



Årsmøte 2022

Ballparken Borettslag

25. april 2022

Velkommen til årsmøte i Ballparken Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

25. april 2022 kl. 18:00, Radisson Blue Scandinavia Hotel, Holbergs gate 30.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Endring Pileparkens vedtekter § 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
7. Endring Pileparkens vedtekter § 9-4 - Saker årsmøtet skal behandle
8. Endring Pileparkens vedtekter 9-5 - Hvem kan delta i årsmøtet
9. Endring Ballparkens vedtekter § 8 og § 9-4
10. Forslag om utredning av solcellepanel på tak
11. Forslag om kontroll av kjøkkenhetter/ventilatorer knyttet til felles ventilasjonsanlegg
12. Valg av styre
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2021 - Ballparken Brl.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

Sak 4

Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomitéen, foreslås satt til kr 8 000

Forslag til vedtak

Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 8 000

Sak 5

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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 til vedtak

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»

Endring Pileparkens vedtekter § 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret i Ballparken Borettslag foreslår følgende endringer i vedtektene for Pileparken Boligsameie org.nr. 991 199 918, vedtatt på ekstraordinært årsmøte 12.09.2019:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det skal velges minst 2 varamedlemmer. Styremedlemmene bør så langt det er mulig velges slik at både borettslag, næring og øvrige eierseksjoner er representert i styret. Man bør søke å oppnå at det velges to medlemmer som utgår fra borettslagets styre, to medlemmer fra de andre boligseksjonene og ett medlem fra næringsseksjonene. Siden borettslagets representanter utgår fra borettslagets styre, må disse altså velges på borettslagets ordinære generalforsamling. Det forutsettes derfor at denne avholdes før Sameiets årsmøte

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Forslag til endring/presisering av § 8-1 nummer (1), nest siste setning (foreslått endring med uthevet skrift):

Siden borettslagets representanter, **med vararepresentant**, utgår fra borettslagets styre, må disse altså velges på borettslagets ordinære generalforsamling.

Forslag til vedtak

Det stemmes for forslaget om å endre vedtektenes § 8-1 (1)

Sak 7

Endring Pileparkens vedtekter § 9-4 - Saker årsmøtet skal behandle

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektenes § 9-4 Saker årsmøtet skal behandle, jfr. protokolltilførsel på ekstraordinært årsmøte 12.09.2019

9-4 Saker årsmøtet skal behandle (dagens tekst er gjengitt under)

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Forslag til endring/supplering av § 9-4 Saker årsmøtet skal behandle, underpunkt (2):

§ 9-4 nummer (2) gis følgende tillegg:

- budsjett med vedlikeholdsprogram
- valg av revisor (jfr. punkt 10-2 Regnskap og revisjon).

Jfr. protokolltilførsel på ekstraordinært årsmøte 12.09.2019 der det står:

- Følgende endring i vedtektene skal behandles på neste årsmøte:

Punkt 9-4 Saker årsmøtet skal behandle, underpunkt 2 gis følgende tillegg:

- budsjett med vedlikeholdsprogram
- valg av revisor (jfr. Punkt 10-2 Regnskap og revisjon).

Vedtak: Enstemmig vedtatt med protokolltilførsel.

Forslag til vedtak

Det stemmes for endringen av Pileparkens vedtekter § 9-4 (2)

Sak 8

Endring Pileparkens vedtekter 9-5 - Hvem kan delta i årsmøtet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§ 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet (dagens tekst er gjengitt under)

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Forslag til supplering av vedtektene § 9-5 nummer (2) (foreslått endring med uthevet skrift):

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor, leier av boligseksjon **og andelseiere i Ballparken Borettslag** har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Forslag til vedtak

Det stemmes for endringen av Pileparkens vedtekter § 9-5 (2)

Endring Ballparkens vedtekter § 8 og § 9-4

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§ 8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret (dagens tekst)

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-1 Foreslås endret til (endringer med uthevet skrift):

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **2 andre medlemmer pluss 1 varamedlem.**

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. **Varamedlemmet** velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Ingen endring

§ 8-2 Styrets oppgaver (dagens tekst)

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styret i borettslaget skal representere borettslaget som seksjonseier i og overfor Pileparken boligsameie, herunder avgi stemme ved sameiermøtet på vegne av borettslaget. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer som velges av sameiermøtet. Sameiets vedtekter legger opp til at

medlemmene så langt det er mulig bør velges slik at både borettslag, næring og øvrige eierseksjoner er representert i styret. Man bør søke å oppnå at det velges to medlemmer som utgår fra borettslagets styre, to medlemmer fra de andre boligseksjonene og ett medlem fra næringsseksjonene. Siden borettslagets representanter utgår fra borettslagets styre, må disse altså velges på borettslagets ordinære generalforsamling. Det forutsettes derfor at denne avholdes før Sameiets årsmøte. Det skal velges minst to varamedlemmer for styremedlemmene.

(3) I viktige saker som skal behandles ved sameiermøtet, skal styret i borettslaget så langt mulig innhente andelshavernes synspunkter, og om nødvendig eller ønskelig be generalforsamlingen ta stilling til saken. Det samme er obligatorisk i saker der styret mangler kompetanse, jfr. § 8-3 (2) under.

(4) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 8-2 Styrets oppgaver, nummer (2) foreslås endret til (endringer med uthevet skrift):

(2) Styret i borettslaget skal representere borettslaget som seksjonseier i og overfor Pileparken boligsameie, herunder avgi stemme ved sameiermøtet på vegne av borettslaget. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer som velges av sameiermøtet. Sameiets vedtekter legger opp til at medlemmene så langt det er mulig bør velges slik at både borettslag, næring og øvrige eierseksjoner er representert i styret. Man bør søke å oppnå at det velges to medlemmer som utgår fra borettslagets styre, to medlemmer fra de andre boligseksjonene og ett medlem fra næringsseksjonene. Siden borettslagets **to** representanter **i sameiestyret skal utgå** fra borettslagets styre, må disse altså velges på borettslagets ordinære generalforsamling. **Det skal i tillegg velges ett varamedlem fra borettslaget, som også skal utgå fra borettslagets styre.** Det forutsettes derfor at generalforsamlingen avholdes før Sameiets årsmøte.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (dagens tekst)

- Godkjenning av årsberetningen fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Forslag til nytt underpunkt – saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

- Forslag til budsjett med vedlikeholdsprogram for Pileparken Boligsameie**

Hensikten med forslaget er å gi generalforsamlingen mulighet til å legge føringer for behandlingen av vedlikeholdsprogram og budsjett i sameiets årsmøte, der styreleder/styremedlemmer i borettslagets styre gis fullmakt til å stemme på borettslagets vegne.

Jfr. forslaget til endring/supplering av § 9-4 i vedtektene til Pileparken Boligsameie i sak 7.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen slutter seg til styrets anbefaling om endringer i vedtektens § 8-1, § 8-2 nr. (2) og § 9-4.

Sak 10

Forslag om utredning av solcellepanel på tak

Forslag fremmet av:

Torbjørn Skårlid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om utredning av solcellepanel på tak

Bakgrunn for forslaget:

- Pilestredet Park 18 har et uutnyttet, flatt takareal på ca 300 kvm med gode solforhold
- Prisstigningen på strøm siste halvår
- Ugunstige strømavgifter for borettslag med solcelleanlegg ble fjernet i fjor
- Stadig flere profesjonelle aktører tilbyr prosjektering og installering
- Oslo kommune tilbyr nå støtte til borettslag
- Enova vurderer å utvide sine støtteordninger for privatpersoner til også å gjelde borettslag

Fremgangsmåte:

1. Innsamling av underlagsmateriale:

a. Nøyaktig takareal

b. Takets oppbygging/egnethet

c. Kartlegging av byggets energiforbruk pr år pr i dag:

i. Fellesarealer

ii. Andelseiernes leiligheter (gjennomsnitt)

iii. Evt. parkeringskjelleren

2. Innhente forslag til utforming av anlegg og prisoverslag med ulike driftsmåter:

a. Strømmen fra anlegget blir tilskudd til borettslagets felles strømforbruk

b. Strømmen fra anlegget blir tilskudd til strømforbruket i de enkelte leilighetene

c. Strømmen selges til kraftselskap når/hvis anlegget går med overskudd

d. Etablering av batterikapasitet for å kunne bruke strømmen forskjøvet i tid

Basert på hva som gir best lønnsomhet velges noen modeller som utredes videre.

3. Finne ulike drifts- og finansieringsmodeller som passer til de planlagte driftsmåtene:

a. Støtte søkes fra Oslo kommune

b. Borettslaget tar kostnadene gjennom låneopptak

c. Andelseierne tar investeringskostnadene gjennom vedtak av økt husleie

d. Samfinansiering med sameiet i Pilestredet Park 19 og/eller Garasjestyret

Andre alternativer enn de som er listet opp kan selvsagt finnes på alle punkter, en utredning vil forhåpentligvis finne mange gode ideer underveis. (Andre muligheter for bredere energitiltak kan også dukke opp under arbeidet, slik Enova nå begynner å gi støtte til.)

Målet med utredningen vil være å finne lønnsomhet for dagens beboere, gi den enkelte leilighet verdiøkning på grunn av lavere boustgifter og å videreutvikle Pilestredet

Parks profil som byøkologisk område. Tross byggets fine løsninger med fjernvarme, varmestyring og bevegelsesstyring av belysning i gangene, tenker jeg det er lurt å utrede ytterligere forbedringer av energieffektivitet.

Om målet med utredningen nås, legges et begrenset antall forslag til investering-, drift og finansieringsmodeller frem for neste årsmøte (2023) til avstemning.

Undertegnede kan være med på arbeidet med utredningen om årsmøtet ønsker dette, men ønsker i så å gjøre dette i samarbeid med en liten arbeidsgruppe på totalt 2-3 medlemmer.

Styrets innstilling

I samarbeid med Pileparken Boligsameie anbefaler styret at det nedsettes en arbeidsgruppe på 2-3 personer som får ansvar for å se på mulighetene solcellepanel på K1 og K2.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede mulighetene for å etablere solcelleanlegg på taket K1 og K2, i samarbeid med Pileparken Boligsameie. Det nedsettes en arbeidsgruppe som legger fram et forslag for det videre arbeid på Generalforsamlingen i 2023.

Sak 11

Forslag om kontroll av kjøkkenhetter/ventilatorer knyttet til felles ventilasjonsanlegg

Forslag fremmet av:

Aksel Louis Legouy Kvaal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har i sameiet balansert ventilasjon, etter hva jeg erfarer. Det er da slik at avtrekk over komfyr er sentralt regulert. Hvis enkelte enheter har pusset opp kjøkken og da installert en ventilasjonshette med vifte så blir avtrekket ubalansert, og andre enheter får matlukt i retur.

Vi opplever med jevne mellomrom sterk matlukt (distinkt stekt fisk) gjennom ventilasjonsanlegget, noe som får meg til å tro at det kan tenkes at noen har en ventilasjonshette med vifte.

Det er en enkel sak å få et ventilasjons-selskap til å ta en befaringsrunde, og det tar kun et par minutter per leilighet.

Dette er bra å gjøre av og til, da det er en gjenganger i borettslag og sameier at noen har misforstått reglene eller tatt seg friheter fordi de ikke er fornøyd med avtrekket.

Dessverre er sentral-avtrekk akkurat så bra/dårlig det er, og en vifte vil mest sannsynlig forbedre det på andre enheters bekostning.

Styrets innstilling

Ettermontering av kjøkkenvifter med motor gir ubalanse i det felles ventilasjonsanlegget, og er ikke tillatt (gjelder ikke toppetasjen som har eget ventilasjonsaggregat).

I forbindelse med rens av ventilasjonskanalene i desember 2021, ble det registret en ulovlig montert vifte. Styret har varslet andelseier og bedt om at denne fjernes.

Forslag til vedtak

Styret må følge opp saken ved klager på ventilasjonsanlegget, og om nødvendig gjennomføre ny kontroll av avtrekksvifter i den enkelte leilighet

Sak 12

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingun Risnes

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aksel Louis Legouy Kvaal

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torbjørn Skårild

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling Ballparken.pdf

Sak 13

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:

- Ingun Risnes

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Håvard Tellugen
-

Sak 14

Valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomité for 1 år foreslås Linda Voigt og Benedicte Boye

Forslag til vedtak

Linda Voigt og Benedicte Voie er valgt

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marit Helene Larsen	Pilestredet 47 A
Styremedlem	Ingun Risnes	Pilestredet Park 18
Styremedlem	Håvard Tellugen	Pilestredet Park 18
Varamedlem	Torbjørn Skårild	Pilestredet Park 18

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Håvard Tellugen Pilestredet Park 18

Varadelegert
Benedicte Boye Pilestredet Park 18

Valgkomiteen

Benedicte Boye Pilestredet Park 18
Øistein Mangset Pilestredet Park 18

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Ballparken Borettslag

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

Ballparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888420622, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 18

Gårds- og bruksnummer:
208 921

Første innflytting skjedde 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.

Ballparken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 211 397.
Dette er lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 397 544.
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 250 328 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 63 078 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.

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.

Lån

Ballparken Borettslag har et annuitetslån med månedlige forfall i EIKA med flytende rente på 2,08% pr. 01.02.2022 og løper til 2057.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er på kr 49 924.

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 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Ballparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ballparken 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.

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 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, 05. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BALLPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 888 420 622, KUNDENR. 634

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.		60 727	318 307	60 727	63 078
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 250 328	1 920 466	755 923	809 643
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-723 821	-652 165	-702 000	-618 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-1 259 618	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-121 189	-121 021	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-402 967	-145 242	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 351	-257 580	53 923	191 643
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		63 078	60 727	114 650	254 721

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	63 544	67 158
Kortsiktig gjeld	-466	-6 431
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	63 078	60 727

BALLPARKEN BORETTSLAG

ORG.NR. 888 420 622, KUNDENR. 634

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 296 666	1 415 658	1 330 956	1 340 520
Innkrevde felleskostnader	2	1 913 952	2 280 090	2 294 044	1 837 480
Andre inntekter	3	779	4 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 211 397	3 699 748	3 625 000	3 178 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 716	-7 777	-10 857	-10 857
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-5 920	-5 045	-5 300	-5 500
Andre honorarer		-1 000	-2 000	-2 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-48 710	-47 520	-47 520	-50 600
Konsulenthonorar	7	-4 211	-8 510	-10 000	0
Kontingenter		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 476	-228 835	0	0
Kommunale avgifter	9	-29 199	-22 277	0	0
Kostnader sameie	20	-1 173 136	-1 732 110	-1 927 000	-1 646 000
TV-anlegg/bredbånd		-11 756	-136 420	-148 000	0
Andre driftskostnader	10	-25 419	-5 493	-4 400	-10 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 397 544	-2 280 987	-2 240 077	-1 821 357
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 813 853	1 418 761	1 384 923	1 356 643
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 259 618	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 813 853	2 678 379	1 384 923	1 356 643
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 406	11 897	0	0
Finanskostnader	12	-577 931	-769 810	-629 000	-547 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-563 525	-757 913	-629 000	-547 000
ÅRSRESULTAT		1 250 328	1 920 466	755 923	809 643
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 250 328	1 920 466		

BALLPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 888 420 622, KUNDENR. 634

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	109 935 000	109 935 000
Tomt		16 250 000	16 250 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	458 478	55 511
Øremerkede bankinnskudd	21	352 731	231 542
SUM ANLEGGSMIDLER		126 996 209	126 472 053
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		15 188	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	11 368
Andre kortsiktige fordringer	14	4 277	262
Driftskonto OBOS-banken		35 190	35 906
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	765
Sparekonto OBOS-banken		8 888	18 857
SUM OMLØPSMIDLER		63 544	67 158
SUM EIENDELER		127 059 753	126 539 211
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Annen egenkapital	15	54 293 867	53 043 539
SUM EGENKAPITAL		54 298 867	53 048 539
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	34 904 920	35 628 741
Borettsinnskudd	17	37 855 500	37 855 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		72 760 420	73 484 241
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		60	6 431
Energiavregning	18	406	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		466	6 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 059 753	126 539 211

Pantstillelse	19	126 185 000	126 185 000
Garantiansvar	20	465 340	544 290

Oslo, 14.03.2022
Styret i Ballparken Borettslag

Marit Helene Larsen/s/

Ingun Risnes/s/

Håvard Tellugen/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 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	1 457 952
Drift av borettslag	175 464
Internett	131 400
Vedlikeholdsfond	119 964
Eiendomsskatt	29 172
Kapitalkostnader på IN-lån	1 289 679
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 987
Overført til kapitalkostnader	-1 296 666
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 913 952

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kreditnota (faktura kostn.f 2020)	779
SUM ANDRE INNTEKTER	779

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 716
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 716

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 75 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 920.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 211
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-4 211
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 476
-----------------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 476
---------------------------------	---------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-29 199
---------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-29 199
-------------------------------	----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Telefon-/kontormaskiner	-11 109
-------------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-1 990
--------------------------	--------

Trykksaker	-841
------------	------

Andre kostnader tillitsvalgte	-4 200
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-526
-----------------------	------

Porto	-1 322
-------	--------

Gaver	-2 985
-------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 447
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 419
----------------------------------	----------------

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 256
------------------------------------	-------

Andre renteinntekter	13 150
----------------------	--------

SUM FINANSINTEKTER	14 406
---------------------------	---------------

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-572 846
---	----------

Andre rentekostnader	-5 085
----------------------	--------

SUM FINANSKOSTNADER	-577 931
----------------------------	-----------------

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	109 935 000
-----------------------------	-------------

SUM BYGNINGER	109 935 000
----------------------	--------------------

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.208/bnr.921

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	508
Viderefakturert i 2022 (Foldal Stempel)	3 769
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 277

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 646 446
Egenkapital fra IN tidligere	48 054 649
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-6 407 228
SUM ANNEN EGENKAPITAL	54 293 867

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: 16**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12: 1,83%, løpetid 50 år

Opprinnelig, 2007	-88 329 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 646 110
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	723 821
Nedbetalt tidligere, IN	48 054 649
Nedbetalt i år, IN	0
	-34 904 920

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-34 904 920**

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-37 855 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-37 855 500

NOTE: 18**ENERGI- OG AVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-272 208
SUM INNTEKTER	-272 208

KOSTNADER

Fjernvarme	265 524
SUM KOSTNADER	265 524

Uoppgjorte avregninger	6 278
------------------------	-------

SUM ENERGIAVREGNING	-406
----------------------------	-------------

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: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 855 500
Pantelån	34 904 920
Beregnete IN-forpliktelser	41 647 421
TOTALT	114 407 841

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

Bygninger	109 935 000
Tomt	16 250 000
TOTALT	126 185 000

NOTE: 20**GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 2838/6904 av Sameiet Pileparken.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Pileparken og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Pileparken og utgjør kr 465 340.

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

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Sameiet Pileparken er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 21**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid i 2021

Styret har i 2021 avholdt 12 styremøter der aktuelle saker er drøftet. Noen saker er løftet inn i styremøter etter innspill fra beboerne. Styreleder Marit Helene Larsen og Håvard Tellugen har deltatt på alle styremøter i Pileparken Boligsameie, der de representerer borettslaget. Flere saker er løftet inn til behandling der.

Styret har i tillegg utført mindre vedlikehold og andre «vaktmestertjenester», til eksempel oppfølging av varmestyringssystemet, porttelefon og mindre reparasjoner av veggflater og dører i forbindelse med nedmontering og oppsetting av nye dørskilt.

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.

Informasjon og kommunikasjon via epost, VIBBO og infotavle

I tråd med nye regler i borettslagsloven og eierseksjonsloven, vil Ballparken Borettslag i framtiden som hovedregel kommunisere elektronisk med andelseierne. Unntak vil gjelde for boligeiere som aktivt reserverer seg mot dette.

Styret har hatt jevnlig kontakt med beboere på telefon og epost, og benytter VIBBO til å formidle viktige meldinger til andelseiere/leietakere. Infotavlen i inngangspartiet er også viktig for å nå ut med informasjon til alle beboere.

Logg deg inn på <https://vibbo.no/ballparken>. Det kan du finne informasjon om Ballparken Borettslag, og ditt eier-/leieforhold. Her finner du bl.a. oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kommunisere med styret. Det er fint om styret får tilgang til epostadresser og telefonnumre til alle eiere/leietakere slik at dette opplegget kan bli mest mulig effektivt.

Beboermøter

Styret mener det er viktig at andelseierne engasjerer seg mer aktivt i driften av borettslaget, og har som intensjon å arrangere beboermøter som arena for diskusjon om fellestiltak, utforming og drift av uteoppholdsareal og andre fellesareal, vedlikehold av fasader mv. Grunnet pandemien og strenge smitteverntiltak, ble det arrangert kun ett beboermøte i august 2021. Dette ble gjennomført i regi av sameiet, etter initiativ fra styret i borettslaget. Temaet var møblering og bruk av atriet.

Salg, bruksoverlating og godkjenning av nye andelseiere

Det ble solgt 4 boliger i 2021, og styret har godkjent de nye andelseierne. Midlertidig bruksoverlating (framleie) er godkjent for to boliger, H0403 og H0405. Styret mener det er viktig å bidra til å sikre et stabilt bomiljø, og bl.a. begrense utleievirksomheten. Det er etter hvert også en utfordring at omlag 20% av andelene i borettslaget nå eies av personer som benytter boligen som «hytte i byen» eller som pendlerbolig. Vi minner om at bruksoverlating ikke vil bli godkjent med mindre andelseieren har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, jfr. borettslaget vedtekter § 4-2 punkt (1).

Retting av bruksenhetsnumrene i Pilestredet Park 18

Bruksenhetsnummeret (bolignummeret) inngår som en del av den offisielle adressen for

den enkelte leilighet, og nummereringen må tilfredsstillende Oslo kommunes krav til bolignummerering i blokker/ flerfamiliehus. I Pilestredet Park 18 var den bolignummereringen som ble gjennomført før innflytting i 2007, i strid med kommunens retningslinjer. Dette har vært kjent for styret i Ballparken Boligsameie siden sommeren 2013, og daværende styreleder svarte Plan- og bygningsetaten at styret ikke ønsket å endre bolignumrene.

Styret i Ballparken Borettslag har i 2021 gjennomført en omfattende «ryddejobb» med retting av alle bruksenhetsnumrene i vår oppgang. Dette for at nummereringen skal tilfredsstillende PBEs retningslinjer for bolignummerering, og gjøre det enklere for evt. utrykningskjøretøy som brannbil og ambulanser å finne fram til riktig leilighet. I en krisesituasjon vil det være viktig. Kartverkets eiendomsregister er også rettet opp slik at det nå er samsvar mellom bruksenhetsnumrene i kommunens bygningsregister og de tinglyste eierseksjonene i sameiet, samt bruksenhetsnumrene på de tinglyste andelene i borettslaget. I kommunens bygningsregister er bruksarealet for den enkelte leilighet koplet til bruksenhetsnummeret. Det innebærer at arealoppgavene i bygningsregisteret nå er koplet til riktig bruksenhetsnummer/leilighet. OBOS har etter anmodning fra styret rettet bruksenhetsnumrene i sine registre, slik at opplysningene der nå stemmer overens med kommunens og Kartverkets registre.

Utskifting av dør- og postkasseskilt

Høsten 2021 er det montert nye dørskilt med de nye bruksenhetsnumrene for de 50 boligene i oppgangen. De nye dørskiltene har utskiftbare frontplater som det er enkelt å skifte uten at det oppstår skader på veggflaten. Det er også bestilt nye postkasseskilt med de nye bruksenhetsnumrene, og det er andelseiers ansvar å montere disse. Firmanavn skal ikke stå på dør- og postkasseskilt. Styret minner i den sammenheng om vedtektenes § 4-1 punkt (2) der det står at andelseieren ikke kan benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Bestilling av nye nøkler, dør og postkasseskilt

Nøkler til entre- og ytterdør, samt nye dør- og postkasseskilt skal bestilles via styret. Faktura sendes den enkelte beboer.

Bruksarealet for seks leiligheter var feil og er rettet opp i kommunens bygningsregister

Dette gjelder H0206, H0303, H0403, H0503, H0603 og H0703. Styret har orientert de berørte andelseierne om dette, og OBOS har etter anmodning fra styret rettet arealopplysningene i sine registre.

Fasadevask og maling av nedre del fasaden

Fasadene, med unntak av toppetasjen ble vasket, og fasaden i 1. etasje ble deretter malt sommeren 2021. Maling og evt. ny fargesetting av de øvrige deler av fasaden vurderes i 2023. Styret vil ta opp denne typen spørsmål i framtidige beboermøter, og vil spille inn behov og forslag til tiltak for vedlikehold og oppgradering av fasader og fellesarealer til sameiestyret.

Økonomi/regnskap

Styret har behandlet og godkjent årsregnskapet for 2021. Regnskapet er revidert og styret mener det gir et rettviseende bilde av den økonomiske situasjonen i borettslaget.

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. I byggesaken for Pilestredet Park 18 er det brannslange i den enkelte leilighet som er

godkjent som standard slokkeutstyr. Det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

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 **30.05.2022** 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.

Forsikring

Sameiets eiendommer i Pilestredet Park 18 og 19, er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78995437. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Alle skader skal meldes til styret i Ballparken Borettslag som vurderer den videre prosessen i samråd med forsikringsavdelingen i OBOS. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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.

Energimerking

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

Internett

Lynet er sameiets leverandør av bredbåndstjenester. Det er inngått ny internett-avtale med OBOS OpenNett som vil tre i kraft i løpet av sommeren 2022.

Vaktmester

Pileparken Boligsameie/Ballparken Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med COOR Eiendomsdrift AS.

**0634 Ballparken Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: ...Ingun Risnes..... Adresse.....PP18.....
E-postadresse ingun.risnes@hotmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:Ingun Risnes..... Adresse.....
E-postadresse.....
Navn:Håvard Tellugen..... Adresse
E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Aksel Louis Legouy Kvaal..... Adresse...PP18...
E-postadresse...allkvaal@gmail.com.....
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: ...Torbjørn Skårild..... Adresse.....PP18.....
E-postadresse...Skaarild@gmail.com
2. Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
3. Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
4. Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:Ingun Risnes..... Adresse.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:Håvard Tellugen..... Adresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:Linda Voigt..... Adresse.....PP18.....
E-postadresse.....
Navn:Benedicte Boye..... Adresse.....PP18.....
E-postadresse...boyehovland@gmail.com
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

F. Andre utvalg

Navn:..... Adresse.....
Navn:..... Adresse.....
Navn:..... Adresse.....

Dato.....28.02.2022..... I valgkomiteen for Ballparken Borettslag

.....
Benedicte Boye
.....

.....
.....

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 25.04.22

Selskapsnummer: 634 Selskapsnavn: Ballparken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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