



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 958 333 552  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 09.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 745 686	2 844 715
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 745 686</b>	<b>2 844 715</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		119 746	124 278
Annen driftskostnad		1 257 222	1 749 588
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 376 967</b>	<b>1 873 865</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 368 719</b>	<b>970 850</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 516	5 016
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 516</b>	<b>5 016</b>
Annen finanskostnad		222 117	275 389
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>222 117</b>	<b>275 389</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-219 601</b>	<b>-270 373</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 149 117</b>	<b>700 477</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 149 117</b>	<b>700 477</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 149 117</b>	<b>700 477</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 149 117</b>	<b>700 477</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 149 117	700 477
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 149 117</b>	<b>700 477</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 675 000	39 675 000
Sum varige driftsmidler		39 675 000	39 675 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 675 000	39 675 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		43 915	46 770
Sum fordringer		43 915	46 770
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 119 079	796 078
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 119 079	796 078
Sum omløpsmidler		1 162 994	842 849
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 837 994</b>	<b>40 517 849</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 300</b>	<b>4 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		20 163 375	19 014 258
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 163 375</b>	<b>19 014 258</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 167 675</b>	<b>19 018 558</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 978 250	9 795 859
Øvrig langsiktig gjeld		11 420 700	11 420 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 398 950</b>	<b>21 216 559</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 398 950</b>	<b>21 216 559</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		240 751	241 605
Leverandørgjeld		14 065	40 647
Skyldige offentlige avgifter			59
Annen kortsiktig gjeld		16 553	420
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>271 369</b>	<b>282 732</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 670 319</b>	<b>21 499 291</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 837 994</b>	<b>40 517 849</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 487678

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 958 333 552  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 14.07.2021



Organisasjonsnr: 958 333 552  
BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 745 686	2 844 715
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 745 686</b>	<b>2 844 715</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		119 746	124 278
Annen driftskostnad		1 257 222	1 749 588
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 376 967</b>	<b>1 873 865</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 368 719</b>	<b>970 850</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 516	5 016
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 516</b>	<b>5 016</b>
Annen finanskostnad		222 117	275 389
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>222 117</b>	<b>275 389</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-219 601</b>	<b>-270 373</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 149 117</b>	<b>700 477</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 149 117</b>	<b>700 477</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 149 117</b>	<b>700 477</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 149 117	700 477
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 149 117</b>	<b>700 477</b>



Organisasjonsnr: 958 333 552  
BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		39 675 000	39 675 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 675 000	39 675 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		43 915	46 770
Sum fordringer		43 915	46 770
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 119 079	796 078
Sum omløpsmidler		1 162 994	842 849
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 837 994</b>	<b>40 517 849</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		20 163 375	19 014 258



Sum opptjent egenkapital	20 163 375	19 014 258
Sum egenkapital	20 167 675	19 018 558
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 978 250	9 795 859
Øvrig langsiktig gjeld	11 420 700	11 420 700
Sum annen langsiktig gjeld	20 398 950	21 216 559
Sum langsiktig gjeld	20 398 950	21 216 559
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	240 751	241 605
Leverandørgjeld	14 065	40 647
Skyldige offentlige avgifter		59
Annen kortsiktig gjeld	16 553	420
Sum kortsiktig gjeld	271 369	282 732
Sum gjeld	20 670 319	21 499 291
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>40 837 994</b>	<b>40 517 849</b>



Organisasjonsnr: 958 333 552  
BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Nittedalgata 1-7 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 9. juni - 16. juni 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Nittedalgata 1-7 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 09.06.21 kl. 09.00.
- Møtet er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 16.06.21 kl. 09.00.

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Nittedalgata 1-7 Borettslag. Avstemningen åpner 9. juni kl. 09:00 og lukker 16. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/881>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar for 2020/ 2021
5. Forslag til vedtektsendring
6. Forslag til vedtektsendring
7. Forslag til endringer i husordensreglene
8. Forslag til endringer i husordensreglene
9. Forslag til endringer i vedtektene under punkt 5 Garasje plass.
10. Forslag til endringer under husordensreglene foreslås under "Ordensregler for garasjeanlegget."
11. Forslag til endringer i husordensreglene foreslås for bruk av peisestuen.
12. Forslag om å endre fransk balkong til balkong mot Sørungata
13. Valg av tillitsvalgte
14. Delegert med vara til OBOS sin generalforsamling
15. Valgkomite
16. Representanter til garasjelaget

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nittedalgata 1-7 Borettslag**

Sigrid Camilla Pedersen

Jon Asphjell

Jonas Johnsen Hildershavn

Espen Bråten Kristoffersen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret innstiller Dag Engelberg og Lise Lind.

**Forslag til vedtak**

Dag Engelberg og Lise Lind er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. 0881 årsrapport med regnskap.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sigrid Camilla Pedersen	Nittedalgata 5
Nestleder	Jon Asphjell	Nittedalgata 5
Styremedlem	Jonas Johnsen Hildershavn	Nittedalgata 3
Styremedlem	Espen Bråten Kristoffersen	Nittedalgata 7
Varamedlem	Johan David Eric R Bergsten	Nittedalgata 7
Varamedlem	Øystein Hagelund	Nittedalgata 1
Varamedlem	Espen Rutlin Harildstad	Nittedalgata 5

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Sigrid Camilla Pedersen Nittedalgata 5

#### Varadelegert

Jon Asphjell Nittedalgata 5

### Valgkomiteen

Marianne Bevum Nittedalgata 3  
Nasim Ahzami Raknerud Nittedalgata 7

### Garasjelaget

Arnliot Roaas Nittedalgata 7  
Morten Strand Nittedalgata 3

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Nittedalgata 1-7 Borettslag

Borettslaget består av 43 andelsleiligheter.

Nittedalgata 1-7 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958333552, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Nittedalgata 1-7

Gårds- og bruksnummer:

231 90

Første innflytting skjedde i 1990. Tomten, kjøpt i 1991, er på 1 600 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



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

Nittedalgata 1-7 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 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 745 686,-.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 376 967,-. Dette er kr 205 083,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ny avtale om renhold som førte til besparelser, samt at noen planlagte arbeider ble utsatt til 2021.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 1 149 117,- 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 2020 ble det innbetalt kr 0,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 149 117,-.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 891 625,- 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000,- til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 6 934,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nittedalgata 1-7 Borettslag.

### Lån

Nittedalgata 1-7 Borettslag har ett annuitetslån i OBOS-banken til en flytende rentesats på 1,98 % pr. april 2021. Siste nedbetaling på lånet er i februar 2041 ifølge nåværende nedbetalingsplan.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte fra kr 74 819,- ekskl. mva. til kr 76 689,- ekskl. mva. fra 01.01.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene samt kategori for TV/ bredbånd på 3 % fra 01.01.2021. På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres med et lite beløp, men styret mener det er forsvarlig i 2021. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nittedalgata 1-7

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Borettslaget Nittedalgata 1-7s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av *Dgn norske* Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Nittedalgata 1-7



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 4. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7 ORG.NR. 958 333 552, KUNDENR. 881

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>560 117</b>	<b>647 137</b>	<b>560 117</b>	<b>891 625</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 149 117	700 477	862 950	598 033
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-817 609	-787 497	-785 000	-604 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>331 508</b>	<b>-87 020</b>	<b>77 950</b>	<b>-5 967</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>891 625</b>	<b>560 117</b>	<b>638 067</b>	<b>885 658</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 162 994	842 849		
Kortsiktig gjeld		-271 369	-282 732		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>891 625</b>	<b>560 117</b>		



Nittedalgata 1-7 Borettslag

## BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7 ORG.NR. 958 333 552, KUNDENR. 881

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 039 726	1 062 827	1 071 144	540 972
Innkrevde felleskostnader	2	1 680 780	1 712 539	1 673 856	1 723 028
Andre inntekter	3	25 180	69 349	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 745 686</b>	<b>2 844 715</b>	<b>2 745 000</b>	<b>2 264 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 746	-19 278	-14 805	-14 805
Styrehonorar	5	-105 000	-105 000	-105 000	-105 000
Revisjonshonorar	6	-4 500	-4 375	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-93 525	-91 155	-93 889	-97 300
Konsulenthonorar	7	-4 925	-8 481	-20 000	-10 000
Kontingenter		-8 600	-8 600	-8 600	-8 600
Drift og vedlikehold	8	-144 772	-511 318	-224 000	-200 000
Forsikringer		-111 698	-100 797	-104 828	-117 300
Kommunale avgifter	9	-396 324	-375 478	-396 928	-399 962
Energi/fyring		-140 757	-186 911	-175 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-164 325	-161 281	-167 000	-169 000
Andre driftskostnader	10	-187 795	-301 192	-267 000	-188 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 376 967</b>	<b>-1 873 865</b>	<b>-1 582 050</b>	<b>-1 489 967</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 368 719</b>	<b>970 850</b>	<b>1 162 950</b>	<b>774 033</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 368 719</b>	<b>970 850</b>	<b>1 162 950</b>	<b>774 033</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 516	5 016	0	0
Finanskostnader	12	-222 117	-275 389	-300 000	-176 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-219 601</b>	<b>-270 373</b>	<b>-300 000</b>	<b>-176 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 149 117</b>	<b>700 477</b>	<b>862 950</b>	<b>598 033</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 149 117	700 477		



Nittedalgata 1-7 Borettslag

## BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7 ORG.NR. 958 333 552, KUNDENR. 881

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	35 007 620	35 007 620
Tomt		4 667 380	4 667 380
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>39 675 000</b>	<b>39 675 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		41 802	41 081
Andre kortsiktige fordringer	14	2 113	5 689
Driftskonto OBOS-banken		262 659	492 588
Sparekonto OBOS-banken		853 209	300 288
Innestående i andre banker		3 211	3 202
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 162 994</b>	<b>842 849</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 837 994</b>	<b>40 517 849</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Annen egenkapital	15	20 163 375	19 014 258
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>20 167 675</b>	<b>19 018 558</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 978 250	9 795 859
Borettsinnskudd	17	10 700 700	10 700 700
Annen langsiktig gjeld	18	720 000	720 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 398 950</b>	<b>21 216 559</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		14 065	40 647
Skyldige offentlige avgifter		0	59
Påløpte renter		2 329	7 744
Påløpte avdrag		238 422	233 861
Annen kortsiktig gjeld	19	16 553	420
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>271 369</b>	<b>282 732</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 837 994</b>	<b>40 517 849</b>



Nittedalgata 1-7 Borettslag

Pantstillelse	20	38 200 700	38 250 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2021  
Styret i Borettslaget Nittedalgata 1-7

Sigrid Camilla Pedersen /s/

Jonas Johnsen Hildershavn /s/

Espen B. Kristoffersen /s/

Jon Asphjell /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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



Nittedalgata 1-7 Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 420 596
Kabel-tv/ Bredbånd	163 572
Garasje	90 604
Eiendomsskatt	6 008
Kapitalkostnader på IN-lån	480 858
Kapitalkostnader på IN-lån 2	562 882
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-147
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-3 867
Overført til kapitalkostnader	-1 039 726
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 680 780</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	1 880
OBOS gir tilbake	21 500
Utleie	1 800
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>25 180</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 805
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	59
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 746</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 105 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 925
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 925</b>



Nittedalgata 1-7 Borettslag

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 731
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 590
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 499
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 611
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-86 913
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 428
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-144 772</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 018
Vann- og avløpsavgift	-201 175
Feieavgift	-2 604
Renovasjonsavgift	-186 527
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-396 324</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 485
Lyspærer og sikringer	-3 888
Vaktmestertjenester	-70 433
Renhold ved firmaer	-85 759
Andre fremmede tjenester	-9 352
Trykksaker	-780
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 600
Andre kontorkostnader	-366
Telefon, annet	-6 663
Porto	-1 030
Bank- og kortgebyr	-2 440
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-187 795</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	162
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 345
Andre renteinntekter	9
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 516</b>



Nittedalgata 1-7 Borettslag

## NOTE: 12

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-6 212
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-215 905
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-222 117</b>

## NOTE: 13

### BYGNINGER

Tilgang 1991	35 007 620
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>35 007 620</b>

Tomten ble kjøpt i 1990.

Gnr.231/bnr.90

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

## NOTE: 14

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	2 113
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 113</b>

## NOTE 15

### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	19 745 067
Egenkapital fra IN tidligere år	4 622 321
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-4 204 013
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>20 163 375</b>

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



Nittedalgata 1-7 Borettslag

**NOTE: 16**

**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Renter 31.12: 0,80 %, løpetid 29 år

Opprinnelig, 1991

-14 270 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

9 665 094

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

474 499

Nedbetalt tidligere, IN

4 130 407

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr.31.12.2020

0

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 1,98 %, løpetid 25 år

Opprinnelig, 2016

-11 050 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 236 726

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

343 110

Nedbetalt tidligere, IN

491 914

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr.31.12.2020

-8 978 250

---

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

**-8 978 250**

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991

-10 700 700

---

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-10 700 700**

**NOTE: 18**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer

-720 000

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-720 000**

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-16 553

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-16 553**



Nittedalgata 1-7 Borettslag

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 700 700
Pantelån	8 978 250
Påløpte avdrag	238 422
Beregnete IN-forpliktelser	418 308
<b>TOTALT</b>	<b>20 335 680</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	35 007 620
Tomt	4 667 380
<b>TOTALT</b>	<b>39 675 000</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid – innledning**

Siden digital generalforsamling i juni 2020 til medio mai 2021 har styret avholdt 10 styremøter. Møtene er delvis avholdt i borettslagets peisestue og delvis digitalt på grunn av pandemisituasjonen. Det settes opp en plan for de månedlige styremøtene hvert halvår, slik at det er forutsigbart for styret. I tillegg til styremøtene er det e-postkontakt og telefonsamtaler når det er behov for det.

Styrommet.no som er utviklet av OBOS brukes kontinuerlig, og det kan enkelt legges inn saker til aktuelle styremøter. Dagsorden til hvert møte sendes fra styreleder noen dager før møtet, slik at alle gis mulighet til å forberede seg. I tillegg til å delta på styremøtene har alle styrets medlemmer meransvar for en eller flere oppgaver til enhver tid. Dette gir en positiv teamfølelse som er viktig for samarbeidet.

Styret har i innværende periode arbeidet med gjennomføring og videre planlegging av vedlikeholdsplanen som ble laget i 2018/2019. Vedlikeholdsplanen er utarbeidet av styret og har et 5-årsperspektiv. Planen har fungert godt som et verktøy, den revideres jevnlig av styreleder etter hvert som oppgaver er utført og behov for nye oppgaver kommer til. Planen inneholder både løpende vedlikeholdsoppgaver og noe større vedlikeholdsprosjekter.

Blant årets vedlikeholdsoppgaver er det ventilasjonsanlegget som har fått førsteprioritet. Styret vil takke dere alle for godt samarbeid og positiv innstilling i dette arbeidet. På bakgrunn av rapporten fra Kanalrens ble det tydeliggjort at anlegget ikke fungerte optimalt. Enkelte vifter fungerte så dårlig at det krevde tiltak. Etter dialog med Kanalrens og vurderinger i styret ble alle 5 viftene skiftet ut, og det ble utført i starten av 2021. De nye viftene har muligheter for justeringer og tilpasninger som de gamle viftene ikke hadde mulighet til. Inn klima er viktig, og i pandemiåret med alle mer hjemme og mange på hjemmekontor har det vært riktig å prioritere oppgradering av ventilasjonen. Vi viser ellers til eget avsnitt om ventilasjonsanlegget.

Andre vedlikeholdsoppgaver har vært å følge opp lekkasjer i enkelte leiligheter pga. vanninntrengning, enkelte ødelagte vinduer, lekkasje i et avgrenset område i garasjen, utskifting av postkasser i nr 1 og 3 og sensorstyrt lys i begge søppelrommene. LED-lys for nødutgang i kjelleren og garasjen er skiftet og virker igjen. Vaktmester skifter lyspærer i øvrig belysning, men skal ikke utføre oppgaver som krever elektrikerkompetanse.

Av øvrige vedlikeholdsoppgaver som det arbeides med kan nevnes forbedringer av porttelefonene, muligheter for tak over sykkelstativ, samt større rehabiliteringsprosjekt som må planlegges og prioriteres godt før de kan gjennomføres.

På grunn av smittevernsituasjonen er det i perioden gjennomført et større antall dugnader med færre deltakere. Rydding og kasting av sykler, hensatte gjenstander, vask av postkasser og svalganger, vedlikehold ved planting og stell av planter er noe av det som er gjennomført.

Dette året har det fortsatt vært fokus på å følge opp elbil lading, «grønn satsning» med kasser og krukker har blitt videreført og avtalene med renholdsfirma og vaktmestertjeneste er fulgt opp.



## Styrets arbeid

### Styret

Kontaktinformasjon:

E-postadresse er [nittedalgt1-7@styrommet.no](mailto:nittedalgt1-7@styrommet.no)

Denne e-postadressen er brukt mye mer i inneværende periode. Styret vurderer at det fungerer bra, der flere kan lese henvendelser og svar som er gitt. I tillegg benyttes i noen grad styremedlemmenes private e-postadresser.

Se Nittedalgata 1-7 borettslags hjemmeside på Vibbo for ytterligere informasjon. Der finner dere også navn og telefonnummer til styrets medlemmer.

I forbindelse med nye postkasser er det ordnet med styrepostkasse i Nittedalgt. 1 til brev via posten og eventuelle meldinger fra beboerne.

### 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.

Vibbo har fått sitt gjennombrudd i Nittedalgt 1-7 i denne perioden. Ved bruk av både borettslagets Facebook-side og nyhetsoppslag via Vibbo har styret fått en langt bedre mulighet til å formidle informasjon til hele borettslaget enn tidligere. Det har vært viktig å benytte disse informasjonskanalene i forbindelse med ventilasjonsanlegget, garasjen, postkasseutskifting, dugnad og nyhetssaker for øvrig. I tillegg benyttes Vibbo til oppslag blant beboerne.

Som tidligere år er det hengt opp oppslag i forbindelse med salg av garasje plass, dugnad, strømutkobling og ventilasjonsarbeid.

### 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.

Retningslinjene er gjennomgått av sittende styre, og det bør sikres at det gjøres hvert år etter årsmøtet/generalforsamlingen når det nye styret samles.

### Vaktmester

Nittedalgata 1-7 Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo Bygårdsdrift AS siden august 2019. Daglig leder er Kenneth Punnerud, og vaktmester som er i vårt borettslag er Alex. Avtalen går ut på 3 timer vaktmestertjeneste pr uke fordelt på 2 dager. Borettslaget abonnerer dessuten på en 24 timers alarmtjeneste knyttet til vaktmestertjenesten. Beskjeder til vaktmester gis via styret eller legges i egen postkasse som er montert ved siden av postkassene i nr. 1. I postkassen kan det legges beskjed om behov for utskifting av lyspærer i fellesarealene eller lignende. Det er viktig å bemerke at det er kun styret som har anledning til å tilkalle eller gi oppdrag til firmaet på vegne av borettslaget.



Styret får ukentlig rapport fra vaktmester på e-post angående hvilke oppgaver som er utført og med merknader tilbake til styret over områder vi bør se nærmere på, iverksette tiltak o.l. Det er styreleder som er styrets kontaktperson i samarbeidet.

Beboere som ønsker bistand til oppgaver i egen leilighet kan kontakte vaktmester, men vil bli fakturert direkte for oppdraget.

## **Renhold**

Det er firmaet Trappevask Service AS som har ansvar for renholdet i fellesarealene. Avtalen som er inngått med borettslaget angående ukentlig renhold gjelder fra januar 2020. Firmaet har mange års erfaring med oppdrag for borettslag og sameier. De er opptatt av å ha fokus på hygiene, vasker med kun miljøvennlige rengjøringsmidler, og de har fokus på langsiktige relasjoner med sine borettslag, sameier og eiendomsselskap. Det er styreleder som er styrets kontaktperson i samarbeidet.

Det henstilles til alle beboere om å bidra til at fellesarealene framstår ryddige og innbydende. Dette gjelder også bodgangene, søppelrommene, peisestua, takterrassen og bakgården.

## **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 i borettslaget. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

HMS-ansvarlig det siste året har vært styremedlem Jonas Hildershavn. Borettslaget har en HMS-plan via Styrerommet.no og det gjennomføres kontroll.

Det er styrets ansvar å påse at svalganger, private soner og annet fellesareal ikke går på bekostning av framkommelighet og andre hensyn innenfor HMS. Det antas at enkelte er lei av å bli minnet om dette, men vi håper dere har forståelse for at vi må gjøre dette av hensyn til lover, regler og sikkerhet i borettslaget.

Når det gjelder rot og hensatte ting er det noe styret må følge opp av hensyn til HMS og beboernes trivsel. Det vises til husordensreglene i henhold til bruk av fellesarealene.

Til tider er det for mange hensatte ting i fellesarealene til utfordring for brannsikkerhet og framkommelighet. Er det enkelte ting noen av oss har behov for å sette i fellesarealene en kort periode (fordi det skal hentes av andre eller settes på plass etter kort tid) er det viktig at det settes på navn og dato for når det blir fjernet. Holdes ikke datoen må det justeres. Styret har foretatt bortkjøring av gjenstander som har stått i fellesarealene over tid og der eier ikke har meldt fra.

## **Ventilasjon**

Arbeid med ventilasjonsanlegget har vært prioritert dette året. Styret har brukt mye tid på arbeidet, og det er etablert en arbeidsgruppe i styret. Kostnadmessig er det den største utgiftsposten når det gjelder vedlikehold. Oppsparte midler er benyttet.

Det var tidligere innmeldt til styret om ventilasjonsutfordringer i enkelte leiligheter. I tillegg var det lenge siden ventilasjonsanlegget ble rensset (i 2012). Da ble det foretatt rensing av viftene og i enkelte leiligheter.



Nittedalgata 1-7 Borettslag

Behov for rensing av ventilasjonsanlegget har derfor vært et punkt på vedlikeholdsplanen de siste årene. Styret tok kontakt med flere firma, det har vært befaringer og innhentet tilbud.

Firmaet Kanalrens AS ble valgt på grunn av at dette tilbudet ble funnet helhetlig og kvalitetsmessig bedre enn tilbud fra firmaet som er benyttet tidligere. Det har gjennom hele prosessen vært et godt samarbeid mellom styret og Kanalrens.

Rensing av ventilasjonsanlegget (kjøkken og bad) i leilighetene skjedde i perioden 21.-24.09.20. De startet øverst i bygningen og beveget seg nedover. Det ble gitt informasjon om hvilken dag som gjaldt for den enkelte leilighet, og alle leiligheter ble besøkt. Informasjon ble sikret bredt gjennom Vibbo, Facebook, oppslag på sentrale steder og informasjon ble lagt i postkassene. Takk for velvillighet og positiv innstilling fra alle.

I tillegg til rensing var det viktig for styret å få en tilstandsrapport fra Kanalrens. Vi fikk både en grundig arbeidsrapport og avviksnoter. Det ble også gitt anbefalinger til hva som burde gjøres videre.

Det viste seg å være flere problemområder: Kanalnettet til leilighetene bar preg av høy smussgrad. Enkelte grenkanaler til hovedkanalene hadde så store smussansamlinger at de nærmest var blokkerte. Borettslaget har 5 avtrekksvifter (3 er montert i garasjen og 2 på takterassen). Av de 5 viftene var det kun 1 som fungerte som den skulle. En vifte måtte byttes omgående, to andre hadde ikke automatikk som fungerte, det var kulelagerproblem og støy. Mye av slitasjen skyldes at det har vært manglende renhold og oppfølging.

Styret var klar over at det var noen leiligheter med ulovlige påkoblinger av motorisert ventilator til felles ventilasjon. Det viste seg å være 30 % av leilighetene. Påkoblingene skaper blant annet overtrykk i ventilasjonen. Styret antar at de ulovlige påkoblingene er gjort i god tro, en har ikke vært fornøyd med ventilasjonssystemet på kjøkkenet og har gjort tiltak. Styret har tatt kontakt med de leilighetene det gjelder. Det anbefales at de motoriserte kjøkkenviftene erstattes med kullfilterhetter uten slange til ventilpunkt. Noen av de 13 leilighetene ønsker bistand fra Kanalrens, mens andre ønsker å gjøre det selv. Frist for utbedring er satt til 01.06.21.

Mange av leilighetene hadde feil type avtrekksventil/fraluftsventil på bad og/eller kjøkken. Dette kan enkelt ordnes ved anskaffelse av riktig avtrekksventil/fraluftsventil.

Vi beklager at det i utskiftingsprosessen av viftene førte til dårlig ventilasjon i leilighetene. Våren 2021 er de 5 nye viftene på plass. Enkelte leiligheter ble kartlagt av Kanalrens for å finne riktig justering.

Det er enkelte som i ettertid har sagt fra til styret om behov for justering eller støydempende tiltak. Dette følges opp av styret i samarbeid med Kanalrens. Målet er at alt skal være ferdig sommeren 2021. Etter det er det ønskelig med en serviceavtale mellom borettslaget og Kanalrens. Ved en årlig kontroll kan komponenter og automatikk følges opp. Anbefalt rensintervall framover er hvert femte år. Disse tiltakene legges inn i vedlikeholdsplanen.

Informasjonskanalene Vibbo og Facebook er brukt jevnlig i ventilasjonsprosessen. Styret har lagt ut informasjon og beboere har kommet med nyttige tilbakemeldinger til styret.



## Dugnadsinnsats

Styret vil også i år rette en spesiell takk til beboere som på eget initiativ har påtatt seg oppgaver som ekstra renhold av dørhåndtak av smittevern hensyn, rydde og spyle i søppelrommet, ordne med takstein, flytte plantekasser osv. Det er flott at enkelte ting som legges merke utføres eller informeres om. Dette vitner om at en bryr seg om eget bomiljø.

Det har vært flere mindre dugnader i løpet av perioden. På grunn av pandemisituasjonen har det ikke vært mulig å invitere til felles dugnad slik vi liker å gjøre det.

Dugnadsoppgaver som er gjort er blant annet merking, rydding og kasting av sykler, arbeid i bakgården og ellers i fellesarealene med plantekasser og krukker, diverse vasking og rydding.

Grøntgruppa som ble etablert tidligere har fortsatt engasjement til å fortsette arbeidet. I forbindelse med den grønne satsningen er det tidligere søkt om midler fra Obos. Etter gjennomføring har borettslaget mottatt kr 21.500 fra prosjektet «Obos gir tilbake». Et tilsvarende beløp er brukt av borettslagets midler, noe som lå i vilkårene til prosjektet.

Flere personer har engasjert seg med beplantning og vedlikehold og det er bra. Det er viktig å vedlikeholde det vi har anskaffet og sikre noe mer beplantning der det er behov for det. Det er heller ikke planlagt stor felles dugnad våren 2021 i forbindelse med pandemien. Kanskje det er mulig til høsten?

Styret vil tilrettelegge for arbeid som kan gjøres av små grupper og foretas over tid. I tillegg er vi positive til initiativ som tas blant andelseierne. Er dere i tvil om noe i forbindelse med dette, ta kontakt med styret.

Det ble foretatt garasjedugnad i mai 2019. Ny høytrykkspyler og annet utstyr ble kjøpt inn av borettslaget, og det ble benyttet innleid feiemaskin. Det ble gjort et omfattende arbeid under dugnaden. Garasjedugnadene ledes av garasjelaget, og erfaringene med disse dugnadene er at det er en fin arena for kontakt med eksterne som har garasje plass her. Styret stiller seg positive til ny garasjedugnad når pandemisituasjonen og smittevernet tillater det.

## Garasjeanlegget, garasjelaget og garasjeplasser

I denne perioden har det vært en lekkasje innerst i sør-vestre hjørnet av garasjen. Styret har samarbeidet med garasjelaget om å få lekkasjen tettet. Det har vært foreslått og prøvd ut ulike løsninger. Våren 2021 er det boret hull i betongen der det trenger inn vann. Firmaet Betongtetter1 har fylt inn tetningsmasse som skal stoppe vannet i å trenge igjennom. Arbeidet ble profesjonelt utført av erfarne betongtettere, og vi har håp om at dette vil holde nedbøren ute.

Fra 1. januar 2021 ble det nye regler for elbillading i borettslag- og sameier. Boligsselskap kan ikke nekte de med garasje plass å sette opp ladepunkt for elbilladning uten saklig grunn. Men et ladepunkt kan ikke settes opp uten styrets samtykke.

Vårt borettslag har siden 2019 hatt infrastruktur for ladeanlegg på plass i garasjen. Garasjeplassiere har mulighet til å anskaffe seg ladepunkt gjennom borettslagets avtaler med de som drifter ladeanlegget. Siden starten var det 13 plasser med ladeboks, og noen flere har kommet til i ettertid. Etter implementeringen ble det gitt støtte fra Oslo kommune og Obos i tillegg til utgifter som ble belastet borettslaget. Garasjeeierne er fakturert for utgifter som gjelder dem. Styret har fulgt opp arbeidet i samarbeid med garasjelaget.



Borettslaget har en avtale med Fortum Charge and Drive for installasjon av ladebokser, drift av anlegget og fakturering av strøm. Prisen på ladestrøm har vært forholdsvis høy. Det er fordi brukerne av ladeboksene må være de som betaler for drift av anlegget. Etter hvert som flere installerer og bruker ladeboksene, vil det bli mulig å senke prisen på ladestrøm. Styret vil jobbe videre med denne saken.

Garasjelaget har også denne perioden bestått av Morten Strand og Arnliot Roaas. Garasjelaget har dette mandatet: "Garasjelaget skal ivareta interessene for garasjeanlegget. Garasjelaget skal ha kontakt med de som har andeler i borettslagets garasjeanlegg, og samarbeide med styret i saker som angår garasjen og garasjeplassene." Det er Jon Asphjell som har vært styrets kontaktperson overfor garasjelaget og garasjen.

Kontinuiteten som garasjelaget representerer er svært fordelaktig for de som benytter garasjen, for styret og for borettslaget.

Eier av garasjen har ansvar for å skaffe portåpner, og ved videre leie er dette eiers og ikke leietakers ansvar. Ved behov for portåpner, kontakt Garasjelaget v/Morten Strand. Portåpner skal benyttes da manuell åpning av porten kan skade porten og påføre oss unødvendige reparasjoner.

I forbindelse med salg av garasjeplasser er det styret som følger opp at borettslagets vedtekter for salg av garasjeplasser følges. Det er viktig at forkjøpsretten til andelseiere fungerer etter vedtektene. Det er fortsatt mange garasjeplasser som eies av eksterne, og på sikt er det håp om at flere eksterne plasser vil selges til andelseiere i borettslaget. Styret skal ha beskjed når garasjeplasser er til salgs. Plassene som er til salgs blir offentliggjort av styret gjennom Vibbo, Facebook og oppslag i borettslaget. Andelseiere som er interessert i å kjøpe garasjeplass (uavhengig av et konkret salg) kan gjerne sende en henvendelse til styret.

I borettslagets vedtekter står det at styret også skal følge opp utleie av garasjeplasser, slik at borettslagets andelseiere også her har en førsterett. I praksis får styret i liten grad informasjon om garasjeplasser til leie. På lik linje med andre får styret informasjon gjennom Vibbo, Facebook og oppslag i borettslaget.

Styret vurderer om det skal gjennomføres en undersøkelse på Vibbo for å kartlegge interesse for kjøp og leie av garasjeplass blant andelseierne i borettslaget.

## **Sykkelparkering**

Siden 2017 har vi hatt flere sykkelstativ i bakgården. Sykler parkeres også i kjelleren ved bodgangene under tak. Enkelte parkerer sykkelen i svalgangen der det er plass og utenfor borettslaget. I en periode var det enkelte tyverier av el-sykler i borettslaget. Det har også vært ønskelig blant en del trofaste syklistere i borettslaget om det kan skaffes en sykkelbod eller sykkelkur, slik at de som bruker sykkelen mye kan ha den stående under tak. Det har vært utfordrende og finne en egnet plass og riktig størrelse til en sykkelbod eller tak over eksisterende sykkelstativ. Styret jobber videre med saken.



## **Porttelefon og callinganlegg**

Det har kommet tilbakemeldinger til styret om at porttelefonen i noen av leilighetene er ustabile, har dårlig lyd og noen steder ikke virker.

Callinganlegget er fra 1990 når bygget var nytt. Det er av merket Siedle. Så vidt vi vet har det fungert bra frem til nå uten større reparasjoner. Styret har våren 2021 hatt et par firma på befaring med tanke på reparasjon, oppgradering eller utskiftning av anlegget. Vi ønsker å kartlegge om det kan holde med en enkel oppgradering eller om det må større grep til. Styret arbeider videre med saken og mer informasjon kommer.

## **Fellesrommet Peisestua**

Peisestua er blitt utbedret ved støydempende tiltak, den er i tillegg blitt malt, det er lagt nytt gulv og det er foretatt oppgradering av kjøkkenet. Arbeidet ble ferdigstilt ved årets slutt i 2019.

Utbedringen ble vurdert som nødvendig på grunn av støy, og det var også behov for en oppfriskning. Styret fant det ikke tilfredsstillende at beboere valgte å reise bort når lokalet var utleid. På generalforsamlingen i 2018 ble oppgraderingen inkludert gulv med støydemping vedtatt. En peisestuegruppe gjorde samme år en innsats med å anskaffe nye stoler som lager mindre støy på gulvet.

Styret skaffet informasjon om hvordan fellesrommet kunne lydisoleres og innhentet tilbud. Firmaet Stillhet AS/Makes It ble valgt som leverandør av de støydempende materialene og firmaet Nytt prosjekt AS valgt til å utføre oppgaven. Styret er svært fornøyd med det utførte arbeidet. Dersom det skulle være behov for det er det mulig å anskaffe flere lydisolerende plater tilsvarende de som er plassert i taket. Det er ikke gjort noen lydisolerende tiltak utenfor fellesrommet. Etter oppgraderingen av Peisestua er det tydeliggjort at det trengs malingsstrøk i gangen utenfor. Dette er noe å tenke på i forbindelse med kommende dugnader.

Kontaktperson og nøkkelasvarlig for fellesrommet har også i denne perioden vært Espen Rutlin Harildstad. Alle beboere kan leie Peisestua. En kalender henger på døren utenfor fellesrommet, slik at en kan booke ledig dato. Leie av Peisestua koster kr 300, og vippses eller betales til kontonummer i henhold til beskrivelsen som er lagt ut på Vibbo.

Peisestua har vært mindre i bruk i forbindelse med pandemisituasjonen. I perioder har det ikke vært mulig med utleie av hensyn til smittevern. Det er mulig med utleie våren 2021 under forutsetning av at smittevernhensyn og hensyn til naboene overholdes. Det er ønskelig fra styrets side at lokalet benyttes i mindre grad som festlokale av hensyn til at det er et bomiljø med hovedfokus på at folk bor her. Middager, fødselsdager og andre sammenkomster er fortsatt velkommen!

For arrangementer på takterassen er det innkjøpt et partytelt til bruk i utrygt vær. Initiativ til dette ble tatt av noen av beboerne. Rutiner for bruk av partyteltet er vedtatt i styret og rutinene er limt på esken der teltet oppbevares i fellesrommet. Mer om peisestua, takterassen og bruk av partyteltet vil komme som informasjon fra styret i løpet av våren 2021.

## **Avfallshåndtering og kildesortering**

Våren 2021 er det skiftet belysning i søppelrommene. Det er nå sensorstyrt belysning, slik at lyset slås på med en gang en kommer inn i rommet. Dette er gjort både av hensyn til smittevern og av praktiske hensyn.



Borettslaget har to søppelrom med beholdere for papp/papir som tømmes onsdager hver uke. Beholdere for vanlig restavfall tømmes 3 ganger pr uke. Styret har valgt å redusere antallet beholdere for restavfall i Nittedalgt 5 fra 4 til 3. Den fjerde kassen stod inneklemt og var svært lite i bruk. Etter fjerning av en kasse er det lettere å komme til, rommet er enklere å holde i orden og det var i tillegg økonomisk besparende.

Styret minner om at alle beboere kan benytte begge søppelrom, og på den måten bidra til at kapasiteten utnyttes best mulig. Belastningen på søppelrommene er noe ulik, da det er flere leiligheter i nr. 5 og 7 enn det er i nr. 1 og 3.

Kildesorteringen i vår del av Oslo ble igangsatt i 2012, og styrets inntrykk er at blå og grønne poser benyttes tilfredsstillende. Pappkartonger skal brettes/deles opp. Kommunen har sendt ut informasjon til alle beboere om spesialavfall og kildesortering. Det er også hengt opp informasjon i søppelrommene. Det vises også til informasjon som er lagt ut på renovasjonsetatens nettsider, der vi blant annet kan finne hvilke dager det blir hentet restavfall i vårt borettslag.

I løpet av dette året ble det bestilt og plassert beholder for farlig avfall og el-avfall utenfor borettslaget. Dette var et gratis tilbud til borettslag og sameier i Oslo som vi valgte å benytte oss av.

I vårt nabolag har vi Kampen nærmiljøstasjon. Klær/tekstiler, metall, glass, batterier og lysstoffrør, farlig avfall og små elektriske apparater er eksempler på hva som kan leveres på Kampen nærmiljøstasjon.

Leie av container ble bestilt i høst, den ble brukt til kasting i forbindelse med dugnadsinnsats, rydding av fellesarealer og til bruk for beboerne. Det er planlagt leie av container også våren 2021, da det er mulig å få god leiepris gjennom Obos sin avtale som storbrukskunde.

## **Vedlikeholdsplanen**

Styret har tidligere utarbeidet og vedtatt en vedlikeholdsplan i 5 års perspektiv. Den fungerer som et verktøy for styret, der behov og økonomi vektlegges. Planen inneholder løpende vedlikeholdsoppgaver og større vedlikeholdsprosjekter. Vedlikeholdsplanen revideres fortløpende, og det er styreleder som har dette ansvaret.

Et av borettslagets 2 lån ble nedbetalt ved utgangen av 2020. I den forbindelse er det i tiden framover mer aktuelt å planlegge større vedlikeholdsoppdrag igjen.

Eksempler på dette er: Maling av vinduer og balkongdører på de sidene i borettslaget som ikke er tatt. Rehabilitering av tak og utskifting av vinduer.

## **Generell informasjon**

### **Heis**

Heisen i Nittedalgata 7 har i perioder hatt behov for servicebesøk og reparasjon dette året. Hvert besøk koster en del, og styret har derfor sett nærmere på avtaler som tilbys gjennom Obos sine storbruksfordeler. Borettslaget har benyttet Reber Schindler Heis AS som har utført årlig kontroll og service i henhold til avtale med borettslaget. Dette firmaet ble valgt på ny og er den leverandøren som benyttes.



## Nøkler til fellesarealene

Nøkler til fellesarealene kan kjøpes av styret for kr 200. Styrets kontaktperson angående salg av nøkler i den siste perioden har vært Eric Bergsten.

Nøkler til garasjen og portåpner: Kontaktperson her er Morten Strand i Garasjelaget.

## Skilt til postkasse og porttelefon

Postkasseskilt får dere gratis gjennom postens nettside. Det er andelseiers ansvar å ordne med dette selv. Ved innkjøp av nye postkasser ble det blitt bestilt ferdige navneskilt sammen med postkassene. Når det gjelder å bytte navneskilt er det lettere for alle at dette ordnes av den enkelte andelseier.

Porttelefonskilt kan som tidligere år bestilles hos Møller Rens, Skoreparasjon og nøkkelservice i Møllergata. Det har i flere år vært mulig å henvise til borettslagets navn og organisasjonsnummer ved bestilling av skilt, så betales dette av borettslaget.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565542. 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 og mest mulig prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Brannsikringsutstyr

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

## 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 30.12 og 30.06 på borettslagets felleslån. Andelseier må selv ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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 månedlig sammen



med felleskostnadene.

## Fellesutgifter

I forbindelse med at styret ble varslet om kommende økte avgifter og utgifter, ble det høsten 2020 vurdert om det var nødvendig å øke fellesutgiftene fra 2021. Da det er viktig ikke å tære for mye på borettslagets disponible midler for å dekke opp utjevning til ordinær drift, ble det besluttet å øke fellesutgiftene med 3 % fra 01.01.2021. (Fra 01.01.20 økte fellesutgiftene med 6 %).

## Samtykke til digital kommunikasjon

Styret ber alle andelseiere og garasjeiere om å godkjenne elektronisk kommunikasjon og samtidig bekrefte sitt e-post og mobilnr. Styret og Obos ønsker å sende ut mest mulig informasjon elektronisk. Det vil forenkle informasjonsarbeidet for alle og er positivt for miljøet. Der det er to eiere av en leilighet må begge eiere av leiligheten godkjenne digital kommunikasjon for at det skal være gjeldende.

Pr. april 2021 er det bare 3 leiligheter som ikke har gitt sin godkjenning til digital kommunikasjon. Det hadde vært en fordel om hele borettslaget gir samtykke til digital kommunikasjon. Selvsagt er dette frivillig, og vi er fornøyde med at flere har valgt å delta hvert år. Eventuelle spørsmål om digital kommunikasjon kan rettes til styret.

Andelseiere som ønsker å gi sin godkjenning til digital kommunikasjon kan sende e-post til borettslagets forretningsfører Helga Solheim: [helga.solheim@obos.no](mailto:helga.solheim@obos.no)

## Bakgården

Styret har i flere år jobbet med å utnytte bakgården til felles glede for beboerne. Sykkelparkering er etablert flere steder. Våren 2018 kjøpte styret inn sjakkbrikker til sjakkbrettet i bakgården. Viktig at sjakkbrikkene ikke brukes til støyende aktiviteter som går utover andre beboere. I samarbeid med vaktmester flyttes sjakkbrikkene inn på høsten og flyttes ut igjen om våren.

En del andelseiere har sine leiligheter og inngangsparti på bakkeplan og blir derfor lett skadelidende av støyende lek og støyende aktiviteter i bakgården. Mye støy i bakgården vil også lett ramme øvrige etasjer. Leilighetene på bakkeplan blir også berørt når det henses ting i bakgården av andre beboere.

Styret ønsker at bakgården, takterassen og andre deler av fellesarealene skal være et hyggelig sted for de som ønsker å tilbringe tid der, og for de som har leilighetene sine i umiddelbar nærhet.

## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det har vært borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Alle leiligheter har blitt utstyrt med både ionisk og optisk brannvarsler, brannteppe og brannslange. Det er montert brannsikringsutstyr i fellesarealene inkludert Peisestua og garasjen. Brannvernutstyr i form av brannslukkere og brannteppe er montert på forskjellige steder i bygget. Borettslaget oppfyller med dette bestemmelsene i forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn.



Nittedalgata 1-7 Borettslag

Styret oppfordrer beboerne til å gjennomgå brukerveiledningen i brannsikringsutstyr og at denne veiledningen sammen med vedlikeholdsheftet gjerne oppbevares på et sted som er lett tilgjengelig. Eventuelle feil og mangler bes rapportert til styret.

Nærmere informasjon om brannvernutstyret er nå lagt ut på Vibbo under brannsikkerhet.

### **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. Ordningen gjelder leilighetene i borettslaget.

Er det manglende innbetaling av leie/installering eller lignende i garasjen, er det ingen automatikk i at dette dekkes.

### **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Energimerking**

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

### **Kabel-TV og bredbånd**

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia for kabeltv og bredbånd. Tidligere var avtalen med Get, etter fusjonen mellom Telia og Get, er det Telia avtalen er med.

### **Vedlikehold utført tidligere år:**

#### **Oppfølging etter rehabilitering sydvendt fasade, svalganger og balkonger**

Etter at styret og Fokus Bygg gjennomførte befaring etter innmeldte saker ble det fulgt opp. Ny membran ble lagt på en av verandaene mot bakgården, det ble utført blikkenslagerarbeid, maling i en av leilighetene og satt inn noen nye skruer i gelenderene.

#### **Utbedring av lekkasjeskader fra takterrasse til svalgangen i 3 etasje**

Lekkasjeskader i svalgangen, i 3 etasje, i Nittedalgata 7. Denne hadde tilknytning til rehabilitering av sydvendt fasade, svalganger og verandaer. Styret laget i samarbeid med Hjeltnes Consult og Fokus Bygg en plan for utbedringen. Ny membran ble festet til den gamle og ført ned på eksisterende rødt beslag. Det er så festet på rennekroker og takrenne med et ekstra nedløp på midten. Det er videre lagt et pyntebeslag ned i rennen og opp på membran, før ny membran ble lagt over.



## **Rehabilitering av sydvendt fasade, svalganger og balkonger**

I 2016 ble sydvendt fasade, svalganger og balkonger rehabilitert. Det ble lagt ny membran på alle balkonger i borettslaget, blikkbeslag på overganger og på tak ble skiftet ut. I tillegg ble vindspærre, fasadeplater og rekkverkplater på balkongene byttet ut. Det ble lagt membran inn mot vegg på svalganger og en ny flisrad der membran er plassert ble lagt. Skader i vegg og vindu/dører som følge av lekkasje ble utbedret og vinduer og balkongdører vendt mot bakgården malt.

I ettertid er det meldt lekkasje i noen få leiligheter. Det dreier seg om vanninntrengning utenfra. Styret kontakter Fokus bygg etter at vi får beskjed fra andelseier. Om det er skade som kan dekkes av forsikring, om garanti fra forrige utbedring gjelder osv, blir vektlagt hver gang.

## **Rehabilitering av bakgård, takterrassen og inngangsparti**

Arbeidet med rehabilitering av bakgård, takterrasse og inngangsparti ble ferdigstilt i 2014. PA Entreprenør var engasjert som entreprenør og Norconsult engasjert som byggleder. Dreneringsarbeidet ble nøye planlagt med mange detaljer for å få det tett. Bakgård, takterrasse og inngangsparti fikk ny membran, isolasjon og heller. Sluk, kummer og rørrangement ble byttet ut, og det ble injisert i garasjen for å få det tett i overgangen til naboens tomt. Lekkasjeskaden i trappen ved inngangspartiet ble utbedret og trappen fikk en oppgradering. Detaljer som å impregnere heller, legge beslag ved dører mm ble vektlagt. I tillegg ble de nederste delene av veggene mot bakgård og på takterrasse utbedret.

## **Varmtvannsberedere**

I 2018 ble varmtvannstankene byttet ut, da de foregående var fra den tiden borettslaget ble bygd og var ustabile i varmtvannstilførselen.

Det er i perioder dette året vært ustabil når det gjelder varmtvannet. Vi antar det skyldes at dette er perioder der det brukes mye varmt vann. Vaktmester har sjekket dette, og dersom problemet fortsetter eller tiltar vil håndverkere kontaktes.

## **Våtrom**

Arbeidene med de 37 våtrommene som ikke var utbedret tidligere, ble ferdigstilt i 2007. Per Tharaldsen fra Bygg Pro AS var prosjektleder for baderomsutbedringen, og entreprenør var murmester Knut Guttorm. Det ble sendt ferdigstillelsesattest til de 37 andelseierne undertegnet av prosjektleder. Dette dokumentet bør alle ta godt vare på.

## **Større vedlikeholdsoppgaver og rehabilitering fra 2001 og framover**

2021 Utskifting av samtlige 5 vifter til ventilasjonsanlegget  
2020 Rensing av vifter i ventilasjonsanlegget (inkl i leilighetene)  
2019 Støyreduksjon og oppgradering av fellesrommet Peisestua  
2018- 2019 Implementering infrastruktur for elbil lading i garasjeanlegget  
2018 Utbedring av lekkasje fra takterrasse til svalgangen i 3 etasje i nr. 7  
2017 – 2018 Varmtvannstanker byttet ut  
2015 - 2016 Rehabilitering sydvendt fasade, svalganger og balkonger  
2013 - 2014 Rehabilitering av bakgård takterrasse  
2012 - 2013 Rensing av vifter i ventilasjonsanlegget  
2010 - 2011 Utbedring for å hindre skader på bygninger etc. på grunn av is og snø 2010  
Utvendig maling av vinduer og annet malearbeid mot bakgården  
2009 - 2010 Planlegging av utbedring av bakgården



Nittedalgata 1-7 Borettslag

2006 - 2007 Utbedring av resterende bad  
2002 - 2004 Utbedring av enkelte bad



Sak 4

**Fastsettelse av styrehonorar for 2020/ 2021**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000.



Sak 5

### **Forslag til vedtektsendring**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

### **Forslag til vedtak**

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»



Sak 6

### **Forslag til vedtektsendring**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Rensing og kontroll av ventilasjonsanlegget har avdekket av 30 % av leilighetene har ulovlige påkoblinger. Dette er ikke regulert i vedtekter tidligere.

### **Forslag til vedtak**

Nytt pkt. 3 under punkt 4.3 bygningsmessige arbeider: "Ventilasjon: Ønskes det på noe tidspunkt å bytte kjøkkenventilator er det viktig at den fungerer sammen med ventilasjonsanlegget i borettslaget. Ventilator med egen motor skal aldri benyttes".



Sak 7

## **Forslag til endringer i husordensreglene**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Punktet angående grilling i nåværende husordensregler er for lite beskrivende og konkret. Det er derfor ønskelig med følgende endring under pkt. 2 Bruk av balkonger:

Forslag til nytt punkt til punkt 2 "Bruk av balkong": "Det er tillatt å grille på balkonger eller forhager med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette blir gjort i henhold til brannvernloven og ikke sjenerer naboene. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Gassbeholdere til grill skal oppbevares forsvarlig på balkong o.l."

### **Forslag til vedtak**

Forslag til nytt punkt til punkt 2 "Bruk av balkong": "Det er tillatt å grille på balkonger eller forhager med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette blir gjort i henhold til brannvernloven og ikke sjenerer naboene. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Gassbeholdere til grill skal oppbevares forsvarlig på balkong o.l."



Sak 8

### **Forslag til endringer i husordensreglene**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Fellesarealer brukes på en måte som ikke er ønskelig av hensyn til HMS, rømningsveier og naboers trivsel. Det er lite regulert i nåværende husordensregler.

### **Forslag til vedtak**

Forslag til endringer i husordensreglene: Nytt under pkt. 5 bruk av bakgården og annet fellesareal: "Ved rehabilitering, reparasjoner o.l. skal arbeidet ikke beslaglegge fellesarealer ute eller inne."



Sak 9

**Forslag til endringer i vedtektene under punkt 5 Garasje plass.**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Det er ønskelig å få med mulighet for ladeboks i garasjen, noe som mangler i dag.

**Forslag til vedtak**

Nytt punkt: 5-7: Ladeboks foreslås:

"Garasjen har infrastruktur som gir mulighet for ladeboks for ladbar elbil og hybridbil. Garasjeplassereiere som ønsker å montere ladeboks på sin garasje plass, må avklare dette med styret. Montering og type boks må være tråd med driftsavtalen borettslaget har."



Sak 10

**Forslag til endringer under husordensreglene foreslås under "Ordensregler for garasjeanlegget."**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Garasjen har ikke lenger alarmanlegg og en endring anses nødvendig.

**Forslag til vedtak**

Det foreslås at følgende fjernes: "Eieren er ansvarlig for å innhente riktig kode og passord til alarmsystemet, fra borettslagets garasjelag eller eventuelt styre.

Den som ved uhell utløser alarmen, skal straks melde fra til vaktelskapet ved å identifisere seg ved navn og oppgi passord. Alarmen deaktiveres ved bruk av firesifret kode. Brukere er ansvarlig for at kode til alarmen og passord til vaktelskapet ikke kommer på avveie. Kostnader ved unødvendig uttrykning vil kunne belastes eieren."



Sak 11

## **Forslag til endringer i husordensreglene foreslås for bruk av peisestuen.**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Punktet endres fra:

Alle beboere kan leie peisestuen for spesielle arrangementer etter avtale med styrets kontaktperson. Leiesummen fastsettes av styret og skal dekke utgifter til vaskemiddel, lyspærer og andre forbruksartikler som kjøpes inn til peisestuen.

Den som leier peisestuen står ansvarlig for rydding og vasking etter bruk. Dette inkluderer vasking av gang og tilsluttede toalett. Hvis leiearealet ikke er skikkelig rengjort, vil kostnader ved bruk av renholdsbyrå bli påført leietaker.

Leietaker er videre erstatningsansvarlig for bestikk og annet som ødelegges i leietiden. Ved eventuelle skader på innbo, løsøre etc henstilles det til at styrets kontaktperson eller andre i styret får informasjon om hendelsen fra den aktuelle leietaker. Det skal generelt gjelde de samme regler for ro og hensyntagen som ellers i borettslaget; støy bør begrenses til et minimum. Selskapelige aktiviteter i peisestua skal være avsluttet senest kl.23 alle dager. Fredager og lørdager kan man bruke tiden frem til kl. 24 til å rydde opp og gjøre lokalet i stand. Men dette skal foregå stille med hensyn til nærliggende leiligheter. Etter kl. 24 skal det være tomt i lokalet.

For utleie til arrangementer av mer høytidelig art som for eksempel dåp eller konfirmasjon, noteres dette på kalenderen ved siden av navn på leietaker. I tillegg kan det med fordel settes opp lapp ved utgangen til terrassen. På denne måten kan andre beboere få informasjon om arrangementet, slik at for eksempel soling, grilling etc på takterrassen kan planlegges i andre tidsrom.

Punktet endres til: "Alle beboere kan leie peisestuen etter avtale med styrets kontaktperson. Man reserverer peisestuen ved å skrive navnet sitt på kalenderen på døren inn til peisestue/takterasse. Leiesummen fastsettes av styret og skal dekke utgifter til drift av peisestuen. Den som leier peisestuen står ansvarlig for rydding og vasking etter bruk. Dette inkluderer vasking av gang og tilsluttede toalett.

Hvis leiearealet ikke er skikkelig rengjort, vil kostnader ved bruk av renholdsbyrå bli påført leietaker. Leietaker er videre erstatningsansvarlig for bestikk og annet som ødelegges i leietiden. Ved eventuelle skader på innbo, løsøre etc. henstilles det til at styrets kontaktperson eller andre i styret får informasjon om hendelsen fra den aktuelle leietaker. Det skal generelt gjelde de samme regler for ro og hensyntagen som ellers i borettslaget; støy bør begrenses til et minimum.

Selskapelige aktiviteter i peisestua skal avsluttes senest kl. 23.

Man kan man bruke tiden frem til kl. 24 til å rydde og vaske lokalet. Dette skal foregå stille med hensyn til nærliggende leiligheter. Etter kl. 24 skal det være tomt i lokalet.



For utleie til arrangementer av mer høytidelig art som for eksempel dåp eller konfirmasjon, noteres dette på kalenderen ved siden av navn på leietaker.

Ved brudd på reglement for bruk av peisestuen kan man miste retten til å reservere peisestuen i opp til 6 mnd. Hver sak behandles individuelt av styret.

Rutiner for bruk av partytelt

Partyteltet skal kun benyttes i forbindelse med utleie av Peisestua. Ved andre ønsker skal styret kontaktes. Den som er ansvarlig for arrangementet er også ansvarlig for bruk av partytelt. Teltet skal være rent og tørt og lagt sammen pent i esken etter bruk.

Dersom det oppstår skader på teltet skal styret varsles. Dersom teltet har fått skader utover vanlig slitasje eller andre hendelige uhell, er den som leier Peisestua/partyteltet ansvar for å erstatte det.

Husk å sikre teltet hvis utrygt for vind, slik at det holder seg på takterassen og ikke havner i nabolaget!

#### **Forslag til vedtak**

Endringer beskrevet i saksbeskrivelsen vedtas i sin helhet.

Sak 12

### **Forslag om å endre fransk balkong til balkong mot Sørungata**

**Forslag fremmet av:** Lotte Haugen Allgot/Per Olav Grumstad og Arnliot Roaas/Unni Smedbakken

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Vi søker styret og generalforsamlingen med dette, samlet om få sette opp balkonger på utsiden av våre leiligheter. Vi bor i Nittedalgata 7, andre etasje med balkongside som vender ut mot Sørungata. Vedlagt er sakens dokumenter.

Det er snakk om de to øverste leilighetene på bildet under.

Vi har vært i kontakt med PBE, og gjennomført en forhåndskonferanse. Der fikk vi tilsendt en skriftlig veiledning (ligger ved), som tar for seg aspektene de vil vurdere ved en eventuell søknad via entreprenør og byggefirma.

I tillegg til dette har vi vært i kontakt med Byantikvaren i Oslo. I en eventuell søkeprosess vil PBE ta kontakt med Byantikvaren for å forhøre seg om eventuelle hindringer for fasadeendring. Byantikvaren så allikevel ingen grunn til at de skulle hatt noen innvendinger i denne saken, som formidles under en dialog ved en eventuell henvendelse fra PBE.

Om/hvordan et eventuelt tilbygg ville berørt leiligheter i nærhet av aktuelt felt, er aspekter som PBE tar stilling til i en eventuell vurdering.

Vi ønsker å få en vurdering/godkjenning av generalforsamling før vi går videre til å søke PBE. Vi vil derfor legge til at en godkjenning fra generalforsamling ikke er en endelig vurdering, men en godkjenning for å gå videre i søkeprosessen, samt å kunne gjennomføre utbygging dersom PBE skulle godkjenne den eventuelle søknaden.

#### **Styrets innstilling**

Vår vurdering er at saken må utredes nærmere før det kan foretas vedtak om utbygging. Styret vurderer at det er behov for flere avklaringer før generalforsamlingen kan godkjenne søknad om utbygging av balkonger. Avklaringene som ikke er på plass gjelder interne forhold i borettslaget.

Vårt ønske er en nærmere utredning om hvilke konsekvenser de eventuelle endringene får for de berørte leilighetene i etasjene under. Vi tenker spesielt på endring i lysforhold for disse leilighetene. Vi viser i den forbindelse til notatet fra Plan -og bygningsetaten etter forhåndskonferansen der det fremkommer at balkongene vil påvirke hvor mye dagslys som slipper inn i leilighetene som er berørt. Dersom rom i etasjen under ikke oppfyller kravene til dagslys byggeteknisk sett, vil det være avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen. Dette vil ha kunne ha alvorlige konsekvenser for leilighetene som er berørt.

Styret vurderer i tillegg at det foreløpig ikke er tilstrekkelig avklaring av ansvarsforhold mellom de aktuelle andelseierne og borettslaget. Det gjelder økonomiske spørsmål, garantibestemmelser og spørsmål knyttet til vedlikehold på kort og lang sikt.



Nye balkonger vil krage utover areal som er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn og er avhengig av dispensasjon. Avstandskrav til nabogrense er også avhengig av eventuell dispensasjon. Styret har tillit til at disse spørsmålene blir behandlet på godt vis i Plan- og bygningsetaten. Det er de interne forholdene i borettslaget vi fokuserer på og ønsker avklart nærmere.

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme mot forslaget. Forslaget kan tas opp igjen når nevnte forhold er belyst/ utredet ovenfor styret og generalforsamlingen.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner søknad om utbygging av balkonger, under forutsetning av godkjenning av PBE.

### **Vedlegg**

1. Balkongsøknad (8) (1).pdf
2. Oppriss fasade.pdf
3. Prinsippsnitt og detaljløsning.pdf
4. 1\_Forhåndskonferanse.pdf

**Til Nittedalgata 1-7 Borettslag v/ styret og generalforsamling**

Vi søker, med dette, samlet om få sette opp balkonger på utsiden av våre leiligheter. Vi bor i Nittedalgata 7, andre etasje med balkongside som vender ut mot Sørungata.

Det er snakk om de to øverste leilighetene på bildet under:



Det er utarbeidet en skisse av tilbyggsforslaget, som er lagt ved søknaden. Av skissen ser man at balkongene vil bli omtrent 2,5m i bredden, og dybden mellom 1,2m og 1,5m. Dette er foreløpige mål, men de vil bli justert ut fra krav fra POB.



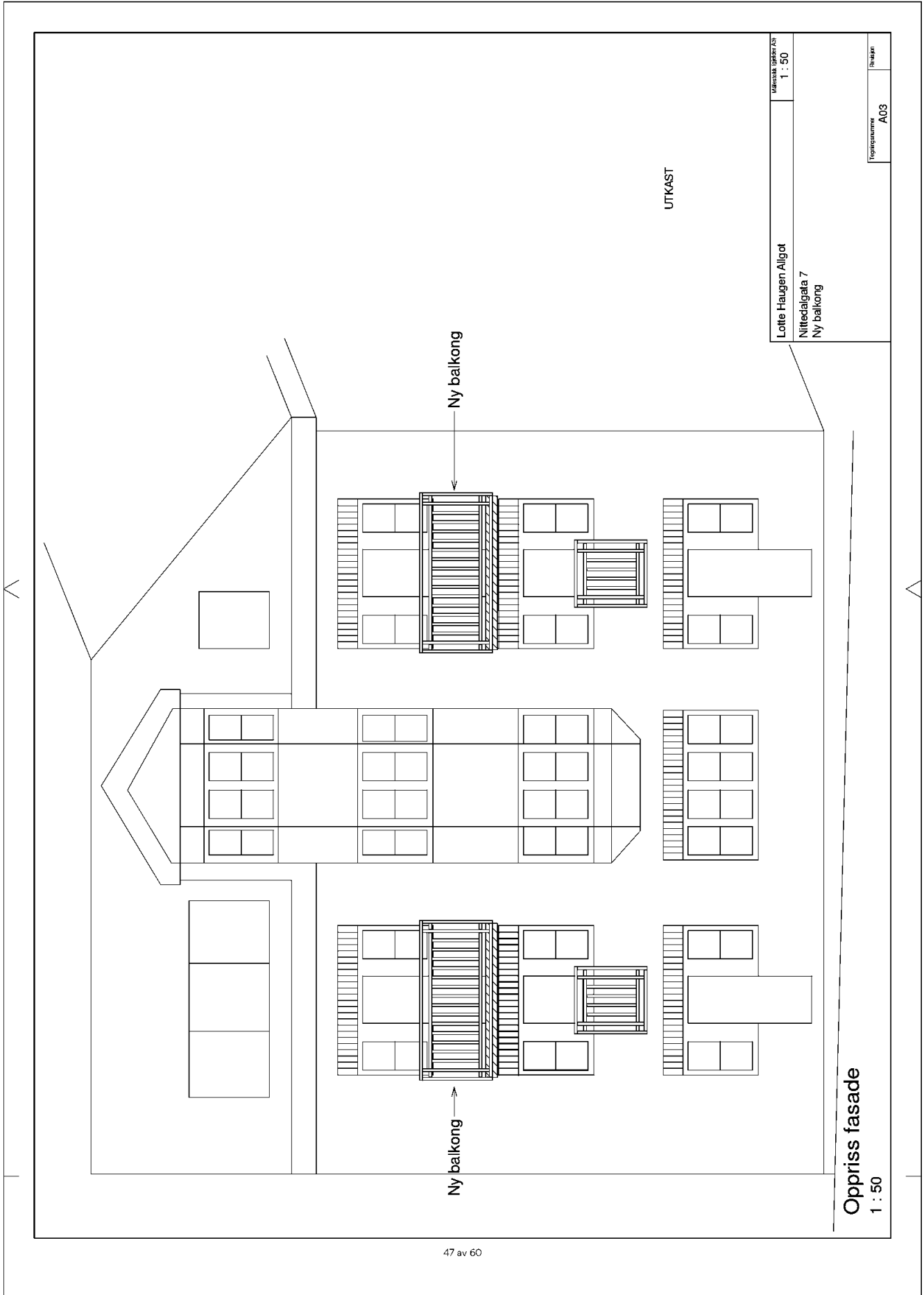
Utseendet på de nye balkongene vil stå i samsvar til de andre balkongene i borettslaget, slik at det ytre preget på borettslagets fasade vil opprettholdes.  
Lignende på bildet under:

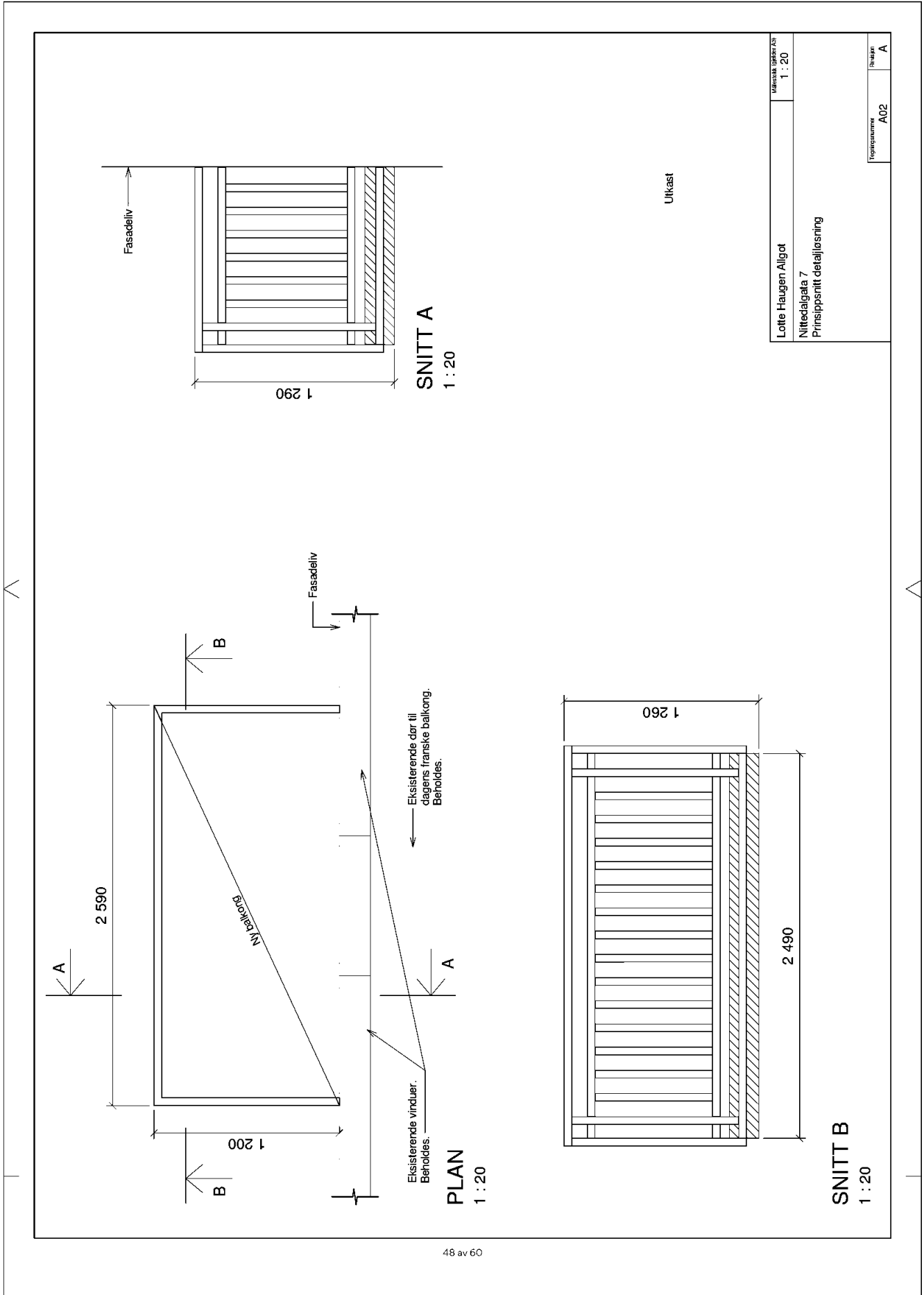


Med vennlig hilsen

Arnljot Roaas  
Unni Smedbakken

Per Olav Grumstad  
Lotte Haugen Allgot





48 av 60



## Plan- og bygningsetaten



Lotte Haugen Allgot

Deres ref.: LOTTE HAUGEN ALLGOT	Vår ref. (saksnr.): 202013157 - 3 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbehandler: Kristoffer Smith-Meyer	Dato: 04.11.2020
Adresse: NITTEDALGATA 7		Eiendom: 231/90/0/0	
Tiltakshaver: Lotte Haugen Allgot		Søker: .	
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus		Tiltaksart: Fasadeendring	

### Forhåndskonferanse - Nittedalgata 7

Plan- og bygningsetaten viser til anmodningen om for håndskonferanse vi mottok 25. august 2020, og telefonsamtale 22. september 2020 hvor det ble avtalt at anmodningen kan besvares skriftlig.

### Tiltakshavers beskrivelse av tiltaket

To leiligheter som i dag har fransk balkong mot Sørungata, ønsker å bygge balkonger med en dybde på om lag 1,5 meter og en bredde på om lag 3 meter.

### Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.9.2015.

Tidligere reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.7.77, er opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Utenfor fasadelivet, er grunnen regulert til *offentlig kjørebane/veigrunn* gjennom reguleringsplanen S-195GO, vedtatt 28.4.1947.

### Plan- og bygningsetatens vurdering

Balkongene ønskes oppført mot gate. Vi viser til balkongveilederen, som angir retningslinjer for oppføring av balkong på eksisterende bebyggelse.

Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Saksnr: 202013157-3

Side 2 av 3

Balkongen vil påvirke hvor mye dagslys som slipper inn i leiligheten under deres. Dersom rom i etasjen under ikke oppfyller kravene til dagslys i byggeteknisk forskrift (TEK17 § 13-7) som følge av balkongene, vil de være avhengig av dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Nye balkonger er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-3, med krav om ansvarlig søker. Det er ansvarlig søker som skal sende inn søknaden og all dokumentasjon til Plan- og bygningsetaten. Ansvarlig søker skal også sikre at prosjektet er i tråd med byggereglene, og kan hjelpe dere med eventuelle spørsmål til søknaden.

## Balkongene er avhengig av dispensasjon

Nye balkonger vil krage ut over areal som er regulert til *offentlig kjørebane/veigrunn*, og er avhengige av dispensasjon fra dette reguleringsformålet.

Dersom en eller begge balkongene plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter, vil prosjektet være avhengig av dispensasjon fra avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4.

## Det er krav om uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Vi vil vurdere å kreve uavhengig kontroll av dagslys for rom som ligger under nye balkonger.

## Søknad, gebyr og saksbehandlingstid

Tiltaket er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Som hovedregel er behandlingsfristen vår 3 uker for byggetiltak som er i tråd med regelverket, og 12 uker for mer omfattende saker.

## Generell informasjon om byggesaksbehandlingen

Tiltakshaveren har det overordnede ansvaret for byggesaken.

Ansvarlig søker er tiltakshaverens representant overfor kommunen. Den ansvarlige søkeren har ansvaret for at søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendig for at kommunen skal kunne vurdere om tiltaket er i samsvar med regelverket. Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende foretakene, og sørge for at alle oppgavene er ivaretatt av ansvarlige foretak. Ansvarlig søker har også ansvaret for å avslutte byggesaken ved å sende inn søknad om ferdigattest. Når vi har gitt ferdigattesten, avslutter vi saken.



Saksnr: 202013157-3

Side 3 av 3

Ansvarlig prosjekterende har ansvaret for at tiltaket blir prosjektert i samsvar med regelverket. Ansvarlig prosjekterende skal dokumentere forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen. I tillegg har ansvarlig prosjekterende ansvaret for å prosjektere sikring av byggeplassen, jf. pbl § 28-2.

Ansvarlig utførende har ansvaret for at tiltaket blir utført i samsvar med prosjekteringen og regelverket. Ansvarlig utførende har i tillegg ansvaret for å gjennomføre de nødvendige sikringstiltakene i byggeperioden, jf. pbl § 28-2.

## Trenger dere mer informasjon?

På våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/> finner dere blant annet veiledninger, skjemaer og ytterligere opplysninger om saksbehandlingstid, gebyr og rabatter.

**Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen er en gjensidig orientering. Den gir ingen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknader, uttalelser fra andre myndigheter og politiske vedtak vil for eksempel kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen. Dersom dere senere sender inn en søknad om tiltak må dere legge ved dette referatet. Har dere eventuelle tilbakemeldinger til brevet, ber vi dere om å sende de inn skriftlig senest én uke etter at dere mottar dette.**

Med vennlig hilsen

**Kristoffer Smith-Meyer - saksbehandler**

**Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder**

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by øst



Sak 13

## **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år samt tre varamedlemmer for 1 år.

### **Innstilling**

Se valgkomiteens innstilling.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Sigrid Camilla Pedersen**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Espen Bråten Kristoffersen**

**Johan David Eric R Bergsten**

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

**Espen Rutlin Harildstad**

**Karen Ingrid Greve**

**Øystein Hagelund**

### **Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf





Sak 14

**Delegert med vara til OBOS sin generalforsamling**

Det skal velges en delegert samt en varadelegert til OBOS sin generalforsamling for 1 år.

**Innstilling**

Se valgkomiteens innstilling.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Sigrid Camilla Pedersen**

**Valg av 1 Varadelegert** Velges for 1 år

**Jon Asphjell**



Sak 15

### **Valgkomite**

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

### **Innstilling**

Se valgkomiteens innstilling.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 Valgkomitemedlem** Velges for 1 år

**Marianne Bevum**

**Nasim Ahzami Raknerud**



Sak 16

### **Representanter til garasjelaget**

Det skal velges to representanter til garasjelaget for 1 år.

#### **Innstilling**

Se valgkomiteens innstilling.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 Representant** Velges for 1 år

**Arnljot Roaas**

**Morten Strand**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Nittedalgata 1-7 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 09.06.21 kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 16.06.21 kl. 09.00.

**Selskapsnummer:** 0881 **Selskapsnavn** Nittedalgata 1-7 Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Dag Engelberg og Lise Lind velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av styrehonorar for 2020/ 2021:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 105 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



## Saker til behandling:

5. forslag til vedtektsendring.

Se sak 5 for saksfremstilling samt forslag til vedtak.

For		Mot	
-----	--	-----	--

6. forslag til vedtektsendring

Se sak 6 for saksfremstilling samt forslag til vedtak.

For		Mot	
-----	--	-----	--

7. forslag til endring av husordensreglene

Se sak 7 for saksfremstilling samt forslag til vedtak.

For		Mot	
-----	--	-----	--

8. forslag til endring i husordensreglene

Se sak 8 for saksfremstilling samt forslag til vedtak.

For		Mot	
-----	--	-----	--

9. forslag til endring i vedtektene under punkt 5 garasje

Se sak 9 for saksfremstilling samt forslag til vedtak.

For		Mot	
-----	--	-----	--

10. forslag til endringer i husordensreglene under punkt «Ordensregler for garasjeanlegget.»

Se sak 10 for saksfremstilling samt forslag til vedtak.

For		Mot	
-----	--	-----	--

11. forslag til endringer i husordensreglene for bruk av peisestua

Se sak 11 for saksfremstilling samt forslag til vedtak.

For		Mot	
-----	--	-----	--

12. forslag om å endre fransk balkong til balkong mot Sørungata

Se sak 12 for saksfremstilling samt forslag til vedtak.

For		Mot	
-----	--	-----	--

## Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år samt tre varamedlemmer for 1 år. Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Sigrid Camilla Pedersen	
Styremedlem	Espen Bråten Kristoffersen	
Styremedlem	Johan David Eric R. Bergsten	
Varamedlem	Espen Rutlin Harildstad	
Varamedlem	Karen Ingrid Greve	
Varamedlem	Øystein Hagelund	



## Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges en delegert samt en varadelegert til OBOS sin generalforsamling for 1 år. Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Sigrid Camilla Pedersen	
Varadelegert	Jon Asphjell	

## Valg av valgkomite

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomitemedlem	Marianne Bevum	
Valgkomitemedlem	Nasim Ahzami Raknerud	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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