomt		16 975 000	16 975 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	507 925	350 358
Miljøbankkonto, øremerket		131 449	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>261 044 374</b>	<b>260 755 358</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		777	10 871
Andre kortsiktige fordringer	14	233 982	73 091
Energiavregning	19	422 926	652 733
Driftskonto OBOS-banken		705 548	30 559
Sparekonto OBOS-banken		3 186 341	4 159 868
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 549 573</b>	<b>4 927 121</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>265 593 947</b>	<b>265 682 479</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 122 * 5000		610 000	610 000
Annen egenkapital	15	90 692 478	87 529 975
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>91 302 478</b>	<b>88 139 975</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	95 794 665	98 751 436
Borettsinnskudd	17	78 121 500	78 121 500
Avsetning bomiljøtiltak	18	130 794	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>174 046 959</b>	<b>176 872 936</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		225 352	388 666
Påløpte renter		19 158	8 658
Annen kortsiktig gjeld		0	272 244
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>244 511</b>	<b>669 569</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>265 593 947</b>	<b>265 682 479</b>



11

Borettslaget Sverre

Pantstillelse	20	267 405 000	267 405 000
Garantiansvar	21	47 664	48 285

Oslo, 18.04.2023  
Styret i Borettslaget Sverre

Torben Lindstad /s/

Nora Farstadvoll /s/

Harald Skjønsfjell /s/

Sverre Steen /s/

Nina Wikstøl /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 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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**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	3 448 011
Kabel-tv	513 498
Eiendomsskatt	2 260
Kapitalkostnader på IN-lån	3 664 629
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	450 723
Overført til kapitalkostnader	-4 115 352
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 963 769</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling	314 191
Nettinnbetalinger	4 769
Nøkler	1 322
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>320 282</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 515, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 781
OBOS Prosjekt AS	-6 864
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 278
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-23 923</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-39 774
Drift/vedlikehold VVS	-20 849
Drift/vedlikehold elektro	-1 510
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 142
Drift/vedlikehold heisanlegg	-200 286
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 412
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 515
Egenandel forsikring	-30 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-394 488</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 269
Vann- og avløpsavgift	-465 403
Renovasjonsavgift	-426 649
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-894 321</b>

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

Lyspærer og sikringer	-2 143
Vaktmestertjenester	-88 499
Renhold ved firmaer	-137 490
Andre fremmede tjenester	-3 252
Trykksaker	-9
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-515
Andre kontorkostnader	-389
Telefon, annet	-2 717
Porto	-100
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 941
Velferdskostnader	-6 865
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-248 559</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 182
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 128
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 306
Andre renteinntekter	2 326
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>60 942</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 219 601
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-152 710
Andre rentekostnader	-4
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 372 315</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2008	243 430 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>243 430 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2008.  
Gnr.233/bnr.536 M. flere

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, IN	233 982
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>233 982</b>

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

Opptjent egenkapital	15 158 309
Egenkapital fra IN tidligere år	82 847 215
Egenkapital fra IN 2022	423 777
Reduksjon EK fra IN	-7 736 823
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>90 692 478</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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021 -7 000 000

Nedbetalt tidligere 381 211

Nedbetalt i år 637 243

-5 981 546

OBOS-banken AS (Tidligere Handelsbanken)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,65 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2008 -182 283 500

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 7 303 638

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 1 895 751

Nedbetalt tidligere, IN 82 847 215

Nedbetalt i år, IN 423 777

-89 813 119

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-95 794 665****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd i 2008 -78 121 500

**SUM BORETTSINNSKUDD -78 121 500****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -130 794

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -130 794**

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-622 290
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-622 290</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	77 093
	968 122
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 045 216</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>422 926</b>
----------------------------	----------------

---

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	78 121 500
Pantelån	95 794 665
Beregnete IN-forpliktelser	75 534 169
<b>TOTALT</b>	<b>173 916 166</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	243 430 000
Tomt	16 975 000
<b>TOTALT</b>	<b>260 405 000</b>

**NOTE: 21****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Sverre Borettslag eier 6226/9908 (62,83%) av Nye Gamlebyen Utomhussameie s659.

Resten av selskapet eies av Eufemia borettslag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden (**3828,-**) i Nye Gamlebyen utomhussameie.

Selskapets andel i Utomhussameiet vises i balansen.

Selskapet andel av driftkostnader i Utomhussameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Det utarbeides eget regnskap for Nye Gamlebyen Utomhussameie som danner grunnlag for postene som skal innarbeides i Sverre borettslags regnskap.

Det har tidligere vært uenighet om rettmessigheten av kostnader og fordringer til Utomhussameie. Regnskapet for Utomhussameiet er nå godkjent for 2019 og 2020.

Selskapet eier 25/149 deler av Nye Gamlebyen Garasjesameie s 658.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld (**43836,-**) i Garasjesameiet.

Selskapets andel i Garasjesameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapet andel av driftkostnader og årsresultat i Garasjesameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89277051. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### 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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06** og **30.12** 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. Dersom 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.

### Forkjøpsrett

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021 Fasaderehabilitering  
2015 - 2015 Utskiftning av utelykter



23.05.2023, 21:12

<https://mail.styrommet.no/print/printmessage>

## Saker til generalforsamlingen 2023

13.05.2023 19:56

Fra: "Carmen Pereira" <carmiteira@gmail.com>

Til: sverre@styrommet.no

### Saker til generalforsamlingen juni 2023 om sikkerhet og reglene i borettslaget Sverre.

Jeg bor i blokk B i Borettslag Sverre og er bekymret over vår sikkerhet som beboere. I de 12 årene jeg har bodd her, har leiligheten over meg blitt leid ut kontinuerlig til ungdommer; jeg har aldri sett at eieren har bodd der. Jeg har blitt utsatt for oversvømmelse, bråk, sigarettneiper i balkongen, skittent vann i balkongen og forsøk på å komme ned til min balkong!

Av den grunn ønsker jeg at bo-reglene for Borettslag Sverre blir revidert og gjort bedre, for å skape økt sikkerhet for oss alle som bor her. Jeg foreslår følgende punkter:

1. Regelverket for utleie av leilighetene må sees gjennom. Hvordan kan det være mulig at en OBOS-leilighet, som ikke er selveierleilighet, kan leies ut over svært mange år uten at eier selv har bodd der i mellomtiden?
2. Personen som leier ut bør forstå at den er ansvarlig for hvordan de personene den leies til skal oppføre seg. Eier av leiligheten må gi leietaker korrekt informasjon om hva reglene i borettslaget betyr.
3. I anledning fester som kan gi noe bråk eller andre forstyrrelser, må nabovarsel sendes ut minst 24 timer før. Videre, å spille musikk høyt på balkongen må unngås: vi ønsker alle å bruke våre fine balkonger i fred, og slappe av der i fint vær.
4. Det skal presiseres at når det står i reglene at det skal være rolig i borettslag fra kl. 22 på hverdager og fra kl. 24 i helgene, betyr ikke dette at man kan feste og bråke utenom oppgitte tider. Det er dessverre noen som misforstår. Derfor bør det presiseres at man også utenom oppgitte tider bør unngå å lage støy som kan være forstyrrende for andre.
5. Det er straffbart å klatre inn til naboers balkonger! Skilleveggene mellom balkongene er bygd på denne måten (ikke helt opp til taket over), kun for å hjelpe i tilfelle brann eller andre ulykker.

MVH, Carmen Pereira

...

Vedlegg 2

29 av 100

Forslag fra Carmen Pereira.pdf

<https://mail.styrommet.no/print/printmessage>

1/1



23.05.2023, 20:54

<https://mail.styrerommet.no/print/printmessage>

## Balkongglass

20.04.2023 21:09

Fra: "Joselito Poblete" <joselito.poblete@gmail.com>

Til: sverre@styrerommet.no

Kopi: Jennifer E-post <j\_lizardo.javar@yahoo.com>

Hei

Jeg ønsker å melde inn sak til neste generalforsamling for å få godkjent bytte av balkongglass for leilighet H0705, 7 etg. Ekebergveien 5A.

Forslaget er 2 gjennomsiktede balkongglass, merket i vedlagt tegning av fasaden.

Jeg viser til tidligere sak, se vedlagt innkalling og protokoll fra generalforsamlingen i 2017 (for 2016).

Forslaget står i innkallingen på side 23 og 24. Vedtaket står i protokollen side 3 og 4.

Farge kan være blant de to alternativene som opprinnelig ble benyttet for gjennomiktig glass (ordre 20074389 og kundenr 101142 hos Modum Glassindustri AS):

Fasade tegning:

Mvh

Joselito Poblete

Jennifer Poblete

### Vedlegg:

- image1.jpeg
- image0.png
- Borettslaget Sverre generalforsamling for 2016 - innkalling.pdf
- Borettslaget Sverre generalforsamling for 2016 - protokoll.pdf

Vedlegg 3

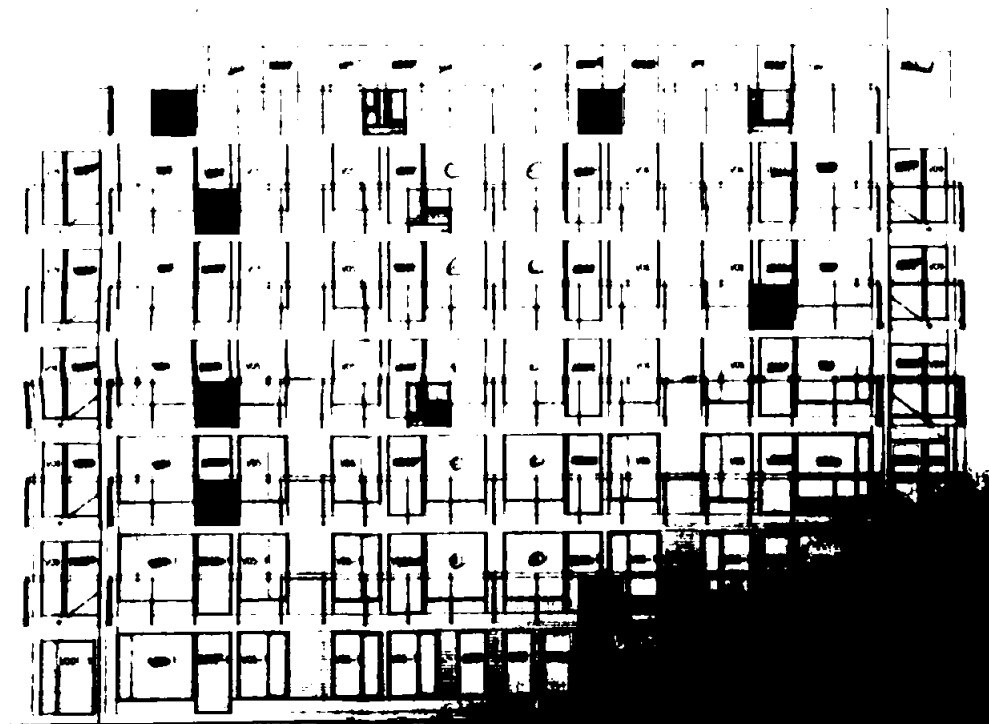
30 av 100

Forslag fra Joselito Poblete.pdf

<https://mail.styrerommet.no/print/printmessage>

1/1

Vedlegg 4 til sak 8. Forslag om utskifting av balkongglass





## Til andelseierne i Borettslaget Sverre

**Velkommen til generalforsamling. Mandag 3. april 2017 kl. 18.00 i Oslo Hospital.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Sverre det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget Sverre  
avholdes Mandag 3. april 2017 kl. 18.00 i Oslo Hospital.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring i husordensreglene slik at beboere oppfordres til å oppgi mobilnummer og epost adresse.
- B) Forslag om automatiske døråpnere på hoveddørene i Borettslaget Sverre
- C) Samtykke til fasadeendring og bytte av farget glass på balkong
- D) Behov for videoovervåking av bod-/felles arealer
- E) Forslag til kameraovervåking i Nye Gamlebyen Garasjesameie.
- F) Forslag om lading til el-bil i fellesgarasje.
- G) Fjerne begrensning ved salg av garasjeplasser i garasjesameiet

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 21.02.17.  
Styret i Borettslaget Sverre

Vidar Bernhardsen /s/

Anne Gro Stumberg /s/

Ausra Aalborg /s/

Torben Lindstad /s/



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Vidar Bernhardsen	Ekebergveien 5 C
Nestleder	Anne Gro Stumberg	Ekebergveien 5 B
Styremedlem	Ausra Aalborg	Ekebergveien 5 A
Styremedlem	Torben Lindstad	Ekebergveien 5 C
Varamedlem	Knut Magne Rikardsen Aalborg	Ekebergveien 5 A
Varamedlem	Kristin Lindstad	Ekebergveien 5 C

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Vidar Bernhardsen		Ekebergveien 5 C
Varadelegert		
Torben Lindstad		Ekebergveien 5 C

### Valgkomiteen

Erik Pettersen	Ekebergveien 5 A
----------------	------------------

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Sverre

Borettslaget består av 122 andelsleiligheter.

Borettslaget Sverre er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989683616, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Ekebergveien 5 A  
Ekebergveien 5 B  
Ekebergveien 5 C

Gårds- og bruksnummer :  
233 536 537 538

Første innflytting skjedde i 2007. Tomten, kjøpt i 2007 er på 1 390 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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



Borettslaget Sverre har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 5 791 495.

Andre inntekter består i hovedsak av avregning strøm for 2015.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 3 138 503.

Dette er kr 391 897 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avvik drift og vedlikehold bygninger. Dette på grunn av lavere kostnader til fjellsikring enn antatt.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 3 011 369 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2016 ble det innbetalt kr 2 770 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 241 369.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 1 496 297 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 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 807 625 til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med omtrent samme energikostnader som for 2016.

### Forsikring

Forsikringspremien for perioden 6.november 2016 til og med 5.november 2017 er på kr 125 107. Dette er en økning på kr 3 795 fra samme periode i 2016. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Sverre.

### Lån

Borettslaget Sverre har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med restløpetid på 41 år og rente p.t. på 2,05%.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret endret fra kr 100 309 eks. mva. til kr 102 817 eks. mva. fra 01.01.2017

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

### 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 2017.

Driften i 2017 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIENE**

Borettslaget er medeier i sameiene Nye Gamlebyen Garasjesameie og Nye Gamlebyen Utomhussameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2016 satt inn bakerst i årsberetningsheftet.

De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 21.02.2017  
Styret i Borettslaget Sverre

Vidar Bernhardsen /s/

Anne Gro Stumberg /s/

Ausra Aalborg /s/

Torben Lindstad /s/



Til Generalforsamlingen i Borettslaget Sverre

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

---

#### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Sverres årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 011 369. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapssjørerelskap



## Uavhengig revisors beretning - 2016 - Borettslaget Sverre

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

---

 Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har

(2)



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Borettslaget Sverre

avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

*Uttalelse om øvrige lovmessige krav*

---

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

---

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 3. mars 2017  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønner  
Statsautorisert revisor



## 639 BORETTSLAGET SVERRE

### 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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 242 965</b>	<b>1 110 044</b>	<b>1 242 965</b>	<b>1 496 297</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 011 369	314 041	-7 400	-205 517
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 770 000	-160 000	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-3 457	3 114	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		15 420	-24 234	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>253 332</b>	<b>132 921</b>	<b>-7 400</b>	<b>-205 517</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 496 297</b>	<b>1 242 965</b>	<b>1 235 565</b>	<b>1 290 780</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 780 238	1 623 691		
Kortsiktig gjeld		-283 941	-380 726		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 496 297</b>	<b>1 242 965</b>		



## 639 - BORETTSLAGET SVERRE

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 423 929	2 939 070	3 002 928	2 382 960
Innkrevde felleskostnader	2	3 212 232	3 030 296	3 212 072	3 212 040
Andre inntekter	3	155 334	125 616	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 791 495</b>	<b>6 094 981</b>	<b>6 215 000</b>	<b>5 595 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 740	-20 359	-20 500	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-5 875	-6 438	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-125 385	-121 735	-125 000	-131 700
Konsulenthonorar	7	-23 031	-38 605	-25 000	-25 000
Kontingenter		-24 400	-24 400	-24 400	-24 400
Drift og vedlikehold	8	-646 045	-678 263	-931 000	-807 625
Forsikringer		-119 946	-176 692	-125 000	-135 000
Kommunale avgifter	9	-671 681	-654 356	-668 500	-672 700
Kostnader sameie		-169 012	-166 246	-183 000	-157 092
Energi/fyring	10	-331 347	-259 317	-350 000	-370 000
Kabel-/TV-anlegg		-540 318	-419 578	-599 000	-600 000
Andre driftskostnader	11	-321 723	-321 585	-332 000	-337 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 138 503</b>	<b>-3 027 575</b>	<b>-3 530 400</b>	<b>-3 427 517</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 652 992</b>	<b>3 067 406</b>	<b>2 684 600</b>	<b>2 167 483</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 770 000	160 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 422 992</b>	<b>3 227 406</b>	<b>2 684 600</b>	<b>2 167 483</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	12 465	25 821	0	0
Finanskostnader	13	-2 424 088	-2 939 186	-2 692 000	-2 373 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 411 623</b>	<b>-2 913 365</b>	<b>-2 692 000</b>	<b>-2 373 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 011 369</b>	<b>314 041</b>	<b>-7 400</b>	<b>-205 517</b>
<b>Overføringer:</b>					
Til annen egenkapital		3 011 369	314 041		



12

Borettslaget Sverre

### BALANSE

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	243 430 000	243 430 000
Tomt		16 975 000	16 975 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	62 410	74 373
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>260 467 410</b>	<b>260 479 373</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		843	-1 824
Kortsiktige fordringer	15	106 255	102 732
Driftskonto OBOS-banken		401 058	243 437
Sparekonto OBOS-banken		1 272 083	1 279 347
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 780 238</b>	<b>1 623 691</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>262 247 648</b>	<b>262 103 064</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 122 * 5000		610 000	610 000
Opptjent egenkapital		66 907 707	63 896 338
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>67 517 707</b>	<b>64 506 338</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	116 324 500	119 094 500
Borettsinnskudd	18	78 121 500	78 121 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>194 446 000</b>	<b>197 216 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		186 241	138 790
Energiavregning	19	94 168	74 937
Annen kortsiktig gjeld	20	3 533	166 999
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>283 941</b>	<b>380 726</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>262 247 648</b>	<b>262 103 064</b>
Pantstillelse	21	260 405 000	260 405 000
Garantiansvar	22	8 383	9 570

Vedlegg 5

43 av 100

Borettslaget Sverre generalforsamling for 2016.pdf



Oslo, 21.02.2017.

**STYRET I BORETTSLAGET SVERRE**

Vidar Bernhardsen /s/

Ausra Aalborg /s/

Torben Lindstad /s/

Anne Gro Stumberg /s/

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

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

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**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 inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver 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 lånegiver 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	2 992 632
Kabel-TV	219 600
Reg.kapitalkostnader (IN)	-18 107
Kapitalkostnader (IN)	2 442 036
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-2 423 929
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 212 232</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Diverse viderefakturering	17 071
Salg av nøkler	1 750
Overskudd strømavregning 2015Strøm	136 513
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>155 334</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 740</b>

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 2015/2016, og er på kr 140 000.-. I tillegg har styret fått dekket smarttelefon m.m. for kr 2 538.-, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.-.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 250
OBOS	-9 494
Andre konsulentthonorarer	-2 287
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-23 031</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-37 570
Drift/vedlikehold VVS	-26 969
Drift/vedlikehold elektro	-40 987
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-198 780
Drift/vedlikehold heisanlegg	-131 813
Drift/vedlikehold brannsikring	-97 245
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-77 057
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-17 625
Egenandel forsikring	-18 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-646 045</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-338 991
Renovasjonsavgift	-332 689
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-671 681</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-328 035
Andre fyringskostnader	-3 313
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-331 347</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-850
Container	-5 450
Verktøy og redskaper	-1 256
Driftsmateriell	-3 331
Lyspærer og sikringer	-18 480
Vaktmestertjenester	-90 047
Vakthold	-2 373
Renhold ved firmaer	-158 621
Snørydding/gressklipping	-1 594
Andre fremmede tjenester	-3 028
Kontor- og datarekvisita	-10 181
Kopieringsmaterieill	-987
Trykksaker	-2 124
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 538
Andre kontorkostnader	-225
Telefon, annet	-13 030
Porto	-5 848
Bank- og kortgebyr	-1 430
Velferdskostnader	-332
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-321 723</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	792
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 564
Andre renteinntekter	109
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 465</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og omkostninger i Handelsbanken	-2 423 929
Renter på leverandørgjeld/overtrekksrente OBOS-banken	-6
Andre rentekostnader	-152
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 424 088</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	243 430 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>243 430 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2008.  
Gnr.233/bnr.536 M. flere

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

**NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	106 255
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>106 255</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	948 707
Egenkapital fra IN tidligere	63 189 000
Egenkapital fra IN 2016	2 770 000
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>66 907 707</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.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken	
Renter 31.12: 3,15 %, løpetid 50 år	
Opprinnelig, 2008	-182 283 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	63 189 000
Nedbetalt i år, IN	2 770 000
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-116 324 500</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2018.

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

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.



Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

<b>Leilighetsnr</b>	<b>OBOS</b>	<b>Første avdrag er 30/06-2018 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2018</b>
1007		100
3013, 3017		150
3011		250
4007		350
7010		500
4003, 5003		550
2007		650
2003		700
5005		750
2004		800
7005		900
4002		950
5002		1 000
6002, 6016		1 050
6013, 7002, 8002		1 100
3015		1 150
8005		1 250
1011, 3007		1 300
2005		1 350
1002, 2012, 4015		1 400
3001, 9005		1 450
1004, 3004, 5018, 7006		1 500
3005, 7014		1 550
1005, 1006, 2010, 4005, 5006, 5007		1 600
7015		1 600
2008, 2009, 3008, 8004		1 650
4008, 5004, 6006, 6007, 9004		1 700
1008, 3002, 3010, 3012		1 750
1009, 4010, 4011, 4012, 5008		1 800
1003, 5016, 6004		1 850
2013, 5010, 5011		1 900
4001, 6008		2 000
2014, 3016, 6014, 7009		2 100



4016, 5001, 5014, 6011	2 200
4013	2 250
5015, 8006	2 300
5009	2 350
6001	2 400
4009, 6015	2 450
7011	2 500
2001	2 550
4014	2 600
5013	2 700
8001	2 800
5017, 9001	3 000
4017	3 100
7008	3 150
9002	3 450
8007	4 000

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd 2008	-78 121 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-78 121 500</b>

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING**

Administrasjon	72 679
Strøm	154 369
Innbetalt akonto	-321 216
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-94 168</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto finans	-3 533
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 533</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	78 121 500
Pantelån	116 324 500
Beregnete IN forpliktelser	65 959 000
<b>TOTALT</b>	<b>260 405 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	243 430 000
Tomt	16 975 000
<b>TOTALT</b>	<b>260 405 000</b>

**NOTE: 22****GARANTIANSVAR I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 6226/9908 deler av Nye Gamlebyen Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Utomhussameiet.

Selskapets andel i Utomhussameiet vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget".

Selskapet andel av driftkostnader i Utomhussameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 25/149 deler av Nye Gamlebyen Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Garasjesameiet.

Selskapets andel i Garasjesameiet vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapet andel av driftkostnader og årsresultat i Garasjesameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameienes regnskap.



## FORSLAG

### A

#### **Forslag om endring i husordensreglene slik at beboere oppfordres til å oppgi mobilnummer og epost adresse.**

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:**

Beboere er i dag ikke forpliktet eller oppfordres ikke til å oppgi et mobilnummer eller annen kontaktinfo slik at man kan nå vedkommende.

Det styret har erfart det siste året, er at en slik informasjon ville ha hjulpet styrets arbeid i vesentlig grad. Dette siden det pr i dag er mange saker der det hadde vært mye enklere å nå andelseiere og leietakere gjennom mobil eller epost. Et eksempel var nå i senhøstes der styret måtte nå alle beboere på grunn av test av brannsystemet. I dette tilfellet var det mange beboere styret ikke klarte å nå før brannalarmen ble utløst.

**Forslag til vedtak:**

Supplere til husordensreglene med en ekstra paragraf, §10, med følgende tekst: «Det anmodes at telefonnummer og e-postadresse blir meldt inn til OBOS ved kjøp av andel i Borettslaget

**Styrets innstilling:**

Det foreslås at forslaget vedtas

### B

#### **Forslag om automatiske døråpnere på hoveddørene i Borettslaget Sverre.**

**Forslagsstiller:** Knut Magne Aalborg, Leilighet 7004, Ekebergveien 5A

**Saksinformasjon:**

Inngangsdørene i borettslaget er utstyrt med dørpumper av sikkerhetsmessige grunner. Dette gjør at dørene er tunge og upraktiske å åpne, spesielt for handikappede og når man har mye å bære på. Dette sliter på både dører, nøkler og beboere.

Det foreslås derfor at hovedinngangsdører utstyres med automatiske døråpnere, slik at dørene åpnes automatisk med nøkkelbrikke (utenfra) eller bryter (innenfra). Dette er vanlig i flere andre borettslag (for eksempel Baglerbyen brl, Bergkrystallen brl mfl).

**Forslag til vedtak:**

*Generalforsamlingen stemmer over hvorvidt borettslaget skal ha automatiske døråpnere eller ikke*  
**Hvis forslag blir tatt til følge så stemmer generalforsamlingen over hvilke dørgrupper det skal anskaffes automatiske døråpnere for**

**Alternativ 1**

*Styret anskaffer automatiske døråpnere kun til hovedinngangsdører fra gateplan. 3 stk. dører á ca Kr. 35.000,- pr. dør.*

**Alternativ 2**

*Styret anskaffer automatiske døråpnere til alle hovedinngangsdører, både fra gateplan og garasje/kjeller. Totalt prosjekt på ca Kr. 197.050,-.*

**Styrets innstilling til forslaget:**

Styret kan se at dette kan være til hjelp for beboerne i borettslaget, spesielt for de med handicap som kan ha vanskeligheter med å komme igjennom de tunge dørene. Med bakgrunn i dette forslaget, har forslagstiller med hjelp fra styret innhentet tilbud fra 2 ledende og velkjente aktører i markedet. Disse er lagt ved som vedlegg i saken. Se vedlegg til Sak B

Styret er noe splittet i saken og vil rette seg etter utfallet av stemmene i Generalforsamlingen

**C****Samtykke til fasadeendring og bytte av farget glass på balkong****2/3-dels flertallskrav**

**Forslagsstiller:** Advokat Øivind Stabenfeldt, på vegne av Carmen Pereira, Leilighet 8002, Ekebergveien 5B

**Saksinformasjon:**

I borettslagets vedtekter punkt 4-3 (2) fremgår det at forandringer som berører bygningens fasade ikke er tillatt uten styrets samtykke. Pereira søkte derfor styret om å få bytte to glass i balkongen i epost av 30.06.15. Det fremkom at hun ønsket å bytte to fronter i frostet glass med et gjennomsiktig glass i lilla og et gjennomsiktig glass i grønt. Fargen på glasset ville være likt det som ellers var brukt i fasaden, og de ville bli satt inn på forskriftsmessig måte.

Styret ga Pereira tillatelse til å gjennomføre tiltaket i epost av 02.07.15. Styret trakk så plutselig tillatelsen tilbake i epost fra styrets leder av 13.04.16 altså vel 8 måneder etter at tillatelsen ble gitt. Da styrets leder ble gjort kjent med at det allerede var gitt samtykke til tiltaket, ble ny godkjenning gitt i epost av 14.04.16. Senere samme dag ble samtykke på nytt trukket tilbake.

Det er uenighet mellom styret og Pereira om hvorvidt styret lovlig kan trekke et samtykke/godkjenning tilbake etter at en andelseier har innstilt seg på en godkjenning, og sågar gjennomført deler av prosjektet.

For å slippe videre diskusjon med styret, og eventuelt videre rettslig prosess, Ønsker Pereira at generalforsamlingen, som borettslagets øverste myndighet, tar stilling til saken.

Tiltaket er i tråd med den øvrige fasaden på bygget. Fasaden på Ekebergveien 5 er preget av at farget glass er plassert tilfeldige steder på fasaden. Tiltaket, hvor to glass av frostet type er byttet ut med to fargende glass av samme type som ellers er benyttet i fasaden, endrer ikke byggets karakter. Det er også lagt til grunn av plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. I brev av 23.06.16 la plan- og bygningsetaten til grunn at endringene var så små at det ikke utløste søknadsplikt. I slike tilfeller er det heller ikke krav om nabovarsling.

Pereira har rådført seg med arkitektfirma ARCASA under prosjektet. Det er samme arkitektfirma som tegnet fasadene for alle blokkene i Ekebergveien 5. ARCASA har akseptert endringene av glassene og har vært behjelpelige med både tegninger og hvordan glasset skal innfestes. Arbeidet er utført forskriftsmessig av fagfolk.

Tiltaket er utført i 8. etasje og vil derfor ikke påvirke andre, verken andelseiere eller beboere i andre boliger.

Pereira er av den oppfatning at det ikke foreligger noen saklig grunn til å nekte henne å bytte to glass i balkongen. Det presiseres, og bør vektlegges, at hun søkte styret i forkant av prosjektet og fikk da tillatelse til å bytte ut glassene.

**Forslag til vedtak:**

*Generalforsamlingen gir samtykke til tiltaket med bytte av to glass i balkongen til Pereira.*

**Styrets innstilling:**

Saken stiller prinsipielle spørsmål. Selv om tiltaket i seg selv er lite, så skaper avgjørelsen presedens for andre andelseiere som senere kan tenke seg å skifte glass på sine balkonger.

Dagens styre er av den oppfatning at endring berører borettslagets felles fasade og krever tilslutning fra generalforsamlingen med 2/3-flertall etter borettslagsloven § 8-8 og 8-9. Styret har derfor ikke myndighet til å avgjøre saken på egenhånd.

Dagens styre er av den oppfatning at forrige styreleder opptrådte på egenhånd den 02.07.2015. Søknaden var da ikke blitt styrebehandlet på forhånd. I følge firmaattesten er det styreleder og minst ett styremedlem i fellesskap som kan forplikte borettslaget. Dagens styre behandlet søknaden først på styremøte den 12. april 2016. Styret vedtok da at Pereira måtte søke generalforsamlingen om aksept for fasadeendring.

Vedtekt § 5-1 og vedtekt § 5-2 må forstås slik at det uansett er borettslaget som har ansvaret for å skifte ut balkongglass. Andelseier kan ikke gjøre dette på egenhånd uten gyldig tillatelse.

Selv om andelseier ikke har fått gyldig tillatelse til å skifte ut glassene, foreligger det spesielle forhold i saken i og med melding gitt den 02.07.2015 fra forrige styreleder. Tiltaket forringer heller ikke borettslagets fasade i særlig grad. Styret tilrår derfor at forslaget aksepteres av generalforsamlingen som et spesialtilfelle.

## D

### Behov for videoovervåking av bod-/felles arealer

#### 2/3-dels flertallskrav

**Forslagsstiller:** Styret

#### **Saksinformasjon:**

Etter flere episoder med innbrudd og hærverk i bod- og fellesarealer, ønsker styret å sette i gang tiltak som kan forhindre slike kjedelige og kostbare saker i fremtiden. Styret ser at dette kan virke preventivt for hærverk og innbrudd i våre boder og fellesarealer. Dette året (2016/2017) har vi brukt mye midler på å rydde opo, reparere ødelagte hoveddører, gittere og boddører. Egenandelen på slike forsikringsaker er kr 10.000,- og dette gjør at en investering på et slikt overvåkningssystem vil betale seg raskt tilbake. Styret har innhentet erfaring fra vår nabo i Ekebergveien 3 / Klosterhagen Borettslag v/Styreleder Fiskefjell. Fiskefjell kunne meddele at hos dem hadde et slikt videosystem vært en stor suksess og at antall saker hadde gått betydelig ned. Tiltaket hadde hatt en betydelig preventiv virkning som kunne merkes i alle fellesområdene i borettslaget.

På bakgrunn av de overnevnte episodene som har funnet sted de senere år og den senere tid, ønsker styret å vurdere å investere i et overvåkningsanlegg som dekker borettslagets bod- /fellesarealer. Bakgrunnen for dette er 3-delt; a) preventiv effekt overfor mulige lovbrøyttere, b) bedre kunnskap om hvordan innbrudd/tyveri skjer som utgangspunkt for å iverksette målrettede tiltak og c) kunne dokumentere bilder av innbrudd og gjerningspersoner til forsikringsselskap og politi.

Med dette som utgangspunkt og for å få en kostnadsoversikt, har styret innhentet et tilbud på et slikt overvåkningssystem, som vist i vedlegg Sak D ,til ca kr. 40.000,- . Installasjon av vår elektriker Elfag Experten, er beregnet til ca kr. 20.000,-. Dette videosystemet kan tilknyttes 16 kameraer og vil fungere i henhold til Datatilsynets regler angående overvåkning i borettslag. Opptak spilles over etter 1 uke. Systemet krever minimalt teknisk drift og styret innehar nok teknisk kompetanse til å drive dette prosjektet fremover. Opplæring vil skje til de som kommer inn i styret ved normal innføring/opplæring. Angående finansiering av systemet vil dette være såpass liten investering at hele prosjektet kan finansieres gjennom oppsparte midler til Borettslaget.

Hvis et slikt videoovervåkingsystem blir valgt som løsning, vil vi måtte tilføre følgende endringer i vedtektene:

**<§12 - KAMERA/VIDEOOVERVÅKNING AV BOD-/FELLES AREALER**

*Generalforsamlingen har godkjent installering og kamera/videoovervåking av borettslagets bod-/felles arealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.*

*Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.>*

Før en eventuell montering av videoovervåking kan skje, er det krav om at generalforsamlingen gir sin tilslutning til å gå til en slik anskaffelse (jf. veileder fra Datatilsynet)

**Styret ber derfor generalforsamlingen om fullmakt til dette med følgende forslag til vedtak:**

*Andelseierne i borettslaget Sverre gir styret fullmakt til å gå til anskaffelse av anlegg for videoovervåking for bruk i borettslagets bod-/fellesarealer*

**Styrets innstilling:**

Det foreslås at forslaget vedtas

**E**

**Forslag til kameraovervåking i Nye Gamlebyen Garasjesameie.**

**2/3-dels flertallskrav**

**Forslagsstiller:** Lasse Strand, leilighet 1009, Plass 9, Ekebergveien 5E

**Saksinformasjon:**

"Jeg velger å utforme et forslag hvor styret blir bedt om å utrede kameraovervåking av garasjeanlegget, siden jeg ikke har fullt ut oversikt over kostnadssiden eller hva slags system vi bør velge. Jeg er åpen for endringer hvor det kan fremkomme frister og rammer for når styret skal ha forslaget klart (eventuelt til neste sameiermøte eller et ekstraordinært sameiermøte).

Min hensikt er at garasjesameiet får et system som kan ivareta sikkerheten, fordi jeg har selv opplevd at bilen min har blitt forsøkt stjålet og senere har jeg også opplevd at min bil har blitt påført skader som jeg vil hevde er hærverk. Slik at jeg ser for meg et system som kan sørge for beviser som kan brukes i en straffesak."

**Forslag til vedtak:**

*Andelseierne i Nye gamlebyen Garasjesameie gir styret fullmakt til å gå til anskaffelse av anlegg for videoovervåking for bruk i sameiets fellesarealer*

**Styrets innstilling til forslaget:**

Styret ser at dette er et forslag som påvirker alle i Garasjesameiet, samt andelseierne i borettslagene Sverre & Eufemia. Siden Borettslaget Sverre & Eufemia eier hver sine 25 andeler i Garasjesameiet, vil styret i vite hvordan disse stemmene skal benyttes inn i sameiermøtet for garasjen. Sakene er derfor likt presentert inn generalforsamlingene til Sverre & Eufemia som det blir gjort i garasjesameiet.

På grunn av mange innbrudd og hærverk på biler i garasjen, ser styret nytteverdien av et slikt videoovervåkingsystem av garasjeanlegget. Bakgrunnen for dette er 3-delt; a) preventiv effekt overfor mulige lovbrøyttere, b) bedre kunnskap om hvordan innbrudd/tyveri skjer som utgangspunkt for å iverksette målrettede tiltak og c) kunne dokumentere bilder av innbrudd og gjerningspersoner til forsikringssselskap og politi

For å få et kostnadsoversikt har styret innhentet tilbud på et slikt system som dekker områder som (inngangsport/dør) i garasjen. Se vedlegg til Sak E. Et slikt system opererer i henhold til Datatilsynets regler ang overvåking. Opptak blir spilt over etter 1 uke.

Før en eventuell montering av videoovervåking kan skje, er det krav om at sameiet og generalforsamlingen gir sin tilslutning til å gå til en slik anskaffelse (jf. veileder fra Datatilsynet)

Hvis et slikt overvåkningssystem blir valgt som løsning, vil vi måtte tilføre følgende endring i vedtektene  
**<§18- KAMERA/VIDEOOVERVÅKNING AV FELLES GARASJEANLEGG**  
*Garasjesameiet har godkjent installering av kamera/videoovervåking av sameiets garasjearealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.>*

**Styrets forslag:**

Det foreslås at forslaget vedtas

**F****Forslag om lading til el-bil i fellesgarasje.****2/3-dels flertallskrav**

**Forslagsstiller:** Børge Tennevoll, leilighet 1001, Ekebergveien 5A

**Saksinformasjon:**

Stadig flere ønsker å gå for hybrid eller ren el-drift på bilene sine. For å kunne gjøre dette er vi avhengig av at ladepunkter blir tilgjengelig for dem som måtte ønske det. Dette er en kostbar affære, og det finnes ulike løsninger både teknisk og finansielt. Det er derfor mange spørsmål som bør avklares rundt dette. Kostnader infrastruktur. Støtteordninger? Senest i dag 10/2 skriver VG at politikerne ønsker å få på plass nye støtteordninger for borettslag og sameier. Hva vil disse gå ut på? Når kommer de? Hvilke kostnader snakker vi om? Hvordan bør kostnadene fordeles på hver enkelt beboer?

**Forslag til vedtak:**

Styret presenterer forslag til løsning(er) slik at alle aspekter og forutsetninger for el-billading blir belyst for forsamlingen. Styret setter opp i sin innstilling de konkrete forslagene med alternativene som nevnt i saksinformasjonen til avstemming til forsamlingen.

Det skal stemmes over

- *Forsamlingen stemmer over hvorvidt sameiet skal ha el-billading i fellesgarasjen "Nye Gamlebyen garasjesameie" eller ikke.*

*Hvis ja*

- Stemme om det er den enkelte bruker eller om det er alle i sameiet som deler på kostnaden for en grunninstallasjon
- Stemme om hvordan kostnadene på grunninstallasjonen skal finansieres

**Styrets innstilling til forslaget:**

Styret ser at dette er forslag som påvirker alle i Garasjesameiet, samt andelseierne i borettslagene Sverre & Eufemia. Siden Borettslaget Sverre & Eufemia eier hver sine 25 andeler i Garasjesameiet, vil styret vite hvordan disse stemmene skal benyttes inn i sameiet for garasjen ved votering i saken. Sakene er derfor likt presentert inn generalforsamlingene til Sverre & Eufemia som det blir gjort i garasjesameiet.

Styret må sette et ufravikelig krav til en infrastruktur som virker og ikke velger et kompromiss der beboere/andelseiere over tid blir skadelidende. Styret kan ikke gå for en løsning der det plutselig ikke blir strøm til beboerne på grunn av lading i garasjen.

Problemet med å lade på eksisterende eller ekstra kontakter på den eksisterende infrastrukturen, er at vi ikke vet til en hver tid hvor mye man kan ta ut av strøm på anlegget. På grunn av årstider med høyt strømförbruk, kan ikke leverandøren av det elektriske anlegget (Sæther Elektriske), si om man kan lade 1 eller 3 biler samtidig på det eksisterende anlegget. Alle våre leverandørkontakter er krystallklare med at en grunnleggende teknisk struktur der man kun kan ta ut den strømmen som er til overs i anlegget, er veldig viktig og avgjørende faktor for en slik type el-billading. Et eksempel de nevnte var Tesla og lignende biler som kan trekke over 32 ampere. Det vil si at de trekker nesten strøm som 3 andre biler til sammen. Derfor er det ikke mulig å lade el-biler på eksisterende kontakter, siden systemet ikke er bygget for en slik type el-billading.

På bakgrunn av dette, har styret innhentet tilbud fra 2 ledende og velkjente aktører i markedet for å få et konkret kostnadsbilde. Siden alle som eier en garasje plass skal kunne ha mulighet for å legge opp til el-lading på sin plass, har vi lagt dette til grunn for en eventuell teknisk løsning. Leverandørene har kommet med forslag på omtrent samme type løsning på infrastruktur. De sier at dette er en teknisk løsning som mange nye garasjelegger har fått installert og som er mest rettferdig for borettslaget. Denne løsningen er som følger og kommer på ca kr. 230.000,-.

Grunninstallasjonen består av en dynamisk måler slik at det til enhver tid ikke hentes mere strøm ut av anlegget enn det er kapasitet til. Etter dette går den tilmålte strømmen til et fordelerskap som plasseres nærmere garasjelegget. Plassiererne vil kunne kjøpe et fast ledningsstrek til sin plass fra dette fordelerskapet for en fast pris på ca kr. 35.000,-. Fordelerskapet er helautomatisert slik at det sender styret eller en fakturapartner månedlig liste over forbruket for ladestasjonene. Dette gjøres så det blir enkelt å følge opp ang fakturering på faktisk forbruk. Tilbyderne nevner at dette er den teknisk løsning som fungerer best i et slikt felles garasjelegger i borettslag.

Det blir enten de faktiske brukerne eller alle de 99 plassiererne som betaler grunninstallasjonen som et kontantbeløp på ca kr. 2.350,- pr. plass eller nedbetaler et lån gjennom økt husleie for garasjeleggen.

Handelsbanken er kontaktet angående finansiering av grunninstallasjonen på ca kr. 230.00,-. De har kommet med et forslag som gjør at denne løsningen er mulig. Renten i dag for et slikt blancholån er på ca 5.75%. (Se vedlegg 3 Sak F)

Angående støtte fra kommunen, er dette en løsning der borettslag kan søke hvis de har en eller oppretter en felles ladestasjon for alle i borettslaget. Alle i borettslaget må ha tilgang og kunne dele på denne ladestasjonen. Siden vi ikke har dette, vil ikke Borettslaget kunne søke på nåværende infrastruktur.

Styret holder seg til enhver tid oppdatert angående eventuelt nye type støtteordninger som vil bli gjeldene for el-lading i felles garasjelegger i borettslag.

**Se vedlegg til Sak F!**

**Forslagene for avstemming er her satt opp slik at premissene for avstemmingen for hovedspørsmålet om el-billading eller ikke, er gjort tydelig og kommer sist.**

#### **Forslag 1**

**Stemme om det er den enkelte bruker eller om det er alle i sameiet som deler på kostnaden for grunninstallasjonen**

Alternativ 1

*Infrastrukturen blir finansiert av de andelseiere som ønsker å ha el-billading til sin plass i sameiet.*

Alternativ 2

*Infrastrukturen blir finansiert av alle andelseierne i sameiet.*

#### **Forslag 2**

**Stemme om hvordan kostnadene på grunninstallasjonen skal finansieres**

Alternativ 1

*Infrastrukturen for el-billadingen blir finansiert gjennom Egenkapitalinnskudd på ca Kr. 2.350,- pr. plassier.*

Alternativ 2

*Infrastrukturen for el-billadingen blir finansiert gjennom lån fra Handelsbanken. Dette under forutsetning at alle andelseierne er med på finansieringen av grunninstallasjonen på ca Kr. 230.00,-.*

#### **Forslag 3**

**Forsamlingen stemmer over hvorvidt sameiet skal ha el-billading i fellesgarasjen "Nye Gamlebyen garasjesameie" eller ikke.**

**Styrets forslag:**

Styret er noe splittet i saken og vil rette seg etter utfallet av stemmene i Generalforsamlingen og Sameiemøtet.

**G****Fjerne begrensning ved salg av garasjeplasser i garasjesameiet  
2/3-dels flertallskrav**

**Forslagsstiller:** Ida Norum, Plass 33

**Saksinformasjon:**

Jeg ønsker å reise forslag til generalforsamlingen som gjelder endring i vedtektene.

Den meget lave omsetningshastigheten på garasjeplasser gjør at beboere kvier seg for å kjøpe plass, noe som igjen fører til at det blir enda vanskeligere å selge. De siste årene har omsetningshastigheten ligget helt opp til to år. Dette til tross for at garasjeplassene har vært priset betraktelig lavere enn i for eksempel nabobygget vårt.

Det er god dekning på garasjeplasser (ca. 50 %). Man kan anta at en stor andel av de leiligheter som i dag ikke har plass, heller ikke har behov for dette. Det er mange små leiligheter med mange førstegangsetablerere som ofte ikke har bil. Således blir markedet for garasjeplasser veldig lite og det blir vanskelig å omsette garasjeplasser. Jeg har vært i dialog med flere beboere som har vurdert å kjøpe plassen min, men de anser det som for vanskelig å bli kvitt plassen igjen. De foretrekker da heller å leie plass.

Jeg mener alle sameiere vil være tjent med at det blir lov å selge garasjeplasser i det åpne markedet. Dette vil øke omløpshastigheten og likviditeten.

Begrensningen i vedtektene var selvpåført av utbygger i forbindelse med byggesøknad og parkeringsnormen. Nå som byggene allerede er oppført, så bekrefter Plan- og Bygningsetaten i Oslo at garasjeplassene kan omsettes fritt. I sameieloven er hovedregelen at sameieandelene kan selges til hvem som helst (se sameieloven § 10). Loven er derfor ikke til hinder for en vedtektsendring. Begrensningen i dagens vedtekter synes derfor å være unødvendige.

Det er ingen holdepunkter for at eksterne eiere vil være noen større trussel enn interne eiere når det gjelder innbrudd og hærverk i garasjeanlegget. Etter min oppfatning, er det uansett bedre med eksterne eiere enn eksterne leiere. Det er allerede tillatt å leie ut garasjeplass eksternt. Da bør man også kunne akseptere eksterne eiere.

Jeg foreslår at vedtektene § 5 og § 6 oppdateres. Eksisterende andelseiere sikres fortrinnsrett på ellers like vilkår dersom garasjeplassen selges i markedet (se forslag til ny § 18).

Det forutsettes at nøkkel til garasjen skiftes, slik at det blir en annen enn den som går til oppgangene til borettslaget.

**Forslag til vedtak:**

*Oppdatere vedtektene § 5 og § 6 slik at sameier fritt kan omsette garasjeandel i det åpne markedet, samt innføre en § 18 i vedtektene som sikrer andelseiere i borettslagene fortrinnsrett på ellers like vilkår. Se vedlegg for forslag til de nye vedtektene bak i heftet.*

**Styrets innstilling:**

Styret ser at dette er forslag som påvirker alle i Garasjesameiet, samt andelseierne i borettslagene Sverre & Eufemia. Siden Borettslaget Sverre & Eufemia eier hver sine 25 andeler i Garasjesameiet, vil styret vite hvordan disse stemmene skal benyttes inn i sameiemøtet for garasjen ved votering i saken. Sakene er derfor likt presentert inn generalforsamlingene til Sverre & Eufemia som det blir gjort i garasjesameiet.



Forslaget til vedtektsendring vil ha positive effekter ved at det blir lettere å få omsatt garasjeplasser til markedspris. Verdien av garasjeplassene i garasjeanlegget øker anslagsvis med ca. 20 millioner kroner dersom begrensningene i vedtektene fjernes. Dette er basert på anslag fra eiendomsmegler om at merverdien for en garasjeplass knyttet til en leilighet kun er på ca. 100.000 kroner ved et kombinert salg av både leilighet og garasje. En fritt omsatt garasjeplass har derimot trolig en markedsverdi på ca. 300.000 kroner. Dette utgjør dermed en merverdi på ca. 200.000 kroner per garasjeplass. Med hundre garasjeplasser blir den totale verdiøkningen ca. 20 millioner kroner i garasjesameiet.

Andelseierne vil ha fordel av at verdien på garasjeplassene følger markedsutviklingen, og at man har fortrinnsrett på kjøp av garasjeplasser uten salgsbegrensninger.

Vedr. forslag om endring av vedtekter til eksternt salg ønsker styret også å orientere de stemmeberettigede om å vurdere formålet med nåværende vedtekter.

Fra regulering ved nybygg bør det derfor vurderes hvorvidt forslaget til endring på lengre sikt kan medføre flertall/kun eksterne eiere av garasjeplasser, uten tilknytting til borettslagene Sverre og Eufemia. Selv med fortrinnsrett, bes forsamlingen derfor også vurdere verdi og attraktivitet til leilighetene hvis mindre tilgang på garasjeplasser i praktisk nærhet.

Derfor bør det også vurderes om dagens vedtekter legger dette til grunn, samtidig som at oppganger, heissjakter og boder tilhørende garasjeeiere og borettslagene Sverre og Eufemia ligger med lett tilgang fra garasjesameie og erfaringsmessig er mye brukt.

Selv om dagens vedtekter tillater eksternt leie etter fortrinnsrett fra brl. Sverre og Eufemia, er det også naturlig å stille spørsmål hvorvidt endring av vedtekter vil gi ytterligere utfordringer av drift og vedlikehold. Forsamlingen bes derfor å vurdere fordeler og ulemper, også med tanke på sikkerhet og nytteverdi, og evt. andre utfordringer og kostnader dette kan medføre.

Se vedlegg til Sak G

#### **Styrets forslag:**

Styret er noe splittet i saken og vil rette seg etter utfallet av stemmene i Generalforsamlingen & Sameiemøtet.

**Vedlegg til sak B:****Tilbud på automatiske døråpnere****Emne:** Budsjettpris

Hei, sender deg som avtalt budsjett priser vedrørende forespørsel om dørautomatikk til Ekebergveien 5.

Ca pris for dører som pr i dag har El. sluttstykke ca kr.27.500.-eks.mva pr dør.

For dører som ikke har el sluttstykke ca kr. 35.000.- eks.mva pr dør.

Ønskes et adgangskontrollanlegg som er pc basert vil dette ligge på anslagsvis ca kr.20-25.000.- eks.mva pr dør, i tillegg til en av alternativene ovenfor.

Ta kontakt om det er ønskelig å gå videre med prosjektet.

**Med vennlig hilsen**  
**Øyvind Karlsen**



**INSTALLATØRENE**  
ØYVIND KARLSEN BJØRN WOLD  
REGISTRERT ELEKTROINSTALLATØR

**Installatørene AS**  
Ensjøveien 22 0661 Oslo,  
NO997781694MVA

**Mob:** + 47 93408281  
**Mail:** oyvind@installatorene.no  
**Web:** <http://www.installatorene.no>



## Assistent Partner AS

Svetvikveien 01  
3039 DRAMMEN  
Telefon 48 10 11 00 Bank 2535 07 60671  
Telefaks 32 80 20 90  
E-post: post@assistentpartner.no  
Org.nr.NO976862457MVA

Hus Sverre btl  
Ekebergveien 5A-B-C  
0192 OSLO

## Tilbud 5624

Side 1  
Kundnr. 45204  
Prosjekt  
Avdeling  
Leveringsform Postpakke  
Lev. betingelser Mottaker betaler frakt  
Valuta NOK  
Tilbudsdato 14.04.2016  
Bet. betingelser Netto 30 dager  
Gyldig t.o.m. 14.09.2016

Vår ref.	Bjornar Pettersen					
Deres ref.	Vidar Bernhardsen					
Referanse	Kjellerdører					
Produktnr.	Produktbeskrivelse	Antall	Antall lev.			
	DØRAUTOMATIKK					
	BRANNDØRER I KJELLER:					
GEMD-F	Automatikk slagdør tung Geze	6,00	6,00	9 150,00	25,00%	54 900,00
	EMD-F branndør EI60 (211814)					
106435	Skyvram karmside 100-200mm	6,00	6,00	598,00	25,00%	3 588,00
	aut. GEZE EMD sølv (143152)					
108526	Monteringsplate automatikk Geze	6,00	6,00	421,00	25,00%	2 526,00
	EMD sølv					
84959	Bryter albue Geze hardplast	6,00	6,00	516,00	25,00%	3 096,00
	ADGANGSKONTROLL HEXACT:					
V270-0130-EX	Hexact prox sentral m/leser Hexact	6,00	6,00	4 320,00	25,00%	25 920,00
	pluss					
4100/5	Omformer 24 til 12V (182190)	6,00	6,00	370,00	25,00%	2 220,00
99999	Utenpåliggende boks for leserhode	6,00	6,00	755,00	25,00%	4 530,00
	STERKSTRØM INSTALLASJON:					
1076700	Kabel PR 2x1,5+J	18,00	18,00	68,03	25,00%	1 224,54
1314125	APK 23 ISH 25MM STIFT	72,00	72,00	3,00	25,00%	216,00
1511515	Stikk. RS 1013 PT (212108)	6,00	6,00	102,00	25,00%	612,00
	ELEKTRISK SLUTTSTYKKER I					
	ULÅSTE DØRER:					
S70/24	Sluttstykke Solid 70/24 for	3,00	3,00	2 203,00	25,00%	6 609,00
	branndør (182115)					
S730	Stolpe Solid vinkel, rett (143176)	3,00	3,00	697,00	25,00%	2 091,00
	INSTALLASJONSKOSTNADER:					
01001	Arb.timer - installasjon	48,00	48,00	690,00	25,00%	33 120,00
03000	Monteringsmateriell/rør/signalkabel	1,00	1,00	550,00	25,00%	550,00
	m.m					
2291732	Fordelingskap 1X18MOD IP40	3,00	3,00	299,00	25,00%	897,00
02005	Km sats servicebil Oslo	3,00	3,00	400,00	25,00%	1 200,00
99999	Rabatt prosjekt	-1,00	-1,00	13 700,00	25,00%	-13 700,00
<b>Mva. %</b>	<b>Mva-grunnlag</b>	<b>Mva.</b>				
25,00 %	129 599,54	32 399,89				

Tilbud på branngodkjente dørautomatikker med returfliser på 6 kjellerdører, med adgangskontroll leser på de låste dørene. Det må monteres 2 lesere pr låste dør, en på hver side.



## Assistent Partner AS

Sveivikveien 81  
3038 DRAMMEN  
Telefon 48 10 11 00 Bank 2535 07 60871  
Telefaks 32 80 20 98  
E-post: post@assistentpartner.no  
Org.nr: NO976862457MVA

Hus Sverre btl  
Ekebergveien 5A-B-C  
0192 OSLO

## Tilbud 5623

Side 1  
Kundernr. 45204  
Prosjekt  
Avdeling  
Leveringsform Postpakke  
Lev betingelser Mottaker betaler frakt  
Valuta NOK  
Tilbudsdato 14.04.2018  
Bet. betingelser Netto 30 dager  
Gyldig t.o.m. 14.07.2018

Vår ref.	Bjørnar Pettersen					
Deres ref.	Vidar Bernhardsen					
Referanse	Dørautomatikk ytterdører					
Produktnr.	Produktbeskrivelse	Antall	Antall lev.			
	DØRAUTOMATIKK YTTERDØRER:					
GEMD	Automatikk slagdør tung Geze	3,00	3,00	6 962,00	25,00%	20 886,00
	EMD					
105303	Skyvarm kamside 0-100mm aut.	3,00	3,00	598,00	25,00%	1 794,00
	GEZE EMD sølv					
108526	Monteringsplate automatikk Geze	3,00	3,00	421,00	25,00%	1 263,00
	EMD sølv					
84959	Bryter albue Geze hardplast	3,00	3,00	516,00	25,00%	1 548,00
	ADGANGSKONTROLL HEXACT:					
V270-0130-EX	Hexact prox sentral m/leser Hexact	3,00	3,00	4 320,00	25,00%	12 960,00
	pluss					
V270-0452-EX	Hexakey Sort	122,00	122,00	81,00	25,00%	9 882,00
V270-0455-EX	Hexakey Blå	122,00	122,00	81,00	25,00%	9 882,00
V270-0457-EX	Hexakey Rød	122,00	122,00	81,00	25,00%	9 882,00
4100/5	Omfomer 24 til 12V (182190)	3,00	3,00	370,00	25,00%	1 110,00
99999	Utenpåliggende boks for leserhode	3,00	3,00	755,00	25,00%	2 265,00
	STERKSTRØM INSTALLASJON:					
1076700	Kabel PR 2x1,5+J	9,00	9,00	68,03	25,00%	612,27
1314125	APK 23 ISH 25MM STIFT	36,00	36,00	3,00	25,00%	108,00
1511515	Stikk RS 1013 PT (212108)	3,00	3,00	102,00	25,00%	306,00
	INSTALLASJONSKOSTNADER:					
01001	Arb.timer - installasjon	24,00	24,00	690,00	25,00%	16 560,00
03000	Monteringsmateriell/rør/signalkabel	1,00	1,00	550,00	25,00%	550,00
	m.m					
01001	Arb.timer - oppsett database,	3,00	3,00	690,00	25,00%	2 070,00
	programmering av nøkler					
02005	Km sats servicebil Oslo	2,00	2,00	400,00	25,00%	800,00
99999	Rabatt prosjekt	-1,00	-1,00	8 300,00	25,00%	-8 300,00
<b>Mva. %</b>	<b>Mva-grunnlag</b>					<b>Mva.</b>
25,00 %	84 178,27					21 044,57

Tilbud på dørautomatikk på 3 ytterdører, med adgangskontroll leser på alle dører. Inkluderer 3 nøkkelbrikker til hver leilighet.



## Vedlegg til sak D:



MINE PRODUKTER (1) KUNDESERVICE BORETTSLAGET SVERRE — 989683616

Handlevogn  
**TOTALT 21.535,60**

---





KAMPANJE
APPLE
PC OG SKJERM
MOBIL
SERVER OG NETTVERK
DATAUTSTYR
KOMPONENTER
LYD OG BILDE
SOFTWARE
KONTOR OG HJELPESAKER

Hierarki: Fenslen > Mine produkter > Overvåking

### Overvåking

Vare	Antall	Pris	Totalt	
 <b>Vivotek NDB422P NVR 16 channels</b> NVR 16 CH 8X PoE ports, 2x HDD, Auto Setup Ikke på lager, 2 stk. Utskrevet 26.jan.2017 Skriv en kommentar	- 1 +	3.195,00	3.195,00	<input type="checkbox"/>
 <b>Vivotek FD0169A Fixed Dome Indoor Camera</b> 2MP, 30 fps @ 1920x1080, 2MP, 15m IR, PoE, WDR, MicroSD/SDHC/SDX card slot (1) Ikke på lager, 11 stk. Utskrevet 27.jan.2017 Skriv en kommentar	- 12 +	1.095,00	13.140,00	<input type="checkbox"/>
 <b>Cisco SB 300 8 x Gigabit +2 SFP</b> 8 port, Gigabit, Managed + 2 Comae SFP (SFP eller RJ45) 3 stk. på lager Skriv en kommentar	- 1 +	1.695,00	1.695,00	<input type="checkbox"/>
 <b>Chat med oss</b>				
 <b>AOC 24" LED E2470SWH</b> 1920x1080, 1ms, 2Din.1, Speakers, VGA/DVI/HDMI (1) 18 stk. på lager Skriv en kommentar	- 1 +	1.192,00	1.192,00	<input type="checkbox"/>
Velkommen til M Åpningstider for chat: Mandag - Fredag: 9 Start anbr				
 <b>Microsoft Wireless Desktop 3050</b> usb, mottak, håndleddekket, des kryptering, optisk trådløs mus + tastatur 5 stk. på lager Skriv en kommentar	- 1 +	439,20	439,20	<input type="checkbox"/>
 <b>Apple HDMI til HDMI kabel 1,8 m</b> 09 stk. på lager Skriv en kommentar	- 1 +	159,20	159,20	<input type="checkbox"/>
 <b>WD Desktop Blue 8TB 3,5"</b> SATA 6Gb/s (SATA 3.0), 5400RPM, 64MB 24 stk. på lager Skriv en kommentar	- 2 +	1.599,20	3.198,40	<input type="checkbox"/>
 <b>Installasjonskabel UTP CAT6 300 m boks</b> AWG23, uten plugg, Grø, solid wire (1) 4 stk. på lager Skriv en kommentar	- 2 +	1.519,20	3.038,40	<input type="checkbox"/>
 <b>Patch Panel UTP CAT6 24P</b> 19" UTP Swt (1)		847,20	847,20	<input type="checkbox"/>




	<input checked="" type="checkbox"/> 3 stk. på lager. Skriv en kommentar	- 1 +			
	<b>Deltaco 19" forgrener 7x Schuko</b> ampere meter, 2m kabel, 19", 1U, Max 16A/4000W <input checked="" type="checkbox"/> 13 stk. på lager Skriv en kommentar	- 1 +	796,00	796,00	<input type="checkbox"/>
	<b>TOTEN 19" Fast hylla, 350mm dybde</b> for 800x600-skap <input checked="" type="checkbox"/> 13 stk. på lager Skriv en kommentar	- 1 +	239,20	239,20	<input type="checkbox"/>
	<b>TOTEN 19" Rack Wallmounted 12U 600x600</b> glassdoor, black <input checked="" type="checkbox"/> 2 stk. på lager Skriv en kommentar	- 1 +	2.798,00	2.798,00	<input type="checkbox"/>
				<b>Sum: 31.533,60</b>	
				<b>Mva.: 7.883,90</b>	
				<b>Totalt: 39.419,50</b>	

**KOMPLETT GROUP**

Vi bruker informasjonskapsler (cookies) for å øke brukervennligheten i samsvar med Lov om elektronisk kommunikasjon

Ved å du fortsetter å bruke mp.no forsetter vi at du samtykker til dette. Les mer om presisjoner



- SNARVEIER**
- Min side
  - Ordreoversikt
  - Mine produkter

- INFORMASJON**
- Om oss
  - Selvsbetjening
  - Personvern
  - Nye produkter
  - Nytt på lager

- SUPPORT**
- Kontakt oss
  - Spørsmål & svar



Copyright 2017 MPX.no. All rights reserved



## Vedlegg til sak F:



Elfag Expert

Elfag Expert AS  
Vardesvingen 15  
2020 Skedsmo  
Tlf.: 63 87 87 00/952 05 104  
roger.storbraten@elfagexpert.no  
Org.nr.: 914322162

Navn:  
Adr.: Gamlebyen garasjeanlegg  
Dato:

Billadere	Antall	Punktpriser	Totalt	Kommentar
<b>Pris for Grunnpakke</b>				
Laststyringsenhet Maxem Dynamic	1	kr 43 186,00	kr 43 186,00	
Fordelingskapp	1	kr 69 501,00	kr 69 501,00	
Tilførsel fra hovedfordeling til underfordeling	1	kr 15 771,00	kr 15 771,00	
Ny effektbryter	1	kr 37 024,00	kr 37 024,00	
KWH meter ABB B24 med pickup spoler	1	kr 7 639,00	kr 7 639,00	
Ethernet switch for kommunikasjon mellom inntil 22 ladere	1	kr 7 390,00	kr 7 390,00	
Reise og diett i forbindelse med igangkjøring	1	kr 1 971,00	kr 1 971,00	
Ethernet switch for kommunikasjon mellom inntil 22 ladere	1	kr 3 612,00	kr 3 612,00	
Opsjon GSM modem for oppkobling mot internet	1	kr 4 175,00	kr 4 175,00	
opsjon kabelbro for fremføring av strøkabel og svakstrømskabel pr m	1	kr 414,00		
<b>Totalsum eks mva</b>			kr 190 269,00	
<b>MVA</b>			kr 47 567,25	
<b>Totalsum inkl. mva</b>			kr 237 836,25	
<b>Pris pr ladepunkt</b>				

Ladepunkt type Kecontract P30 EN type 2 22kw inntil 3 faset 32 A 400V	1	15045	kr 15 045,00	
Brakketer for montering i 19" rack	1	1674	kr 1 674,00	
Strømkabel og datakabel til ladepunkt	1	10243	kr 10 243,00	
Ethernett Switch for kommunikasjon mellom inntil 22 ladere	1	1239	kr 1 239,00	
<b>Totalsum eks mva</b>			kr 28 201,00	
<b>MVA</b>			kr 7 050,25	
<b>Totalsum inkl. mva</b>			kr 35 251,25	pris pr ladepunkt
<b>Forutsetninger og betingelser</b>				

Tilbudet er ihht.forskriftskrav i NEK 400:2014 og NS 3931  
Tilbudet er ihht. NS 8416  
Pristilbudet er inkludert arbeid, materiell, oppmøte servicebil i 90 dager  
Tilbudet er basert på opplysninger på tegning og befaring, ved endringer av dette vil dette ha konsekvenser for tilbudsummen  
Det er kunden sitt ansvar at bestykning og løsning er ihht. deres ønsker og behov, ved endringer av bestykning og løsning vil dette ha konsekvenser for tilbudsummen  
Arbeid som strekker seg over 1 uke vil bli a-konto fakturert  
Kostnader fra Hafslund Nett er ikke med i tilbudet  
Eventuelle tillegg vil bli fakturert på egen ordre på forbrukt timer og materiell  
Eventuelle bygningsmessige arbeider forutsettes er klart ved oppstart av våre arbeider  
Det forutsettes at det legges opp til rasjonell fremdrift og at våre arbeider kan utføres innenfor normal arbeidstid som er kl. 07.00-15.30  
Ved urasjonell fremdrift og unødvendig oppmøter vil dette bli fakturert som tillegg



Brl Sverre  
Ekebergveien 5  
0192 Oslo

Att: Vidar Bernhardsen  
Tlf: 91577374  
E-post: vidar@bernhardsen.as

Lillestrøm 19.09.2016



Tekst	Enhet	Antall	Pris	Sum
<b>Div</b>				
Rigg & Drift	RS		kr	4 500,00
Sluttkontroll og dokumentasjon	RS		kr	4 900,00
Søknad Hafslund om nytt måleranlegg for underfordeling el-biler.	RS		kr	1 500,00
Bistand Langsjøen Elektro vedr. arbeider i hovedtavle	stk	1	kr 3 550,00	kr 3 550,00
<b>Hovedtavle</b>				
Ny avgang kurs 23 4P/250/200-160A med målerfelt. NB! Hele bygget må gjøres spenningsløst i ca 3-4 timer på dagtid. Hovedbryter QQ1 1200A må slås av. Arbeider utføres av tavlebygger Langsjøen Elektro AS.	stk	1	kr 18 900,00	kr 18 900,00
Montering av ABB B24kWh-måler med pickup spoler. Dette for å kunne ha laststyring av inntak. Utføres samtidig som bygget er spenningsløst. Arbeider utføres av Langsjøen Elektro AS	stk	1	kr 12 000,00	kr 12 000,00

Mittøda legata 31, 2000 Lillestrøm  
Postboks 346 - 2001 Lillestrøm  
www.saetherelektriske.no - post@saetherelektriske.no

Kontonummer: 1286.05.13615  
Org.nr: NO 915 243 398 MVA  
Telefon: 40 49 49 92



## Stigeledning

Opplegg av ny stigeledning for underfordeling el-bil. Det legges PFSP 4x150AL fra hovedtavle til underfordeling i garasje. Inntil 20m kabel. Inkl innføring og tilkobling i skap. Evt kjerneboring er ikke medberegnet i prisen.

stk	1	kr	9 500,00	kr	9 500,00
-----	---	----	----------	----	----------

## Underfordeling el-bil

Levering og montering av underfordeling i garasje. Elsteel gulvsskap HxBxD 1900x1000x400. IP54. 14 stk kurser 2P/20A og 6 kurser 4P/20A. Med reserveplass for inntil 30 stk kurser. Skapet har også svakstrømsplass for automatikk for dynamisk laststyring

stk	1	kr	58 870,00	kr	58 870,00
-----	---	----	-----------	----	-----------

## Dynamisk laststyring av Keba P30 ladepunkter, basert på inntaksmåling.

Laststyringsenhet Maxem "Dynamic" for ubegrenset antall ladere.

RS		kr	39 000,00
----	--	----	-----------

Inkluderer:

\* Braketter for montering i 19" rack

\* AC Power supply

\* RS485 interface for elektronisk

avlesning av kWh-meter

Funksjoner:

\* SW for dynamisk laststyring av

ladepunkter. Lasten styres dynamisk

avhengig av tilgjengelig kapasitet etter

øvrig forbruk.

\* Forhåndsinnstilling av minimum lading

ved kommunikasjonsbortfall.

\* Fjernoppdatering og avlesning (krever

internett tilkobling) NB! Tilleggsbestilling

som kunde tar direkte med Billader.no v/

Roar Østby

Ethernet switch for kommunikasjon

mellom inntil 22 ladere.

stk	1	kr	2 990,00	kr	2 990,00
-----	---	----	----------	----	----------



Opsjon: GSM Modem for oppkobling mot internet (i forbindelse med evt avtale med Billader.no om avtale om fjernavlesning og kWh rapportering.	stk	0	kr	4 407,00	kr	-
Assistanse ved inngangkjøring av laststyring, inkl reise og diett. Utføres av Billader.no v/ Roar Østby	RS				kr	9 750,00
Opplegg av spesialkabel mellom kWh-meter og laststyringsenhet. Kabel leveres av Billader.no	stk	1	kr	3 500,00	kr	3 500,00
Sum					kr	168 960,00
Mva					kr	42 240,00

#### Forbehold

Tabellbygger har forbehold om plass for ny måler og måleromkabler i hovedtavle.

#### Info fra Billader.no

Laststyringen fungerer på den måten at anlegget på forhånd blir fortalt hvor stor strøm summen av ladepunktene får lov til å trekke. Inne i hver lader sitter det en 3-fas strømvaleser (som også brukes til lagring av forbruksdata) som kontinuerlig samles inn og summeres.

Når belastningen på en av fasene nærmer seg det maksimalt tillatte så vil laderne få beskjed om å redusere maks tillatt ladestrøm et hakk ned, og bilen får umiddelbart ordre om dette.

I tilfelle kommunikasjonsbrudd mellom en eller flere ladere vil disse laderne automatisk redusere tillatt strømstyrke til et forsvarlig "offline" nivå.

Kommunikasjonen mellom laderne foregår normalt med datakabler via en Ethernet switch hvor vi i innkjøringsfasen også tilkobler et GSM modem for fjernovervåking og kontroll. Det er derfor kanskje fornuftig å ta høyde for et lite veggmontert "dataskap" fra første dag som kan huse både slik switch og modem.

Datakabler (UDP) kan legges i kabelgatene sammen med kraftkablene men med en liten separasjon, og bør om nødvendig krysse kraftkablene 90 grader. Om dette ikke er mulig kan det benyttes skjermede datakabler.

GSM modemmet er noe vi kommer med for å kunne fjernovervåke laststyringsanlegget i oppstartsperioden, men dette plukker vi ned igjen senere om ikke borettslaget selv ønsker at vi skal bidra med rapporter på energiforbruk pr ladepunkt.



<b>Levering av ladestasjon KeContact-P30, TYPE2 uttak</b>						
	stk	1	kr	13 900,00	kr	13 900,00
* Innebygget strømvlesning						
* Ethernet interface						
* Display for kWh avlesning						
* DC lekkstrømsindikator 30mA						
* Norsk bruker- og installasjonsdokumentasjon						
* SW tilpasset mot laststyringsanlegg						
Oppmøte montør med servicebil	stk	1	kr	850,00	kr	850,00
<b>Montering og tilkobling av ladestasjon</b>						
	stk	1	kr	750,00	kr	750,00
Opplegg av PFXP 5G4mm2 fra underfordeling til ladestasjon. Inkl 50m kabel, føringsveier og festemateriell						
	stk	1	kr	6 800,00	kr	6 800,00
Opplegg av kat5-kabel mellom ladestasjon og Ethernet switch i underfordeling.						
	stk	1	kr	2 800,00	kr	2 800,00
Sluttkontroll og dokumentasjon						
	stk	1	kr	600,00	kr	600,00
Sum					kr	25 700,00
Mva 25%					kr	6 425,00

Sluttpris til kunde vil variere fra avstand fra ny underfordeling til biloppstillingsplass.

#### Regningsarbeider

Timepris: kr 710,- eks mva

Servicebil: kr 350,- eks mva

Dok.avg: kr 200,- eks mva



Vi håper tilbudet er av interesse og ser frem til å høre fra Dem.

Tilbudet vedstås i 60 dager fra tilbudsdato

Med vennlig hilsen  
Sæther Elektriske AS

Terje Mjølén  
Serviceleder



**Fra dato:** "Roy Kenneth Wetteland" <rowe03@handelsbanken.no>  
**Sendt:** 13. mars 2017 14:39  
**Til:** [nyegamlebyengarasje@styrerrommet.net](mailto:nyegamlebyengarasje@styrerrommet.net)  
**Kopi:** "Eirik Arnesen" <eiart01@handelsbanken.no>, "Liv Hårstadhaugen" <liha15@handelsbanken.no>  
**Emne:** re: Nye Gamlebyen Garasjesameie

Hei Vidar

Viser til hyggelig telefonsamtalen nå nettopp og oversender herved et tilbud hvor bl.a. rammen og løpetiden er redusert slik vi pratet om.

Indikativt tilbud:

Serialån (blanco), kr 250.000,- til finansiering av ei-billegg i garasjeanlegget Nye Gamlebyen Garasjesameie (med tilknytning til Borettslaget Sverre og Borettslaget Eufemia).

Løpetid: 2 år

Rente: 5,75%

Etableringsgebyr: kr 3.000,-.

Ta kontakt om noe er uklart.

Ha en riktig fin dag!

Med vennlig hilsen / Best Regards

## Handelsbanken

Roy Kenneth Wetteland  
Kundeansvarlig bedriftsmarked  
GULLHAUGVEIEN 1-3  
Postboks 37  
0410 OSLO, Norge  
Telefon: +47 22397565  
Faks: +47 22397575  
[rowe03@handelsbanken.no](mailto:rowe03@handelsbanken.no)

This e-mail may be confidential. If you have received this e-mail in error please note that you may not copy or use the contents or attachments in any way, and in that case please destroy this entire message and notify the sender. E-mails are not secure and Handelsbanken NUF cannot accept responsibility if they are intercepted, diverted or corrupted or contain viruses. Handelsbanken NUF, Registered in Norway No. 971 171 324 a part of Svenska Handelsbanken AB (publ). Registered in: Stockholm. No. 502007-7862.

## Vedlegg til sak G:

## § 5

## Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte for eiendommen hvor alle andelene angis. Parkeringsandelene skal tinglyses som tilhørende de respektive sameierenes borettslagsandeler i enten borettslaget Sverre eller Eufemia slik at sameieandelene automatisk følger med når borettslagsandelene skifter eier.

Sameierene kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med andel i borettslag i bebyggelsen tilhørende borettslagene Sverre og Eufemia med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6.

Borettslagenes sameieandeler kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

Enhver rettslig disposering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disposeringen gjelder og mellom hvilke parter disposeringen gjelder. Ingen rettslig disposering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon eller boret som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie eller borettslag hvor eierseksjonen eller boretten er organisert.

Sameierene har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierene kan ikke kreve oppdeling eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

## § 6

### Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt – Vedlegg 1.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med andel i borettslagene Eufemia eller Sverre, ikke overføres til andre enn andelseiere i borettslagene Eufemia eller Sverre eller til eier av næringsseksjonen i Eierseksjonssameiet Eufemia. Næringsseksjonen kan ha bruksrett til inntil to garasjeplasser i sameiet.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin borettslagsandel uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen som er andelseier i borettslaget Eufemia eller Sverre, evt. dersom sameiet kjøper andelen selv.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere i borettslagene Eufemia eller Sverre etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie hhv leie ut parkeringsplass
- Beboere i borettslagene Sverre og Eufemia skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameierers eiendom i garasjeanlegget.

De begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel med rett til parkeringsplass som er fastsatt i denne bestemmelse (§ 6), gjelder ikke for utbyggingselskapet, Konowsgate 9 AS, org. nr. 981 514 033. Konowsgate 9 AS kan overdra eller leie ut sameieandeler med rett til parkeringsplass enkeltvis eller samlet uten at det kreves godkjenning av Sameiets styre iht § 5. For dem som erverver sameieandel med rett til p-plass fra Konowsgate 9 AS, gjelder vedtektenes bestemmelser fullt ut.



## § 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte for eiendommen hvor alle andelene angis. Parkeringsandelene *kan* tinglyses som tilhørende de respektive sameierenes borettslagsandeler i enten borettslaget Sverre eller Eufemia.

Sameierene kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget har full rettslig rådighet over sin sameieandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtektene. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Borettslagenes sameieandeler kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon eller borettslag som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie eller borettslag hvor eierseksjonen eller borettslaget er organisert.

Sameierene har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtektene.

Sameierene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

## § 6 Disposisjoner over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoverblikk – Vedlegg 1.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere i borettslagene Eufemia eller Sverre etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie hhv leie ut parkeringsplass
- Beboere i borettslagene Sverre og Eufemia skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk



ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameierers eiendom i garasjeanlegget.

De begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel med rett til parkeringsplass som er fastsatt i denne bestemmelse (§ 6), gjelder ikke for utbyggingselskapet, Konowsgate 9 AS, org. nr. 981 514 033. Konowsgate 9 AS kan overdra eller leie ut sameieandeler med rett til parkeringsplass enkeltvis eller samlet uten at det kreves godkjenning av Sameiets styre iht § 5. For dem som erverver sameieandel med rett til p-plass fra Konowsgate 9 AS, gjelder vedtektenes bestemmelser fullt ut.

### § 18

#### Forkjøpsrett ved forsøkt på salg i det frie markedet

Dersom sameieandel med rett til garasjeplass skal selges til noen uten tilhørende borettsandel i Eufemia eller borettslag Sverre, har andelseiere i borettslagene forkjøpsrett på ellers like vilkår.

Styret i sameiet skal sørge for at de som har forkjøpsrett får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overføres til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

Forkjøpsretten skal kunngjøres ved at styret setter opp oppslag ved infotavler i borettslaget Sverre og Eufemia. Selger har ansvar for å gi skriftlig melding til styret om at plassen skal avhendes.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra sameiet mottok melding om at andelen ønskes overført eller solgt på gjeldende prisvilkår (forhåndsavklaring), eller har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Ved flere utenruster avgjøres fortrinnsretten etter ansiennitet. Ansiennitet regnes fra dato for overtagelse av andel i enten borettslaget Sverre eller Eufemia. Står flere borettsandelseiere med lik ansiennitet, avgjøres rekkefølgen ved loddtrekning.



## Orientering om borettslagets drift

### Styrets arbeid

- Styret har nå full kontroll over alle utleiere/bruksoverlatinger i borettslaget. Styret har kartlagt og kontaktet alle som ikke har oppført riktige opplysninger ang bruksoverlating til borettslaget og rettet opp i disse.
- Varmtvannet ble endelig ordnet for blokkene B og C slik at disse fikk varmtvann i krana som har normal temperatur for boliger. Sannsynlig var dette en montasjefeil i anlegget som var fra bygget var nybygget og som ble gradvis verre over årene.
- Inngått avtaler direkte med håndverkere slik at dette ikke går igjennom tredjepart (Vakt Andersen), som har gjort at vi har større kontroll på utgifter og prissetting!
- Pga. mye innbrudd i bodene dette året, har vi gjennomgått alle listene på bodeiere og oppgradert disse. Dette for å har riktig leilighetsnummer på de forskjellige bodene.
- Brannalarmsystemet er gjennomgått skikkelig med leverandør slik at alle brannvarslere i leilighetene og fellesarealene fungerer skikkelig. Alle 3 blokkene er testet opp med varsling direkte til brannvesenet og infoskriv ang brannvarsling er levert ut og hengt opp på tavlene ved inngangspartiet. Pga. nye direktiver ang felles brannøvelser for borettslag, er det planlagt felles brannøvelse for borettslagene Eufemia og Sverre til høsten 2017.
- Gjennomgått avtalene med Vaktmester Andersen og Otis (heisene), slik at de gjør de faktiske serviceoppdragene skikkelig og i henhold til avtale. Ny vaktmester for borettslaget ble innsatt i sommer 2016 pga. missnøye med hva som faktisk ble gjennomført.
- Gjennomgått bygningsmassen med tanke på om vi må starte noe rehabilitering av fasaden. Det ble funnet noe avskalling og dårlig blikkenslagerarbeid i øverste etasje i alle blokkene slik at det råtner på innsiden. Det er derfor planlagt å pusse på fasaden mot takterrassene og ved veggen mellom B-blokka og C-blokka til våren.
- Betalingsløsning med Vipps Bedrift er etablert, slik at småbeløp som av bla nøkler går enklere. Vipps nummeret for Borettslaget Sverre er #83614 og går rett inn på borettslagets driftskonto.
- Alle styreverutiner er gjennomgått og oppgradert slik at tiltredelse for etterfølgere blir lettere i framtiden.
- Fjernet mose og rengjort takpappen utenfor takterrassene i Blokk A,B og C. Mosen stengte for slukene slik at vannet ble stående. Dette var ikke gjort siden byggene var nye og kunne ha ført til lekkasje ned igjennom bygget. Dette må gjøres jevnlig og minst hvert tredje år.
- Styret holder jevnlig styremøter ca. annenhver måned.

**Styret**

Styret kan kontaktes via e-post: [sverre@styrerommet.net](mailto:sverre@styrerommet.net) og ved egne postkasser i hver oppgang. Styret har også en styretelefon, 91 57 73 74.

**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.

**Vaktmester og renhold**

Borettslaget har avtale med Vaktmester Andersen AS om vaktmester- og vasketjenester. Beboerne kan kontakte vaktmester på [post@vaktmesterandersen.no](mailto:post@vaktmesterandersen.no) eller på telefon 22 38 92 92.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

**Nøkler/skilt**

Nøkler til hovedinngangen kan bestilles hos styret. Nøkler til egen leilighet må bestilles av andelseier.

Endringer av navn på porttelefon meldes til styret.

**Parkering**

En del av andelseierne eier garasjeplass i Nye Gamlebyen Garasjesameie, gnr. 533, bnr. 4 i Oslo. Disse mottar egne fakturaer fra Garasjesameiet.

Når det omsettes leiligheter i borettslaget må det foretas eierskifte og tinglysning for både leiligheten og garasjeplassen, da disse ligger i to forskjellige selskaper. Megler/selger er ansvarlig for at dette blir gjort. Se Garasjesameiets vedtekter § 6 om hvem som kan eie garasjeplass. Det påløper dokumentavgift, tinglysningsgebyr og eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass. Det er viktig at egen melding om eierskifte sendes til OBOS avd. Medlemslag [obospost@obos.no](mailto:obospost@obos.no) når salg er gjennomført og tinglyst.

Omsetning av garasjeplasser mellom bruksretthavere i Nye Gamlebyen Garasjesameie må godkjennes av styret først, se vedtektenes § 5.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1002602. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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



## Brannsikringsutstyr

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

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

## 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 Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06.** og **30.12.** 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. Dersom 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 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS. Se OBOS sine hjemmesider for mer informasjon.

<https://www.obos.no/medlemskap-og-fordeler/sporsmal-og-svar>

## Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

**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.

**Bredbånd og TV**

Borettslaget har internett og tv hos Viken Altibox som dekkes over husleie. Ønsker beboer større nettlinje, eller andre kanaler som ikke dekkes i grunnpakken, bestilles dette direkte hos Viken Altibox.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2016	Fjellsikring
2015	Utskiftning utelykter



## 658 - NYE GAMLEBYEN GARASJESAMEIE

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	279 180	223 344	279 000	279 000
Andre inntekter	3	35 626	22 631	35 000	35 250
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>314 806</b>	<b>245 975</b>	<b>314 000</b>	<b>314 250</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 500	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-36 830	-35 415	-36 000	-38 700
Konsulenthonorar	6	-572	-1 669	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-77 131	-73 782	-100 000	-100 000
Forsikringer		-30 864	-28 459	-30 000	-33 300
Energi/fyring		-78 032	-52 256	-70 000	-80 000
Andre driftskostnader	8	-37 133	-38 102	-50 500	-50 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-294 792</b>	<b>-263 913</b>	<b>-324 000</b>	<b>-339 730</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>20 014</b>	<b>-17 938</b>	<b>-10 000</b>	<b>-25 480</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	613	672	0	0
Finanskostnader	10	-23	-1 294	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>590</b>	<b>-622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>20 604</b>	<b>-18 560</b>	<b>-10 000</b>	<b>-25 480</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		20 604			
Fra opptjent egenkapital			-18 560		



**658 - NYE GAMLEBYEN GARASJESAMEIE**

**BALANSE**

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		436	0
Kortsiktige fordringer	11	7 862	7 280
Driftskonto OBOS-banken		64 575	60 376
Sparekonto OBOS-banken		90 996	100 483
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>163 869</b>	<b>168 139</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>163 869</b>	<b>168 139</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		131 705	111 102
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>131 705</b>	<b>111 102</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 194	37 321
Leverandørgjeld		6 970	19 717
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>32 164</b>	<b>57 038</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>163 869</b>	<b>168 139</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2017

STYRET I NYE GAMLEBYEN GARASJESAMEIE

Vidar Bernhardsen /s/ Torben Lindstad /s/

Arne Gudmund Paulshus /s/ Linda Rygvik Marstein /s/



## 659 - NYE GAMLEBYEN UTOMHUSSAMEIE

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	249 996	249 996	250 000	250 000
Andre inntekter		0	0	250 000	60 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>249 996</b>	<b>249 996</b>	<b>500 000</b>	<b>310 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-4 230	-4 500	-4 500
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Andre honorarer		-10 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-29 980	-28 825	-30 000	-31 500
Konsulenthonorar	5	-10 870	-1 947	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	6	-34 636	-53 963	-321 000	-101 000
Andre driftskostnader	7	-153 579	-92 325	-122 500	-142 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-274 705</b>	<b>-211 290</b>	<b>-510 000</b>	<b>-311 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-24 709</b>	<b>38 706</b>	<b>-10 000</b>	<b>-1 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	132	138	0	0
Finanskostnader	9	-241	0	0	-300
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-109</b>	<b>138</b>	<b>0</b>	<b>-300</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-24 819</b>	<b>38 844</b>	<b>-10 000</b>	<b>-2 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			38 844		
Fra opptjent egenkapital		-24 819			



**659 - NYE GAMLEBYEN UTOMHUSSAMEIE**

**BALANSE**

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		11 510	0
Driftskonto OBOS-banken		57 393	88 970
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>68 903</b>	<b>88 970</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 903</b>	<b>88 970</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		64 151	88 970
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>64 151</b>	<b>88 970</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 342	0
Skyldig til offentlige myndigheter	10	1 410	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 752</b>	<b>0</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 903</b>	<b>88 970</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2017

STYRET I NYE GAMLEBYEN UTOMHUSSAMEIE

Anne Gro Stumberg /s/

Marianne Lund Østhagen /s/

Ausra Aalborg Bente /s/

Helene Andreassen /s/



## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Sverre

---

Møtedato: 03.04.2017

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Oslo Hospital

Til stede: 23 andelseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 28 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Helga Solheim.

Møtet ble åpnet av Vidar Bernhardsen.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Carl Fredrik Arntzen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent**

#### C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Helga Solheim foreslått. Som protokollvitne ble Anitra Wolland og Øystein Schølberg foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 2. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2016

#### A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2016 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 3. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 140 000.

**Vedtak: Godkjent**

---



#### 4. Behandling av innkomne forslag og saker

##### A) Forslag om endring i husordensreglene slik at beboere oppfordres til å oppgi mobilnummer og epost adresse.

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Beboere er i dag ikke forpliktet eller oppfordres ikke til å oppgi et mobilnummer eller annen kontaktinfo slik at man kan nå vedkommende.

Det styret har erfart det siste året, er at en slik informasjon ville ha hjulpet styrets arbeid i vesentlig grad. Dette siden det pr i dag er mange saker der det hadde vært mye enklere å nå andelseiere og leietakere gjennom mobil eller epost. Et eksempel var nå i senhøstes der styret måtte nå alle beboere på grunn av test av brannsystemet. I dette tilfellet var det mange beboere styret ikke klarte å nå før brannalarmen ble utløst.

Forslag til vedtak:

Supplere til husordensreglene med en ekstra paragraf, §10, med følgende tekst: «Det anmodes at telefonnummer og e-postadresse blir meldt inn til OBOS ved kjøp av andel i Borettslaget

Styrets innstilling:

Det foreslås at forslaget vedtas

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

##### B) Forslag om automatiske døråpnere på hoveddørene i Borettslaget Sverre

Forslagsstiller: Knut Magne Aalborg, Leilighet 7004, Ekebergveien 5A

Saksinformasjon:

Inngangsdørene i borettslaget er utstyrt med dørpumper av sikkerhetsmessige grunner.

Dette gjør at dørene er tunge og upraktiske å åpne, spesielt for handicappede og når man har mye å bære på. Dette sliter på både dører, nøkler og beboere.

Det foreslås derfor at hovedinngangsdører utstyres med automatiske døråpnere, slik at dørene åpnes automatisk med nøkkelbrikke (utenfra) eller bryter (innenfra). Dette er vanlig i flere andre borettslag (for eksempel Baglerbyen brl, Bergkrystallen brl mfl).

Forslag til vedtak:

*Generalforsamlingen stemmer over hvorvidt borettslaget skal ha automatiske døråpnere eller ikke*

**Hvis forslag blir tatt til følge så stemmer generalforsamlingen over hvilke dørgrupper det skal anskaffes automatiske døråpnere for**

**Alternativ 1**

*Styret anskaffer automatiske døråpnere kun til hovedinngangsdører fra gateplan.*

*3 stk. dører á ca Kr. 35.000,- pr. dør.*

**Alternativ 2**

*Styret anskaffer automatiske døråpnere til alle hovedinngangsdører, både fra gateplan og garasje/kjeller. Totalt prosjekt på ca Kr. 197.050,-.*

**Styrets innstilling til forslaget:**

Styret kan se at dette kan være til hjelp for beboerne i borettslaget, spesielt for de med handicap som kan ha vanskeligheter med å komme igjennom de tunge dørene. Med bakgrunn i dette forslaget, har forslagstiller med hjelp fra styret innhentet tilbud fra 2 ledende og velkjente aktører i markedet. Disse er lagt ved som vedlegg i saken. Se vedlegg til Sak B

Styret er noe splittet i saken og vil rette seg etter utfallet av stemmene i Generalforsamlingen

Protokolltilførsel: Foreslått at forslaget utsettes. Vedtatt med overveldende flertall at forslaget ikke utsettes, men behandles på årets generalforsamling.

**Vedtak: Alternativ 2 vedtatt med overveldende flertall.**

**C) Samtykke til fasadeendring og bytte av farget glass på balkong**

**Forslagsstiller:** Advokat Øivind Stabenfeldt, på vegne av Carmen Pereira, Leilighet 8002, Ekebergveien 5B

**Saksinformasjon:**

I borettslagets vedtekter punkt 4-3 (2) fremgår det at forandringer som berører bygningens fasade ikke er tillatt uten styrets samtykke. Pereira søkte derfor styret om å få bytte to glass i balkongen i epost av 30.06.15. Det fremkom at hun ønsket å bytte to fronter i frosted glass med et gjennomsiktig glass i lilla og et gjennomsiktig glass i grønt. Fargen på glasset ville være likt det som ellers var brukt i fasaden, og de ville bli satt inn på forskriftsmessig måte.

Styret ga Pereira tillatelse til å gjennomføre tiltaket i epost av 02.07.15. Styret trakk så plutselig tillatelsen tilbake i epost fra styrets leder av 13.04.16 altså vel 8 måneder etter at tillatelsen ble gitt. Da styrets leder ble gjort kjent med at det allerede var gitt samtykke til tiltaket, ble ny godkjenning gitt i epost av 14.04.16. Senere samme dag ble samtykke på nytt trukket tilbake.

Det er uenighet mellom styret og Pereira om hvorvidt styret lovlig kan trekke et samtykke/godkjenning tilbake etter at en andelseier har innstilt seg på en godkjenning, og sågar gjennomført deler av prosjektet.

For å slippe videre diskusjon med styret, og eventuelt videre rettslig prosess, Ønsker Pereira at generalforsamlingen, som borettslagets øverste myndighet, tar stilling til saken.

Tiltaket er i tråd med den øvrige fasaden på bygget. Fasaden på Ekebergveien 5 er preget av at farget glass er plassert tilfeldige steder på fasaden. Tiltaket, hvor to glass av frosted type er byttet ut med to fargende glass av samme type som ellers er benyttet i fasaden, endrer ikke

byggets karakter. Det er også lagt til grunn av plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. I brev av 23.06.16 la plan- og bygningsetaten til grunn at endringene var så små at det ikke utløste søknadsplikt. I slike tilfeller er det heller ikke krav om nabovarsling.

Pereira har rådført seg med arkitektfirma ARCASA under prosjektet. Det er samme arkitektfirma som tegnet fasadene for alle blokkene i Ekebergveien 5. ARCASA har akseptert endringene av glassene og har vært behjelpelige med både tegninger og hvordan glasset skal innfestes. Arbeidet er utført forskriftsmessig av fagfolk.

Tiltaket er utført i 8. etasje og vil derfor ikke påvirke andre, verken andelseiere eller beboere i andre boliger.

Pereira er av den oppfatning at det ikke foreligger noen saklig grunn til å nekte henne å bytte to glass i balkongen. Det presiseres, og bør vektlegges, at hun søkte styret i forkant av prosjektet og fikk da tillatelse til å bytte ut glassene.

**Forslag til vedtak:**

*Generalforsamlingen gir samtykke til tiltaket med bytte av to glass i balkongen til Pereira.*

**Styrets innstilling:**

Saken stiller prinsipielle spørsmål. Selv om tiltaket i seg selv er lite, så skaper avgjørelsen presedens for andre andelseiere som senere kan tenke seg å skifte glass på sine balkonger.

Dagens styre er av den oppfatning at endring berører borettslagets felles fasade og krever tilslutning fra generalforsamlingen med 2/3-flertall etter borettslagsloven § 8-8 og 8-9. Styret har derfor ikke myndighet til å avgjøre saken på egenhånd.

Dagens styre er av den oppfatning at forrige styreleder opptrådte på egenhånd den 02.07.2015. Søknaden var da ikke blitt styrebehandlet på forhånd. I følge firmaattesten er det styreleder og minst ett styremedlem i fellesskap som kan forplikte borettslaget. Dagens styre behandlet søknaden først på styremøte den 12. april 2016. Styret vedtok da at Pereira måtte søke generalforsamlingen om aksept for fasadeendring.

Vedtekt § 5-1 og vedtekt § 5-2 må forstås slik at det uansett er borettslaget som har ansvaret for å skifte ut balkongglass. Andelseier kan ikke gjøre dette på egenhånd uten gyldig tillatelse.

Selv om andelseier ikke har fått gyldig tillatelse til å skifte ut glassene, foreligger det spesielle forhold i saken i og med melding gitt den 02.07.2015 fra forrige styreleder. Tiltaket forringer heller ikke borettslagets fasade i særlig grad. Styret tilrår derfor at forslaget aksepteres av generalforsamlingen som et spesialtilfelle.

**Vedtak: Forslag til vedtak godkjent med full tilslutning.**

**D) Behov for videoovervåking av bod-/felles arealer**

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:**

Etter flere episoder med innbrudd og hærverk i bod- og fellesarealer, ønsker styret å sette i gang tiltak som kan forhindre slike kjedelige og kostbare saker i fremtiden. Styret ser at dette kan virke preventivt for hærverk og innbrudd i våre boder og fellesarealer. Dette året (2016/2017) har vi brukt mye midler på å rydde opo, reparere ødelagte hoveddører, gittere og boddører. Egenandelen på slike forsikrings saker er kr 10.000,- og dette gjør at en investering på et slikt overvåkningssystem vil betale seg raskt tilbake. Styret har innhentet erfaring fra vår nabo i Ekebergveien 3 / Klosterhagen Borettslag v/Styreleder Fiskefjell. Fiskefjell kunne meddele at hos dem hadde et slikt videosystem vært en stor suksess og at antall saker hadde gått betydelig ned. Tiltaket hadde hatt en betydelig preventiv virkning som kunne merkes i alle fellesområdene i borettslaget.

På bakgrunn av de overnevnte episodene som har funnet sted de senere år og den senere tid, ønsker

styret å vurdere å investere i et overvåkningsanlegg som dekker borettslagets bod- /fellesarealer. Bakgrunnen for dette er 3-delt; a) preventiv effekt overfor mulige lovbrytere,

b) bedre kunnskap om hvordan innbrudd/tyveri skjer som utgangspunkt for å iverksette målrettede tiltak og c) kunne dokumentere bilder av innbrudd og gjerningspersoner til forsikringsselskap og politi.

Med dette som utgangspunkt og for å få en kostnadsoversikt, har styret innhentet et tilbud på et slikt overvåkningssystem, som vist i vedlegg Sak D ,til ca kr. 40.000,- . Installasjon av vår elektriker Elfag Experten, er beregnet til ca kr. 20.000,-. Dette videosystemet kan tilknyttes 16 kameraer og vil fungere i henhold til Datatilsynets regler angående overvåking i borettslag. Opptak spilles over etter 1 uke.

Systemet krever minimalt teknisk drift og styret innehar nok teknisk kompetanse til å drive dette prosjektet fremover. Opplæring vil skje til de som kommer inn i styret ved normal innføring/opplæring.

Angående finansiering av systemet vil dette være såpass liten investering at hele prosjektet kan finansieres gjennom oppsparte midler til Borettslaget.

Hvis et slikt videoovervåkningssystem blir valgt som løsning, vil vi måtte tilføre følgende endringer i vedtektene:

**<§12 – KAMERA/VIDEOOVERVÅKNING AV BOD-/FELLES AREALER**

*Generalforsamlingen har godkjent installering og kamera/videoovervåking av borettslagets bod-/felles arealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.*

*Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.>*

Før en eventuell montering av videoovervåking kan skje, er det krav om at generalforsamlingen gir sin tilslutning til å gå til en slik anskaffelse (jf. veileder fra Datatilsynet)

**Styret ber derfor generalforsamlingen om fullmakt til dette med følgende forslag til vedtak: Andelseierne i borettslaget Sverre gir styret fullmakt til å gå til anskaffelse av anlegg for videoovervåking for bruk i borettslagets bod-/fellesarealer**

**Styrets innstilling:**

Det foreslås at forslaget vedtas

**Vedtak: Forslaget til vedtak vedtatt med 1 stemme imot.****E) Forslag til kameraovervåkning i Nye Gamlebyen Garasjesameie.**

Saksframstilling:

**Forslagsstiller:** Lasse Strand, leilighet 1009, Plass 9, Ekebergveien 5E

**Saksinformasjon:**

"Jeg velger å utforme et forslag hvor styret blir bedt om å utrede kameraovervåkning av garasjeanlegget, siden jeg ikke har fullt ut oversikt over kostnadssiden eller hva slags system vi bør velge. Jeg er åpen for endringer hvor det kan fremkomme frister og rammer for når styret skal ha forslaget klart (eventuelt til neste sameiermøte eller et ekstraordinært sameiermøte).

Min hensikt er at garasjesameiet får et system som kan ivareta sikkerheten, fordi jeg har selv opplevd at bilen min har blitt forsøkt stjålet og senere har jeg også opplevd at min bil har blitt påført skader som jeg vil hevde er hærverk. Slik at jeg ser for meg et system som kan sørge for beviser som kan brukes i en straffesak."

**Forslag til vedtak:**

*Andelseierne i Nye gamlebyen Garasjesameie gir styret fullmakt til å gå til anskaffelse av anlegg for videoovervåking for bruk i sameiets fellesarealer*

**Styrets innstilling til forslaget:**

Styret ser at dette er et forslag som påvirker alle i Garasjesameiet, samt andelseierne i borettslagene Sverre & Eufemia. Siden Borettslaget Sverre & Eufemia eier hver sine 25 andeler i Garasjesameiet, vil styret i vite hvordan disse stemmene skal benyttes inn i sameiermøtet for garasjen. Sakene er derfor likt presentert inn generalforsamlingene til Sverre & Eufemia som det blir gjort i garasjesameiet.

På grunn av mange innbrudd og hærverk på biler i garasjen, ser styret nytteverdien av et slikt videoovervåkingsystem av garasjeanlegget. Bakgrunnen for dette er 3-delt; a) preventiv effekt overfor mulige lovbrytere, b) bedre kunnskap om hvordan innbrudd/tyveri skjer som utgangspunkt for å iverksette målrettede tiltak og c) kunne dokumentere bilder av innbrudd og gjerningspersoner til forsikringsselskap og politi

For å få et kostnadsoversikt har styret innhentet tilbud på et slikt system som dekker områder som (inngangsport/dør) i garasjen. Se vedlegg til Sak E. Et slikt system opererer i henhold til Datatilsynets regler ang overvåkning. Opptak blir spilt over etter 1 uke.

Før en eventuell montering av videoovervåkning kan skje, er det krav om at sameiet og generalforsamlingen gir sin tilslutning til å gå til en slik anskaffelse (jf. veileder fra Datatilsynet)

Hvis et slikt overvåkningsystem blir valgt som løsning, vil vi måtte tilføre følgende endring i vedtektene

**<§18– KAMERA/VIDEOOVERVÅKNING AV FELLES GARASJEANLEGG**

*Garasjesameiet har godkjent installering av kamera/videoovervåking av sameiets garasjearealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.*

*Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.>*

**Styrets forslag:**

Det foreslås at forslaget vedtas

**Vedtak: forslag til vedtak får full tilslutning fra forsamlingen.**

**F) Forslag om lading til el-bil i fellesgarasje.**

**Forslagsstiller:** Børge Tennevoll, leilighet 1001, Ekebergveien 5A

**Saksinformasjon:**

Stadig flere ønsker å gå for hybrid eller ren el-drift på bilene sine. For å kunne gjøre dette er vi avhengig av at ladepunkter blir tilgjengelig for dem som måtte ønske det. Dette er en kostbar affære, og det finnes ulike løsninger både teknisk og finansielt. Det er derfor mange spørsmål som bør avklares rundt dette. Kostnader infrastruktur. Støtteordninger? Senest i dag 10/2 skriver VG at politikerne ønsker å få på plass nye støtteordninger for borettslag og sameier. Hva vil disse gå ut på? Når kommer de? Hvilke kostnader snakker vi om? Hvordan bør kostnadene fordeles på hver enkelt beboer?

**Forslag til vedtak:**

Styret presenterer forslag til løsning(er) slik at alle aspekter og forutsetninger for el-billading blir belyst for forsamlingen. Styret setter opp i sin innstilling de konkrete forslagene med alternativene som nevnt i saksinformasjonen til avstemming til forsamlingen.

Det skal stemmes over

- *Forsamlingen stemmer over hvorvidt sameiet skal ha el-billading i fellesgarasjen "Nye Gamlebyen garasjesameie" eller ikke.*

*Hvis ja*

- Stemme om det er den enkelte bruker eller om det er alle i sameiet som deler på kostnaden for en grunninstallasjon
- Stemme om hvordan kostnadene på grunninstallasjonen skal finansieres

**Styrets innstilling til forslaget:**

Styret ser at dette er forslag som påvirker alle i Garasjesameiet, samt andelseierne i borettslagene Sverre & Eufemia. Siden Borettslaget Sverre & Eufemia eier hver sine 25 andeler i Garasjesameiet, vil styret vite hvordan disse stemmene skal benyttes inn i sameiemøtet for garasjen ved votering i saken. Sakene er derfor likt presentert inn generalforsamlingene til Sverre & Eufemia som det blir gjort i garasjesameiet.

Styret må sette et ufravikelig krav til en infrastruktur som virker og ikke velger et kompromiss der beboere/andelseiere over tid blir skadelidende. Styret kan ikke gå

for en løsning der det plutselig ikke blir strøm til beboerne på grunn av lading i garasjen.

Problemet med å lade på eksisterende eller ekstra kontakter på den eksisterende infrastrukturen, er at vi ikke vet til en hver tid hvor mye man kan ta ut av strøm på anlegget. På grunn av årstider med høyt strømforbruk, kan ikke leverandøren av det elektriske anlegget (Sæther Elektriske), si om man kan lade 1 eller 3 biler samtidig på det eksisterende anlegget. Alle våre leverandørkontakter er krystallklare med at en grunnleggende teknisk struktur der man kun kan ta ut den strømmen som er til overs i anlegget, er veldig viktig og avgjørende faktor for en slik type el-billading. Et eksempel de nevnte var Tesla og lignende biler som kan trekke over 32 ampere. Det vil si at de trekker nesten strøm som 3 andre biler til sammen. Derfor er det ikke mulig å lade el-biler på eksisterende kontakter, siden systemet ikke er bygget for en slik type el-billading.

På bakgrunn av dette, har styret innhentet tilbud fra 2 ledende og velkjente aktører i markedet for å få et konkret kostnadsbilde. Siden alle som eier en garasje plass skal kunne ha mulighet for å legge opp til el-lading på sin plass, har vi lagt dette til grunn for en eventuell teknisk løsning.

Leverandørene har kommet med forslag på omtrent samme type løsning på infrastruktur. De sier at dette er en teknisk løsning som mange nye garasjelegger har fått installert og som er mest rettferdig for borettslaget. Denne løsningen er som følger og kommer på ca kr. 230.000,-.

Grunninstallasjonen består av en dynamisk måler slik at det til enhver tid ikke hentes mere strøm ut av anlegget enn det det er kapasitet til. Etter dette går den tilmålte strømmen til et fordelerskap som plasseres nærmere garasjelegget. Plassiererne vil kunne kjøpe et fast ledningsstrek til sin plass fra dette fordelerskapet for en fast pris på ca kr. 35.000,-. Fordelerskapet er helautomatisert slik at det sender styret eller en fakturapartner månedlig liste over forbruket for ladestasjonene. Dette gjøres så det blir enkelt å følge opp ang fakturering på faktisk forbruk. Tilbyderne nevner at dette er den teknisk løsning som fungerer best i et slikt felles garasjelegger i borettslag.

Det blir enten de faktiske brukerne eller alle de 99 plasseierne som betaler grunninstallasjonen som et kontantbeløp på ca kr. 2.350,- pr. plass eller nedbetaler et lån gjennom økt husleie for garasjeplassen.

Handelsbanken er kontaktet angående finansiering av grunninstallasjonen på ca kr. 230.00,-. De har kommet med et forslag som gjør at denne løsningen er mulig. Renten i dag for et slikt blacolån er på ca 5.75%. (Se vedlegg 3 Sak F)

Angående støtte fra kommunen, er dette en løsning der borettslag kan søke hvis de har en eller oppretter en felles ladestasjon for alle i borettslaget. Alle i borettslaget må ha tilgang og kunne dele på denne ladestasjonen. Siden vi ikke har dette, vil ikke Borettslaget kunne søke på nåværende infrastruktur.

Styret holder seg til enhver tid oppdatert angående eventuelt nye type støtteordninger som vil bli gjeldene for el-lading i felles garasjelegger i borettslag.

**Se vedlegg til Sak F!**



Forslagene for avstemming er her satt opp slik at premissene for avstemmingen for hovedspørsmålet om el-billading eller ikke, er gjort tydelig og kommer sist.

#### **Forslag 1**

**Stemme om det er den enkelte bruker eller om det er alle i sameiet som deler på kostnaden for grunninstallasjonen**

Alternativ 1

*Infrastrukturen blir finansiert av de andelseiere som ønsker å ha el-billading til sin plass i sameiet.*

Alternativ 2

*Infrastrukturen blir finansiert av alle andelseierne i sameiet.*

#### **Forslag 2**

**Stemme om hvordan kostnadene på grunninstallasjonen skal finansieres**

Alternativ 1

*Infrastrukturen for el-billadingen blir finansiert gjennom Egenkapitalinnskudd på ca Kr. 2.350,- pr. plasseier.*

Alternativ 2

*Infrastrukturen for el-billadingen blir finansiert gjennom lån fra Handelsbanken. Dette under forutsetning at alle andelseierne er med på finansieringen av grunninstallasjonen på ca Kr. 230.00,-.*

#### **Forslag 3**

**Forsamlingen stemmer over hvorvidt sameiet skal ha el-billading i fellesgarasjen "Nye Gamlebyen garasjesameie" eller ikke.**

#### **Styrets forslag:**

Styret er noe splittet i saken og vil rette seg etter utfallet av stemmene i Generalforsamlingen og Sameiemøtet.

#### **Vedtak:**

**Forslag 1: alternativ 2 vedtatt med 16 stemmer for og 11 stemmer imot.**

**Forslag 2: alternativ 1 vedtatt med 1 stemme imot.**

**Forslag 3: forslaget vedtatt med 19 stemmer for el-billading og 7 stemmer imot el-billading.**

**G) Fjerne begrensning ved salg av garasjeplasser i garasjesameiet****Forslagsstiller:** Ida Norum, Plass 33**Saksinformasjon:**

Jeg ønsker å reise forslag til generalforsamlingen som gjelder endring i vedtektene.

Den meget lave omsetningshastigheten på garasjeplasser gjør at beboere kvier seg for å kjøpe plass, noe som igjen fører til at det blir enda vanskeligere å selge. De siste årene har omsetningshastigheten ligget helt opp til to år. Dette til tross for at garasjeplassene har vært priset betraktelig lavere enn i for eksempel nabobygget vårt. Det er god dekning på garasjeplasser (ca. 50 %). Man kan anta at en stor andel av de leiligheter som i dag ikke har plass, heller ikke har behov for dette. Det er mange små leiligheter med mange førstegangsetablerere som ofte ikke har bil. Således blir markedet for garasjeplasser veldig lite og det blir vanskelig å omsette garasjeplasser. Jeg har vært i dialog med flere beboere som har vurdert å kjøpe plassen min, men de anser det som for vanskelig å bli kvitt plassen igjen. De foretrekker da heller å leie plass.

Jeg mener alle sameiere vil være tjent med at det blir lov å selge garasjeplasser i det åpne markedet. Dette vil øke omløpshastigheten og likviditeten.

Begrensningen i vedtektene var selv påført av utbygger i forbindelse med byggesøknad og parkeringsnormen. Nå som byggene allerede er oppført, så bekrefter Plan- og Bygningsetaten i Oslo at garasjeplassene kan omsettes fritt. I sameieloven er hovedregelen at sameieandelene kan selges til hvem som helst (se sameieloven § 10). Loven er derfor ikke til hinder for en vedtektsendring. Begrensningen i dagens vedtekter synes derfor å være unødvendige.

Det er ingen holdepunkter for at eksterne eiere vil være noen større trussel enn interne eiere når det gjelder innbrudd og hærverk i garasjeanlegget. Etter min oppfatning, er det uansett bedre med eksterne eiere enn eksterne leiere. Det er allerede tillatt å leie ut garasjeplass eksternt. Da bør man også kunne akseptere eksterne eiere.

Jeg foreslår at vedtektene § 5 og § 6 oppdateres. Eksisterende andelseiere sikres fortrinnsrett på ellers like vilkår dersom garasjeplassen selges i markedet (se forslag til ny § 18).

Det forutsettes at nøkkel til garasjen skiftes, slik at det blir en annen enn den som går til oppgangene til borettslaget.

**Forslag til vedtak:**

*Oppdatere vedtektene § 5 og § 6 slik at sameier fritt kan omsette garasjeandel i det åpne markedet, samt innføre en § 18 i vedtektene som sikrer andelseiere i borettslagene fortrinnsrett på ellers like vilkår. Se vedlegg for forslag til de nye vedtektene bak i heftet.*

**Styrets innstilling:**

Styret ser at dette er forslag som påvirker alle i Garasjesameiet, samt andelseierne i borettslagene Sverre & Eufemia. Siden Borettslaget Sverre & Eufemia eier hver sine 25 andeler i Garasjesameiet, vil styret vite hvordan disse stemmene skal benyttes inn i sameiemøtet for garasjen ved votering i saken. Sakene er derfor likt presentert inn i generalforsamlingene til Sverre & Eufemia som det blir gjort i garasjesameiet.



Forslaget til vedtektsendring vil ha positive effekter ved at det blir lettere å få omsatt garasjeplasser til markedspris. Verdien av garasjeplassene i garasjeanlegget øker anslagsvis med ca. 20 millioner kroner dersom begrensningene i vedtektene fjernes. Dette er basert på anslag fra eiendomsmegler om at merverdien for en garasjeplass knyttet til en leilighet kun er på ca. 100.000 kroner ved et kombinert salg av både leilighet og garasje. En fritt omsatt garasjeplass har derimot trolig en markedsverdi på ca. 300.000 kroner. Dette utgjør dermed en merverdi på ca. 200.000 kroner per garasjeplass. Med hundre garasjeplasser blir den totale verdiøkningen ca. 20 millioner kroner i garasjesameiet.

Andelseierne vil ha fordel av at verdien på garasjeplassene følger markedsutviklingen, og at man har fortrinnsrett på kjøp av garasjeplasser uten salgsbegrensninger.

Vedr. forslag om endring av vedtekter til eksternt salg ønsker styret også å orientere de stemmeberettigede om å vurdere formålet med nåværende vedtekter. Fra regulering ved nybygg bør det derfor vurderes hvorvidt forslaget til endring på lengre sikt kan medføre flertall/kun eksterne eiere av garasjeplasser, uten tilknytting til borettslagene Sverre og Eufemia. Selv med fortrinnsrett, bes forsamlingen derfor også vurdere verdi og attraktivitet til leilighetene hvis mindre tilgang på garasjeplasser i praktisk nærhet.

Derfor bør det også vurderes om dagens vedtekter legger dette til grunn, samtidig som at oppganger, heissjakter og boder tilhørende garasjeiere og borettslagene Sverre og Eufemia ligger med lett tilgang fra garasjesameie og erfaringsmessig er mye brukt. Selv om dagens vedtekter tillater eksternt leie etter fortrinnsrett fra brl. Sverre og Eufemia, er det også naturlig å stille spørsmål hvorvidt endring av vedtekter vil gi ytterligere utfordringer av drift og vedlikehold. Forsamlingen bes derfor å vurdere fordeler og ulemper, også med tanke på sikkerhet og nytteverdi, og evt. andre utfordringer og kostnader dette kan medføre.

Se vedlegg til Sak G

#### **Styrets forslag:**

Styret er noe splittet i saken og vil rette seg etter utfallet av stemmene i Generalforsamlingen & Sameiemøtet.

**Vedtak: Forslag til vedtak vedtatt med 17 stemmer for, 9 imot. 2 avstod fra å stemme.**



---

## 5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styremedlem for 2 år, ble Torben Lindstad foreslått.  
Som styremedlem for 2 år, ble Ausra Aalborg foreslått.  
**Vedtak: Valgt ved overveldende flertall.**
- C Som varamedlem for 1 år, ble Kristin Lindstad foreslått.  
Som varamedlem for 1 år, ble Knut Aalborg foreslått.  
**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**
- D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:  
Delegert Vidar Bernhardsen  
Varadelegert Torben Lindstad  
**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**
- E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Erik Pettersen foreslått  
**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

---

Møtet ble hevet kl.: 20.04. Protokollen signeres av

Møteleder  
Carl Fredrik Arntzen /s/

Fører av protokollen  
Helga Solheim /s/

Protokollvitne  
Anitra Wolland /s/

Protokollvitne  
Øystein Schølberg /s/

**Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:**

Leder	Vidar Bernhardsen
Nestleder	Anne Gro Stumberg
Styremedlem	Torben Lindstad
Styremedlem	Ausra Aalborg



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 6.06.23 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 10.06.23

**Selskapsnummer:** 639 **Selskapsnavn:** Borettslaget Sverre

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Torben Lindstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ronny Hansen og Bjørn Karsten Ruen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Dersom underskudd, så dekkes dette av oppsparte midler og egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 250.000 kroner og fordeles mellom medlemmene som angitt i saksinnlegg.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- Torben Lindstad

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- Harald Skjønsfjell

**Sak 7 Forslag om revidering av bo-regler (husordensregler)**

Revidering av husordensreglene, ref. Carmen Pereiras punkt 1. til 5. i vedlegg

- For  
 Mot

**Sak 8 Forslag om utskifting av balkongglass**

Ønske om å bytte 2 balkongglass for sin leilighet H0705, 7 etg i Ekebergveien 5A

- For  
 Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Skjønsfjell Harald
- Stensland Espen
- Wikstøl Nina

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- Hansen Ronny
- Skjønsfjell Harald
- Stensland Espen
- Wikstøl Nina

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.