



Årsmøte 2022

0482 Oppsal Terrasse Borettslag

Til andelseierne i Oppsal Terrasse Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 24. Mai 2022 kl. 18 i Oppsal samfunnshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Oppsal Terrasse Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg 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 Oppsal Terrasse Borettslag
avholdes 24. Mai 2022 kl. 18.00 i Oppsal samfunnshus.**

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. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Honorar til byggekomite
- C) Honorar til velferdskomite

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling. Krever 2/3.
- B) Fjerne sperre på borettslagets sparekonto. Krever 2/3 flertall.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2/1 styremedlemmer for 2/1 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av velferdskomité

Oslo, 19.04.2022
Styret i Oppsal Terrasse Borettslag

Knut Andreas Jensen/s/ Heidi Scarth Hansen/s/ Tove Karin Steig/s/
Bjarne Straith/s/ Lars Tverseth/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Andreas Jensen	Oppsal Terrasse 2
Nestleder	Heidi Scarth Hansen	Oppsal Terrasse 2
Styremedlem	Tove Karin Steig	Oppsal Terrasse 2
Styremedlem	Bjarne Straith	Oppsal Terrasse 2
Styremedlem	Lars Tverseth	Oppsal Terrasse 2
Varamedlem	Milla Marianne Søvik Dokka	Oppsal Terrasse 2
Varamedlem	Pär-Emil Otto Johansson	Oppsal Terrasse 2
Varamedlem	Kari Hovland Stene	Oppsal Terrasse 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Knut Andreas Jensen Oppsal Terrasse 2

Varadelegert

Heidi Scarth Hansen Oppsal Terrasse 2

Valgkomiteen

Unni Erika Fagerstrøm	Oppsal Terrasse 2
Kjell Emil Granå	Oppsal Terrasse 2
Arne Jørgensen	Oppsal Terrasse 2
Ole Nielsen	Oppsal Terrasse 2

Velferdskomiteen

Lise Dahl	Berit Gaukstad
Kjell E. Granå	Anne Gyving
Marit Kise	Randi Nielsen

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Oppsal Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 136 andelsleiligheter.

Oppsal Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950210184, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Oppsal Terrasse 2

Gårds- og bruksnummer:

144 1612 1613

Første innflytting skjedde i 1977. Tomten, kjøpt i 1986 er på 28084 m2.

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.

Oppsal Terrasse Borettslag har en ansatt vaktmester i 50% stilling og 3 personer som har timebetalt renhold.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Om styrets arbeid i 2021

Her omtales i korte trekk styrets arbeid i budsjettåret/valgperioden 2021, mens omtalen av utførte vedlikeholdsoppgaver med videre spenner over årene 2021-2022. Noen av arbeidene har strukket seg over flere år. Det viktigste her er varmtvannsproblematikken og ferdigstilling av lekkasje i tegelen sydveggen.

Vi har fortsatt hvert inne i koronapandemien med de begrensninger det har medført for leveranser og utførte arbeidsoppgaver.

Om styrets sammensetning

Styrets sammensetting etter forrige generalforsamling er som følger. Ny styreleder Knut Jensen ble valgt for 1 år. På konstituerende styremøte i etterkant av generalforsamlingen ble Heidi S. Hansen valgt til nestleder. Samtidig ble en del andre funksjoner fastsatt/fordelt og fullmakter gitt. Av spesielle funksjoner medtas at Lars Tverseth har innehatt rollen som møtesekretær mens Tove Steig fungerer som HMS-kontakt med styreleder som HMS-ansvarlig. Pär Emil Otto Johansson har ansvaret for publisering på sosiale medier. VIBBO er nå tatt i full bruk og er borettslagets hovedinformasjonskanal.

Styremøter, organisasjon, kurs

Det er avholdt 12 styremøter inkludert 2 regnskapsmøter med OBOS og i tillegg 2 beboermøter i forkant av generalforsamlingen. Vaktmester har vært tilstede på de fleste styremøtene og orientert styret om den daglige driften. Byggekomiteen er lagt ned og styret har inngått samarbeid med Oslo Entreprenørbedrift som bistår styret og lager en årlig rapport på den til enhver tids bygningsmessige tilstand.

Arbeidsgjengen, ledet av Ole Nielsen, har i samarbeid med vaktmester organisert og deltatt i løpene vedlikeholdsoppgaver til beste for borettslaget. Styret uttrykker en særlig takk for alt arbeidet og omtanken som nedlegges av de frivillige.

Styreleder deltok på årskonferansen digitalt i OBOS. Ut over dette har kursvirksomheten hvert liten grunnet koronapandemien.

Info, rundskriv mv

Det er i perioden utdelt mange info-skriv og meldinger til beboerne, i tillegg til et antall oppslag på tavlen i hovedinngangen. Som nevnt er VIBBO vår nye informasjonskanal og viktig informasjon vil fremover bli meddelt her. Det er ellers gledelig at stadig flere aksepterer å få informasjonen kun elektronisk. Dette vil spare styret for en god del av arbeidet med å trykke opp og omfordele info-skriv.

Er man i tvil i forhold til bruken av VIBBO så kontakt styret så setter vi alle i stand til å bruke VIBBO.

Dugnader, velferdstiltak

Det ble gjennomført vårdugnad 10-12 mai på fellesarealene våre med god oppslutning alle dager. Vi har i tillegg leiet inn containere 2 ganger slik at en kunne bli kvitt diverse avfall. Feiing/spyling av garasjeanlegget vil finne sted 12.05.22. Velferdskomiteen har i 2022 fått tilgang til bruk av velferdsrom ferdig oppusset og isolert for støy for nye tiltak som har blitt meget godt mottatt og spennende aktiviteter for beboerne er iverksatt. 17. mai og julegrantenningen markert på enkelt vis.

Ladeanlegg for el-biler

Styreleder sitter i dag og har ansvar for drift og kostnadsfordeling til beboerne.

Noen opplevde i vinterhalvåret at laderen hadde vært i bruk av uvedkommende. Det er viktig at hver enkelt som har montert opp lader følger med sin egen lader og rapporterer eventuelle feil til styret. Det vil i løpet av våren 2022 bli lagt opp ett nytt MESH anlegg på nettverkssiden da enkelte ladere til stadighet faller ut av nettverket.

Vi sliter fortsatt med mye gjenstander som blir lagt igjen hos hver enkelt i garasjeanlegget noe vi må sørge for å rydde opp i. Stort sett har de fleste etterkommet de pålegg som er gitt, men fortsatt må styret «pirke» på enkeltbeboeres slurv på dette området. Det er en litt sur jobb som vi godt kan være foruten.

Ovennevnte er viktig i forhold til brannsikkerhet og risikofaktorene som vårt forsikringsselskap vurderer premien etter som vi blir belastet for.

Sydveggen og ferdigstillelse

Vi har nå ferdigstilt sydveggen som var den største oppgaven som ble utført i perioden. Vi har hatt lange runder med vårt forsikringsselskap "Gjensidige" rundt inndekning av kostnaden for selve veggen. Det ble fremlagt en grundig rapport på årsakssammenheng hvor selskapet engasjerte Polygon. De konkluderte med at bygningsmassens alder over 40 år, det utførte rehabiliteringsarbeidet "utført av konkursrammede JACO" ikke var tilfredsstillende og besluttet avslag på dette punktet. Vi fikk medhold og dekning rundt følgeskader på leilighetene som ble berørt.

Ventilasjonsanlegg alle leiligheter

Styret har fått gjennomført en kartlegging av hele ventilasjonsanlegget som viser seg å ha store mangler. Det er flere leiligheter som i dag ikke har noen form for ventilasjon og det er mangelfull tilstrømning av til luft i samtlige leiligheter.

Dette blir den store oppgaven bygningsmessig og kostnadmessig i 2022.

Anlegget er nå rensert og kartlagt og videre arbeider vil pågå til utpå høsten 2022.

IN-ordning

Styret har en avtale med OBOS-banken om en såkalt IN-ordning for beboerne. Dette gir mulighet for individuell nedbetaling av ens andel av fellesgjelda, helt eller delvis. Det er etter hvert flere som har benyttet seg av denne ordningen, og de som gjør det får tilsvarende reduksjon i sine månedlige utgifter/felleskostnader.

Ordningen administreres via OBOS mot et honorar. De som måtte ønske å benytte seg av ordningen, kan kontakte styret for mer informasjon.

Eierskifter og oppussingsarbeider

I perioden siden siste generalforsamling har styret etter fullmakt godkjent flere eierskifter av leiligheter i borettslaget.

I forbindelse med eierskiftene er det ofte behov for oppussing/renovering. Styret har i den forbindelse oppfordret de nye eierne til å lese igjennom husordensregler og følge med på

VIBBO rundt hva man har anledning til å utføre i egen bolig under oppussing. Styret forutsetter at ovennevnte blir fulgt og at man forholder seg til retningslinjene.

Utført vedlikehold og bygningsmessige arbeider mv.

En kortfattet oversikt over de viktigste/største arbeidene som er utført i perioden 2021-2022 ser slik ut:

1. Det gamle styrerommet er nå solgt til beboer på samme plan for utvidelse av denne leiligheten. Dette har gitt ett vesentlig økonomisk bidrag til selskapet.
2. Sydveggen er nå ferdig rehabilitert og vannskadene er utbedret. Det samme er alle følgeskadene som oppstod grunnet vanninntrenging i leilighetene.
3. Inngangspartiet i 8 etg. ute mellom fortau gateplan og langs alle fellesrommene er det lagt ned ny membran og støpt opp nytt dekke. Ny rampe for oppkjøring av rullestoler med varmekabler er støpt. Det er i tillegg lagt ned nye styringsfølere for varmekabler ute. Nytt rekkverk er montert.
4. Selve inngangspartiet er pusset opp innvendig og nye møbler er satt på plass. Her vil det komme på plass TV skjerm over postkassene for visning av VIBBO.
5. Vi har i hele perioden jobbet med varmtvannsanlegget og det har vært byttet ut mange defekte blandebatterier i leilighetene, varmeveksler teknisk rom har fått ny sirkulasjon pumpe og styringssentral samt nye tilbakeslagsventiler.
6. Alle velferdsrommene, kjøkken/toalett er pusset opp og det er utført full støyisolering mot beboerne. Den samme isoleringen er utført på styrerommet.
7. Det er gjennomført full kontroll av hele taket av Hesselberg tak. Taket må legges om med ny membran og tetningsdekke innen få år.
8. Det er gravet opp og lagt ned ny drenering langs yttervegg bakkeplan ved leilighet 1014. Her var det store utfordringer med dreneringsfall og fjell som måtte pigges bort.
9. Det er montert nye håndløpere i rettløpstrapper hvor dette manglet.
10. Utført mange brudd med tilhørende oppigging av betongfelt for varmekabler i gangtraseen mot vest.

Vedlikeholdsplaner framover, planlagte aktiviteter – hensyntatt tilgjengelige økonomiske ressurser.

1. Gjennomføre og ferdigstille ventilasjonsutfordringen som er i anlegget.
2. Flere yttervegger i garasjeanlegget med fuktproblematikk. Det er avdekket manglende skille mellom dekke og betongvegger. Dette vil over tid medføre bygningsmessige betongskader og svekkelse i konstruksjon. Dette må utredes med befaring av betongkonsulent.
3. Det må legges nytt tak over søppelrom og boder i 8.etg. Her har membran og belegg på tak sprukket opp.
4. Det må på plass nytt brannvarslingsanlegg i fellesrom garasjeanlegg med varslingsystem som på lengere sikt kan utvides til alle leilighetene.
5. Det er anbefalt å få en gjennomgang av brannteknisk konsulent som ser på og vurderer brannteknisk kvalitet i bygget.
6. Det er en rekke lappinger på hovedtak og veldig stram membran/tetting samt store vannansamlinger på taket grunnet feil fall. Vi må på litt sikt få ett kostnadsoverslag og vurdere legging av nytt tak.
7. Det er noen steder med store sprekkdannelser på tvers/skrått over mur konstruksjon som må utredes og kostnadsberegnes. Dette er viktig for konstruksjonens holdbarhet over tid og påfølgende økte kostnader.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styreleder er som følge av vervet også overordnet HMS-ansvarlig, mens styremedlem Tove Steig er HMS-kontakt og er den som har fått i oppgave å drive det daglige HMS-arbeidet. De forskjellige områdene innenfor HMS-planen er gjenstand for systematisk gjennomgang og fornying. Vaktmester er en viktig samarbeidspart i dette arbeidet.

Det nye brannvarslingssystemet som vi får på plass vil kunne utvides til alle leilighetene til en fornuftig kostnad og bør gjøres innen det trengs kontroll og batteriskift på nåværende enkeltstående røykvarslere.

Vinterstid utføres snørydding og strøing jevnlig.

Opprydding, både inne og ute, på borettslagets område er i tillegg til trivselsmomentet, sikring av adkomst, og forebygging av brann, også å anse som et viktig HMS-anliggende. Styreleder og vaktmester har rutinemessig samtale og vurdering av vedkommendes arbeidssituasjon og arbeidsmiljø.

Vaktmester har nå fått ny dusj og toalett inne på fellesrommene som tilfredsstillende arbeidsmiljøet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 10 267 426,-.

Dette er mye høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av fellesareal.

Andre inntekter består i hovedsak av dette salget.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9 769 213,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av fasade/endevegg.

Resultat

Årets resultat på kr 678 799,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 988 771,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 732 824,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 500 000,- til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av ventilasjonsanlegget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning på kr 230 000,- sammenlignet med budsjettet for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 75 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Oppsal Terrasse Borettslag.

Lån

Oppsal Terrasse Borettslag har et lån i Obos-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Honoraret er justert iht. avtale.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.08.22.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Oppsal Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Oppsal Terrasse Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Uavhengig revisors beretning - Oppsal Terrasse Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 874 927	5 972 625	5 874 927	3 732 823
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		678 799	2 063 801	67 900	-635 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	6 969	4 920	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 839 101	-1 741 975	-1 853 000	-1 815 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-988 771	-424 444	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 142 104	-97 698	-1 785 100	-2 450 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 732 824	5 874 927	4 089 827	1 282 823

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 769 564	6 340 521
Kortsiktig gjeld	-2 036 740	-465 594
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 732 824	5 874 927

OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 723 983	2 869 866	2 748 696	2 676 456
Innkrevde felleskostnader	2	6 009 116	5 917 371	6 111 304	6 018 544
Ladepunkt		56 011	0	0	40 000
Andre inntekter	3	1 478 316	42 076	50 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		10 267 426	8 829 313	8 910 000	8 735 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-627 904	-521 380	-622 000	-647 000
Styrehonorar	5	-252 000	-252 000	-252 000	-275 000
Avskrivninger	14	-6 969	-4 920	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 750	-8 850	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Forretningsførerhonorar		-162 735	-158 765	-163 000	-167 000
Konsulenthonorar	7	-572 396	-83 147	-100 000	-145 000
Kontingenter		-27 200	-27 200	-28 000	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-4 057 244	-1 868 956	-2 800 000	-3 000 000
Forsikringer		-597 759	-532 385	-598 000	-622 000
Kommunale avgifter	9	-1 184 699	-1 164 941	-1 185 000	-1 224 000
Energi/fyring		-1 240 127	-584 926	-1 170 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-753 907	-691 592	-750 000	-791 000
Andre driftskostnader	10	-223 523	-198 670	-226 100	-222 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 769 213	-6 152 732	-7 959 100	-8 586 100
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		498 212	2 676 582	950 900	148 900
Innbetalt andel fellesgjeld		988 771	424 444	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 486 983	3 101 026	950 900	148 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	76 698	90 666	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-884 882	-1 127 891	-903 000	-804 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-808 184	-1 037 225	-883 000	-784 000
ÅRSRESULTAT		678 799	2 063 801	67 900	-635 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		678 799	2 063 801		

OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	28 450 000	28 450 000
Tomt		1 001 583	1 001 583
Andre varige driftsmidler	14	1	6 970
Aksjer og andeler	15	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		29 451 684	29 458 653
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 475 000	30
Forskuddsbetalte kostnader		3 004	1 506
Andre kortsiktige fordringer	16	21 796	32 257
Driftskonto OBOS-banken		542 358	1 448 366
Driftskonto OBOS-banken II		29 998	26 032
Skattetrekkskonto OBOS-banken		44 936	39 234
Sparekonto OBOS-banken		1 432 359	2 577 783
Sparekonto OBOS-banken II		2 220 113	2 215 313
SUM OMLØPSMIDLER		5 769 564	6 340 521
SUM EIENDELER		35 221 248	35 799 174
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 136 * 100		13 600	13 600
Annen egenkapital	17, 18	-29 652 989	-30 331 788
SUM EGENKAPITAL		-29 639 389	-30 318 188
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	55 123 496	57 951 368
Borettsinnskudd	20	7 700 400	7 700 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 823 896	65 651 768
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 906 928	197 649
Skyldige offentlige avgifter	21	69 249	62 827
Påløpte renter		5 226	5 003

Annen kortsiktig gjeld	22	55 337	200 115
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 036 740	465 594

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 221 248	35 799 174
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	103 400 800	95 642 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.04.2022

Styret i Oppsal Terrasse Borettslag

Knut Andreas Jensen/s/

Tove Karin Steig/s/

Bjarne Straith/s/

Lars Tverseth/s/

Heidi Scarth Hansen/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.

SKATTETREKSKONTO

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 inntektsføres 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	5 984 744
Eiendomsskatt	24 372
Kapitalkostnader på IN-lån	2 706 510
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	17 473
Overført til kapitalkostnader	-2 723 983
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 009 116

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Administrasjonskostnader	2 700
Salg av fellesareal	1 475 000
Nøkler	616
SUM ANDRE INNTEKTER	1 478 316

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-455 153
Påløpte feriepenger	-55 337
Arbeidsgiveravgift	-115 267
Yrkesskadeforsikring	-2 147
SUM PERSONALKOSTNADER	-627 904

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 252 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 875
Andre konsulenthonorarer, Øyvind Moen AS / 4B Arkitekter	-550 521
SUM KONSULENTHONORAR	-572 396

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Tegl & Puss AS	-854 786
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-854 786
Drift/vedlikehold bygninger	-2 148 916
Drift/vedlikehold VVS	-330 944
Drift/vedlikehold elektro	-106 100
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 275
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 521
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 695
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-267 750
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 769
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-181 807
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 625
Kostnader leiligheter, lokaler	-36 056
Egenandel forsikring	-18 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 057 244

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-24 390
Vann- og avløpsavgift	-837 924
Renovasjonsavgift	-322 385
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 184 699

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-41 886
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 416
Verktøy og redskaper	-2 077
Driftsmateriell	-63 829
Lyspærer og sikringer	-479

Vakthold	-16 563
Renhold ved firmaer	-11 268
Snørydding	-14 452
Andre fremmede tjenester	-29 978
Kontor- og datarekvisita	-1 327
Trykksaker	-1 503
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 550
Andre kontorkostnader	-4 363
Telefon, annet	-4 681
Porto	-1 882
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 015
Kontingenter	-400
Bank- og kortgebyr	-3 029
Velferdskostnader	-16 827
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-223 523

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 376
Kundeutbytte fra Gjensidige	67 322
SUM FINANSINTEKTER	76 698

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-884 882
SUM FINANSKOSTNADER	-884 882

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1977	28 450 000
SUM BYGNINGER	28 450 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.144/bnr.1612 og 1613

Depositum kr 13 500 + renter er innbetalt på sperret konto ifm utleie av lokaler.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor nr. 1	
Tilgang 1992	103 152
Avskrevet tidligere	-103 151

1

Kameraanlegg	
Tilgang 2017	24 599
Avskrevet tidligere	-17 630

Avskrevet i år	-6 969	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-6 969

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 100

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	21 796
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 796

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	23 769 080
Egenkapital fra IN tidligere	5 840 804
Egenkapital fra IN 2021	988 771
Reduksjon EK fra IN	-945 666
SUM ANNEN EGENKAPITAL	29 652 989

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: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-70 812 562
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 020 390
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 839 101
Nedbetalt tidligere, IN	5 840 804
Nedbetalt i år, IN	988 771
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-55 123 496

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977	-7 642 500
Tilført 2015	-57 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-7 700 400

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-44 936
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 313
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-69 249

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-55 337
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-55 337

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 700 400
Pantelån	55 123 496
Beregnete IN-forpliktelser	5 883 909
TOTALT	68 707 805

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

Bygninger	28 450 000
Tomt	1 001 583
TOTALT	29 451 583

3 A. Styrehonorar

Honoraret foreslås satt til kr 275.000,-

3 B. Honorar til byggekomite

Honoraret foreslå satt til kr 40.000,-

Alt arbeid og ansvar er overført til styret som har gjennomført denne oppgaven i perioden. Beløpet foreslåes fordelt på styremedlemmene.

3 C. Honorar til velferdskomite

Honoraret foreslås satt til kr 15.000,-

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

B) Fjerne sperre på borettslagets sparekonto

Borettslaget har en sparekonto hvor det i dag står kr 2.220.113,- Denne kontoen er sperret og styret må i hvert tilfelle be Generalforsamlingen om å bruke av disse midlene. I forbindelse med rehabilitering av ventilasjonsanlegget kommer vi til å trenge disse midlene og mer. Styret ber derfor om Generalforsamlingens samtykke til å fjerne denne sperren permanent så borettslaget kan benytte disse midlene fortløpende til vedlikehold og drift.

Forslag til vedtak:

Sperren på sparekonto som slutter med 73828 fjernes permanent.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Knut Andreas Jensen

B. Som styremedlemmer for 2/1 år foreslås:

Marit Kise 2 år

Terje Midtsjø 2 år

Tove Steig 1 år

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lars Tverseth

Heidi S. Hansen (skal flytte og ønsker å trekke seg).

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Pär-Emil Johansson

2. Peter Roberts

3. Mette Thoresen

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Knut Andreas Jensen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lars Tverseth

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingar Johannesen Eva Ulrichsen

Ole Nielsen Arne Jørgensen

F. Som Velferdskomitè foreslås:

Cecilie Midtsjø Marit Kise
Lars Stålesen Randi Nielsen
Kjell Emil Granå

I valgkomiteen for Oppsal Terrasse Borettslag 15.02.22;
Arne Jørgensen, Unni Erika Fagerstrøm, Kjell Emil Granå og Ole Nielsen.

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har ikke fast kontortid. Styremedlemmene kan nås på telefon, se telefonliste på oppslagstavlen. Skriftlige henvendelser til styret legges i styrets postkasse.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Poul Ferbu ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterens treffetid er hverdager mellom kl. 09.00 og kl. 12:00. Vaktmester kan kontaktes på telefon 416 54 980, men styret anmoder beboerne å unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87322374. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven

om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. mars og 30. september** 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Oppsal Terrasse Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2017	Fasaderehabilitering	<p>Det ble avholdt ny ekstraordinær generalforsamling 27.3.2014 hvor styret fikk fullmakt til å låne inntil kr 80 000 000.</p> <p>Dette skal gjøres:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Eksisterende teglfasade mot Østensjøvannet rives. Fasaden etterisoleres med 50mm mineralull og kles på nytt med ny teglfasade. · Gjenbruk av terrasseheller. · Terrassedekker isoleres som tidligere. · Nye terrasserekkverk med glassfronter, nye trapper. · Snøsmelteanlegg i innstøpt betongpåstøp i gangbane. · Nye markiser og nye lamper
2011	Tjenesteleilighet, fasader	Renovering av tjenesteleilighet (8009). Utbedring av teglfasader på øst- og sørvegg.
2010	Blomsterkasser, ventilasjonsanlegg	Oppgradering av alle blomsterkassene over heisen. Rensing av ventilasjonsanlegget. Skifte av ventilasjonsvifte i garasjen.
2009	Utskifting av vinduer og terrassedører.	Utskifting av vinduer og terrassedører.
2008	Nytt tak, blomsterkasser, ny asfalt	Nytt tak i 9 etg. Rehabilitering alle blomsterkasser. Ny asfalt på gjesteparkeringen.
2007	Reparasjoner av tak	Diverse reparasjoner av tak. Lekkasje i konstruksjon og tak. Nytt kabel-TV anlegg
2006	Heisen rehabilitert og oppgradert.	Heisen er rehabilitert og oppgradert. Utvendige betongutbedringer. Ny asfalt i nedkjørselen. Utvendig lekkasje ved leil 7001 er utbedret. Vannlekkasje i 6 leil utbedret. Årsaken er byggkonstruksjonen. 3 mellomganger er malt.
2005	Ny garasjebelysning.	Ny garasjebelysning. Oppgradering av heisstol.
2004	Videoovervåking garasje/boder, varmekabl	Videoovervåking av garasje og boder. Full rehabilitering av vannskadet leilighet. Nye varmekabler i garasjeinnkjøringen.
2003	Hovedtavle, stoppkran, nødlys	Feilsøking og feilretting av alle elektriske hovedtavler. Montering av nødlys i garasjen.

		Utskifting av gamle stoppekraner i leilighetene. Effektstyring for bruk av fellesstrøm.
2001	Modernisering av heis.	Modernisering av heis.
2000	Isolering av vinduer på vestveggen.	Isolering av vinduer på vestveggen.
1999	Utskifting av inngangsdører.	Utskifting av inngangsdører. Montert varmemfilter på hovedledning for vanntilførsel.
1998	Gangbro, varmekabler, trapper	Gangbro over garasje reparert. Nye varmekabler. Utvendige trapper og byggets sydvegg er impregnert.
1997	Heis, varmegjenvinning, inngangsdører	Sprekkdannelser i heissjakt er rengjort og tettet. Montert varmegjenvinningsanlegg. Lekkasjer i utvendig murvegg tettet, hellegang rettet opp samtidig. Ca. 40 inngangsdører skiftet ut.

0482 Oppsal Terrasse Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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