



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 936 207	2 275 996
Sum inntekter		2 936 207	2 275 996
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	119 805
Annen driftskostnad		1 643 880	1 817 415
Sum kostnader		1 763 685	1 937 220
Driftsresultat		1 172 522	338 776
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 700	1 017
Sum finansinntekter		5 700	1 017
Annen finanskostnad		254 882	174 600
Sum finanskostnader		254 882	174 600
Netto finans		-249 182	-173 583
Ordinært resultat før skattekostnad		923 340	165 193
Ordinært resultat etter skattekostnad		923 340	165 193
Årsresultat		923 340	165 193
Totalresultat		923 340	165 193
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		923 340	165 193
Sum overføringer og disponeringer		923 340	165 193



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 675 000	39 675 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 050	
Sum varige driftsmidler		39 692 050	39 675 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		46 330	
Sum finansielle anleggsmidler		46 330	0
Sum anleggsmidler		39 738 380	39 675 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		152 956	47 012
Sum fordringer		152 956	47 012
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		703 163	706 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		703 163	706 439
Sum omløpsmidler		856 118	753 451
SUM EIENDELER		40 594 498	40 428 451



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 251 909	20 328 568
Sum opptjent egenkapital		21 251 909	20 328 568
Sum egenkapital		21 256 209	20 332 868
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 759 018	8 612 151
Øvrig langsiktig gjeld		11 466 800	11 420 700
Sum annen langsiktig gjeld		19 225 818	20 032 851
Sum langsiktig gjeld		19 225 818	20 032 851
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 849	1 014
Leverandørgjeld		110 623	61 718
Sum kortsiktig gjeld		112 472	62 732
Sum gjeld		19 338 289	20 095 583
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 594 498	40 428 451



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 500359

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 958 333 552
BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 936 207	2 275 996
Sum inntekter		2 936 207	2 275 996
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	119 805
Annen driftskostnad		1 643 880	1 817 415
Sum kostnader		1 763 685	1 937 220
Driftsresultat		1 172 522	338 776
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 700	1 017
Sum finansinntekter		5 700	1 017
Annen finanskostnad		254 882	174 600
Sum finanskostnader		254 882	174 600
Netto finans		-249 182	-173 583
Ordinært resultat før skattekostnad			
		923 340	165 193
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		923 340	165 193
Årsresultat		923 340	165 193
Totalresultat		923 340	165 193
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		923 340	165 193
Sum overføringer og disponeringer		923 340	165 193



Organisasjonsnr: 958 333 552
BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 675 000	39 675 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 050	
Sum varige driftsmidler		39 692 050	39 675 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		46 330	
Sum finansielle anleggsmidler		46 330	0
Sum anleggsmidler		39 738 380	39 675 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		152 956	47 012
Sum fordringer		152 956	47 012
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		703 163	706 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		703 163	706 439
Sum omløpsmidler		856 118	753 451
SUM EIENDELER		40 594 498	40 428 451
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300



Sum innskutt egenkapital	4 300	4 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	21 251 909	20 328 568
Sum opptjent egenkapital	21 251 909	20 328 568
Sum egenkapital	21 256 209	20 332 868
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 759 018	8 612 151
Øvrig langsiktig gjeld	11 466 800	11 420 700
Sum annen langsiktig gjeld	19 225 818	20 032 851
Sum langsiktig gjeld	19 225 818	20 032 851
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 849	1 014
Leverandørgjeld	110 623	61 718
Sum kortsiktig gjeld	112 472	62 732
Sum gjeld	19 338 289	20 095 583
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	40 594 498	40 428 451



Organisasjonsnr: 958 333 552
BORETTLAGET NITTEDALGATA 1-7

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Nittedalgata 1-7 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 8. juni - 13. juni 2023

Selskapsnummer: 881





Velkommen til årsmøte i Nittedalgata 1-7 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. juni kl. 09:00 og lukker 13. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/881>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/ 2023
6. Endring av fellesrom i kjelleren
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomite
10. Valg av medlemmer til garasjelaget

Med vennlig hilsen,

Styret i Nittedalgata 1-7 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sigrid Camilla Pedersen velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ingunn Gjørva og Siri Rutlin Harildstad velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 0881 årsrapport med regnskap 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/ 2023

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 6

Endring av fellesrom i kjelleren

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I kjelleren er det et rom med inngang fra bakgården, og som befinner seg mellom inngangen til berederrommet til høyre og bodgangene til venstre. Rommet i dag er i dårlig forfatning og det brukes svært lite. Rommet har behov for oppgradering, som ville kostet en del dersom det fortsatt skal være baderom.

Det antas at det ble satt opp med bad og dusjkabinett fra borettslaget ble bygget i 1990/1991 og er beregnet for håndverkere og lekende barn. Rommet ble brukt en del under rehabiliteringen av badene.



Det antas at rommet er lite kjent, nå er det lapp på døren fra styret om at det er avstengt – og er benyttet midlertidig for lagring av møbler som skal til takterassen.

Et ekstra toalett er vurdert som viktig å ha i borettslaget, og da henviser vi til toalettet utenfor Peisestua med nærhet til takterassen.

Styret har vurdert at det er mindre behov for dette rommet slik det er i dag. Vi har etter grundige drøftelser på flere styremøter over tid kommet fram til at vi ønsker å gjøre om dette rommet på ca 3 kvm.

Styret ønsker å gjøre dette rommet til et utlånsrom og eventuelt enkelt arbeidsrom til alles bruk og glede. Dette er noe av grunnen til at vi har ønsket å ta grep om dette rommet. Grep som kunne komme fellesskapet til nytte. Vi ønsker å starte arbeidet nå i vår og håper rommet skal stå klart i løpet av sommeren/tidlig høst.

Vi ønsker å fjerne dusj og toalett (med bistand fra rørlegger). Vasken vurderes beholdt og rommet istandsettes med hyller slik at dette kan bli et aktivt utlånsrom for beboerne i borettslaget. Diverse verktøy som drill etc, gardintrapp, trillebår, planteutstyr osv osv. Et av styremedlemmene, Espen, holder i prosjekt «utlånsrom» som vi håper blir tatt godt imot og aktivt tatt i bruk når det er klart.

Styrets innstilling

Styret ønsker bruksendring av kjellerrommet og ønsker på denne måten en tilbakemelding fra andelseierne.

Forslag til vedtak

Nevnte fellesrom i kjeller gjøres om fra baderom til arbeidsrom/ utlånsrom.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år, samt to varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sigrid Camilla Pedersen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Bråten Kristoffersen
- Johan David Eric R Bergsten

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Rutlin Harildstad
- Heidi Katrine Tønnesen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Sigrid Camilla Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johan David Eric R Bergsten



Sak 9

Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Jon Asphjell
- Marianne Bevum

Sak 10

Valg av medlemmer til garasjelaget

Det skal velges medlemmer til garasjelaget for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem av garasjelaget Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem av garasjelaget:

- Arnljot Roaas
- Morten Strand



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sigrid Camilla Pedersen	Nittedalgata 5
Nestleder	Johan David Eric R Bergsten	Nittedalgata 7
Styremedlem	Randi Dalsaune	Nittedalgata 1
Styremedlem	Karen Ingrid Greve	Nittedalgata 5
Styremedlem	Espen Bråten Kristoffersen	Nittedalgata 7
Varamedlem	Espen Rutlin Harildstad	Nittedalgata 5
Varamedlem	Liv Heidi Pauline S Helle	Nittedalgata 7
Varamedlem	Heidi Katrine Tønnesen	Nittedalgata 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Sigrid Camilla Pedersen Nittedalgata 5

Varadelegert
Johan David Eric R Bergsten Nittedalgata 7

Valgkomiteen

Jon Asphjell Nittedalgata 5
Marianne Bevum Nittedalgata 3

Garasjelaget

Arnljot Roaas Nittedalgata 7
Morten Strand Nittedalgata 3

Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på e-post nittedalgt1-7@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om 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

Gårds- og bruksnummer:
231 90

Første innflytting skjedde i 1990. Tomten ble kjøpt i 1991. 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.



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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at borettslaget har hatt lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteendringer.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 515 000 som omfatter ordinært vedlikehold, i tillegg kommer callinganlegg og tilstandsrapport.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er budsjettet med kr 220 000 til energi/ fyring for 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 4,71 % pr. april 2023. Siste nedbetaling på lånet er i februar 2041 ifølge nåværende nedbetalingsplan. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2% fra og med 1. januar 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene og TV/ internett fra 01.01.2023 og 6% fra 01.05.2023. Dette grunnet økning av økning av kommunale avgifter, økt energiforbruk og generell prisvekst.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nittedalgata 1-7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nittedalgata 1-7 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
12 av 42 ØSBA-årsrapport med regnskap 2022.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	690 719	891 625	690 719	743 647
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	923 340	165 193	210 395	200 295
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -17 050	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -343 507	-366 099	-367 000	-313 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -509 626	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-230	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	52 927	-200 906	-156 605	-112 705
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	743 646	690 719	534 114	630 942
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	856 118	753 451		
Kortsiktig gjeld	-112 472	-62 732		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	743 646	690 719		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		598 389	540 700	549 264	647 016
Innkrevde felleskostnader	2	1 817 812	1 731 796	1 800 736	1 903 984
Andre inntekter	3	10 380	3 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 426 581	2 275 996	2 350 000	2 551 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-14 805	-14 805	-14 805
Styrehonorar	5	-105 000	-105 000	-105 000	-105 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-5 375	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-98 260	-95 860	-100 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-4 950	-14 660	-120 000	-20 000
Kontingenter		-8 600	-8 600	-8 600	-8 600
Drift og vedlikehold	8	-267 853	-556 422	-510 000	-515 000
Forsikringer		-132 310	-118 632	-124 600	-146 000
Kommunale avgifter	9	-408 750	-386 202	-387 600	-463 800
Energi/fyring		-299 479	-255 817	-200 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-183 613	-167 210	-171 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-232 440	-208 636	-210 500	-214 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 763 685	-1 937 220	-1 957 605	-2 016 705
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		662 896	338 776	392 395	534 295
Innbetalt andel fellesgjeld		509 626	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 172 522	338 776	392 395	534 295
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 700	1 017	0	0
Finanskostnader	12	-254 882	-174 600	-182 000	-334 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-249 182	-173 583	-182 000	-334 000
ÅRSRESULTAT		923 340	165 193	210 395	200 295
Overføringer:					
Til annen egenkapital		923 340	165 193		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	35 007 620	35 007 620
Tomt		4 667 380	4 667 380
Andre varige driftsmidler	14	17 050	0
Miljøbankkonto, øremerket		46 330	0
SUM ANLEGGSMIDLER		39 738 380	39 675 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		52 220	43 323
Andre kortsiktige fordringer	15	100 735	3 689
Driftskonto OBOS-banken		290 589	199 001
Sparekonto OBOS-banken		412 574	504 225
Innestående i andre banker		0	3 212
SUM OMLØPSMIDLER		856 118	753 451
SUM EIENDELER		40 594 498	40 428 451
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Annen egenkapital	16	21 251 909	20 328 568
SUM EGENKAPITAL		21 256 209	20 332 868
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 759 018	8 612 151
Borettsinnskudd	18	10 700 700	10 700 700
Annen langsiktig gjeld	19	720 000	720 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	46 100	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 225 818	20 032 851
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		110 623	61 718
Påløpte renter		1 849	1 014
SUM KORTSIKTIG GJELD		112 472	62 732
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 594 498	40 428 451



10

Nittedalgata 1-7 Borettslag

Pantstillelse	20	21 750 700	21 750 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2023
Styret i Borettslaget Nittedalgata 1-7

Sigrid Camilla Pedersen /s/

Randi Dalsaune /s/

Karen Ingrid Greve /s/

Espen Bråten Kristoffersen /s/

Johan David Eric R Bergsten /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 536 420
Kapitalkost. lån 2	572 589
Kabel-tv/ Bredbånd	173 892
Garasje	90 972
Eiendomsskatt	16 528
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	25 800
Overført til kapitalkostnader	-598 389
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 817 812

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	1 900
Portåpner	1 080
Utleie	7 400
SUM ANDRE INNTEKTER	10 380

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 805

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 105 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 950
SUM KONSULENTHONORAR	-4 950

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 357
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 720
Drift/vedlikehold heisanlegg	-128 953
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 759
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 991



Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 073
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-267 853

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-16 539
Vann- og avløpsavgift	-217 449
Feieavgift	-4 061
Renovasjonsavgift	-170 701
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-408 750

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 109
Driftsmateriell	-14 143
Lyspærer og sikringer	-2 266
Vaktmestertjenester	-77 988
Renhold ved firmaer	-96 753
Andre fremmede tjenester	-10 654
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-1 655
Telefon, annet	-2 648
Bank- og kortgebyr	-2 447
Velferdskostnader	-17 276
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-232 440

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	334
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 353
Renter bank	13
SUM FINANSINNTEKTER	5 700

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-254 882
SUM FINANSKOSTNADER	-254 882

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1991	35 007 620
SUM BYGNINGER	35 007 620



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**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Møbler

Tilgang 2022	17 050	
		17 050

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		17 050
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN		11 358
---------------------	--	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		11 358
---	--	---------------

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		20 478 560
----------------------	--	------------

Egenkapital fra IN tidligere år		4 622 321
---------------------------------	--	-----------

Egenkapital fra IN 2022		509 626
-------------------------	--	---------

Reduksjon EK fra IN		-4 358 598
---------------------	--	------------

SUM ANNEN EGENKAPITAL		21 251 909
------------------------------	--	-------------------

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 sammetakt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Renter 31.12: 4,35%, løpetid 25 år

Opprinnelig, 2016	-11 050 000	
-------------------	-------------	--

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 945 935	
--------------------------------------	-----------	--

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	343 507	
---------------------------------	---------	--

Nedbetalt tidligere, IN	491 914	
-------------------------	---------	--

Nedbetalt i år, IN	509 626	
--------------------	---------	--

Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-7 759 018
------------------------------------	--	------------

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-7 759 018
-----------------------------------	--	-------------------

Lånet er et annuitetslån.

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

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

Opprinnelig 1991	-10 700 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-10 700 700

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-46 100
Innskudd garasjer	-720 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-766 100

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 700 700
Pantelån	7 759 018
Beregnete IN-forpliktelse	773 349
TOTALT	19 233 067

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

Bygninger	35 007 620
Tomt	4 667 380
TOTALT	39 675 000



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Siden digital generalforsamling i mai 2022 har styret avholdt 10 styremøter.

Møtene er delvis avholdt i borettslagets peisestue og delvis som digitale møter. Det settes opp en plan for de månedlige styremøtene hvert halvår, slik at det er forutsigbart for styrets medlemmer. I tillegg til styremøtene har det vært 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 styremøtene. 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 og styret kan arbeide med flere oppgaver samtidig.

Styret har i innværende periode arbeidet med løpende oppgaver og vedlikehold. Vi velger å nevne noe av det her.

Enkelte ganger skjer det uforutsette hendelser som krever at styret er raskt i gang med å informere andelseiere og foreta nødvendig skadebegrensning og tiltak. I forbindelse med innbrudd i kjelleren på 2 forskjellige tider i april 2022 ble det skadet på en del av bodene ved at det var brutt opp låser, låsefester og/eller hengsler i ca 10 bodene. Berørte andelseiere som var utsatt for tyveri anmeldte skaverket til politiet digitalt og de tok kontakt med eget forsikringsselskap. Styret og beboere var raskt i gang med skadebegrensning med å sikre de ødelagte bodene ved bruk av kjetting, nye låser og ekstra låsanordninger. Styret anmeldte forholdene til politiet, selv om begge anmeldelser – en for hver dato ble henlagt på grunn av ukjent gjerningsperson var det riktig å anmelde. Forsikring ble varslet og benyttet, og vi fikk utbetalt det overskytende beløpet etter at egenandelen på kr 20.000 ble trukket fra.

Skadene ble utbedret med bistand fra låsesmed, vaktmester kjente til et firma som klarte å levere en noe modernisert utgave av boddørene vi hadde fra før på kort varsel. Takk til beboere som bistod styret i denne utfordrende prosessen.

Styret inngikk avtale med Norsk brannvern og alle leiligheter fikk besøk av firmaet på avtalt tid. Rapport ble mottatt og det var flere ting som ikke var tilfredsstillende – som antatt. Brannslukningsapparat ble bestilt til alle leilighetene for borettslagets regning, samtidig som andelseierne fikk ansvar for å oppdatere egne røykvarslere i leiligheten.

Ny leverandør av driften til ladeanlegget i garasjen ble endret fra Fortum til Elaway etter en del arbeid med kartlegging av aktuelle leverandører.

Etter gode tilbakemeldinger fra beboerne om sensorstyrt belysning i søppelrommene, er det i denne perioden gjennomført bytte til ny sensorstyrt belysning i kjellergangene. Elektriker foretok samtidig risikovurdering, samsvarserklæring og sluttkontroll etter arbeid i garasjen.

Både brannsikkerhet og elektrikerarbeidet vurderes som viktige tiltak innen HMS i borettslaget.



Styret har arbeidet med å oppgradere inventar i Peisestuen, og det er konkretisert tydeligere retningslinjer for bruk.

Som nevnt i tidligere årsberetninger er styret klar over at porttelefonene fungerer til dels veldig dårlig. Styret har arbeidet videre med ny løsning denne perioden, og porttelefonene skiftes ut i april 2023.

Merking av kjellerboder, avvikling av kontoer i Nordea og DNB der pengene er overført OBOS-konto, fortsettelse av planlegging med endring som gjelder rom i fellesarealene i kjelleren fra dusj i dårlig forfatning til utlånsbod som miljøtiltak for beboerne er noe vi arbeider med.

Håndløper på hver side av trappen i 5-7 som tiltak og kontakt/samarbeid med firma som kan foreta tilstandsvurdering av større vedlikeholdsprosjekt hos oss er det også arbeidet med. Dette fortsetter videre i 2023.

Dugnad ble gjennomført 12.05.22 på ettermiddagen med diverse arbeid både ute og inne. Takk til dere som deltok denne dagen. Takk også til dere som har deltatt med diverse dugnadsoppgaver utover i året.

Styret

Kontaktinformasjon:

E-postadresse er nittedalgt1-7@styrerommet.no

Denne e-postadressen ble tatt i bruk for alvor i forrige periode. Styret vurderer at det fungerer bra, der flere i styret 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.

VIBBO

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på VIBBO. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Ved ny e-postadresse eller bytte av telefonnummer oppfordres dere til å endre dette selv under min bolig/min profil på VIBBO.

Det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret og andre i borettslaget og for styret til å kommunisere med andelseiere og leietakere.

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. Dette står under nyheter og det sendes varsel på e-post, og i noen tilfelle SMS. I tillegg benyttes VIBBO til oppslag blant beboerne.

I utgangspunktet har nå alle godkjent å kunne kommunisere digitalt. Den som ønsker å reservere seg må gjøre det selv ved å gi beskjed til rådgiver Helga Solheim med kopi til styret.



Retningslinjer for styrearbeid

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

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

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 mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Nye andelseiere

Styret godkjenner kjøper av leilighet i borettslaget i henhold til vedtektene. Det er styreleder som har fått dette ansvaret delegert. I årsmøteperioden 2022/2023 er det hele 9 leiligheter som har fått nye eiere. For mange av leilighetene som er solgt er det benyttet forkjøpsrett.

Nye andelseiere ønskes velkommen, og vi håper dere vil trives i borettslaget vårt.

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 som oftest via styret, men kan legges i egen postkasse som er montert ved siden av postkassene i nr 1 eller ta kontakt med vaktmester når han er i borettslaget. 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. Det er også merknader til styret over områder vi bør se nærmere på, iverksette tiltak o.l. Vaktmester er i borettslaget tirsdag og fredag hver uke, og det er ofte telefoner eller meldinger til/fra vaktmester til styret. Det er styreleder som er styrets kontaktperson i samarbeidet med vaktmester.

Beboere som ønsker bistand til oppgaver i egen leilighet kan kontakte vaktmester, 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.

Våren 2021 og 2022 bestilte vi dyprens av de røde hellene i trapper, svalganger osv.

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

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 styreleder. 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. Norsk brannvern har kommentert at svalgangene og trappeavsatser er rømningsvei i tillegg til å være en arena for beplantning i krukker osv. Det må være minimum 90 cm som sikres for framkommelighet for ambulanspersonell osv. Her trenger vi samarbeid og bistand fra alle beboere.

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 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 ble prioritert i 2020/2021. Styret brukte mye tid og kostnader. Oppsparte midler ble benyttet, og det ble brukt flere midler enn det som var budsjettert. Oppgraderingen ble vurdert som nødvendig.

Det var tidligere innmeldt til styret om ventilasjonsutfordringer i enkelte leiligheter. I tillegg var det lenge siden ventilasjonsanlegget ble rensert i 2012. Rensingen omfattet kun enkelte leiligheter og fellesarealene.

Behov for rensing av ventilasjonsanlegget har derfor vært et punkt på vedlikeholdsplanen de siste årene.

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.

I tillegg til rensing var det viktig for styret å få en tilstandsrapport fra Kanalrens. Vi fikk både en grundig arbeidsrapport og avviksnotater. 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 skapte 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 tok kontakt med de leilighetene det gjelder. Det ble fokusert på at de motoriserte kjøkkenviftene måtte erstattes med kullfilterhetter uten slange til ventilpunkt. Noen ønsket bistand fra Kanalrens, andre har ordnet det på egen hånd.

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

I utskiftingsprosessen av viftene var det dårlig ventilasjon i leilighetene. Våren 2021 var de 5 nye viftene på plass og styrets evaluering er at dette var en nødvendig investering som nå fungerer meget tilfredsstillende.

Styret har kontakt med Kanalrens. Er det behov for noen justeringer skal det foretas av Kanalrens etter avtale med styret. Vi er i dialog om serviceavtale mellom borettslaget og Kanalrens. Ved en årlig eller jevnlig kontroll kan komponenter og automatikk følges opp. Anbefalt rensintervall framover er hvert femte år.

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, ordne med plantekasser osv. Dette vitner om at en bryr seg om eget bomiljø.

Det har vært flere mindre dugnader i løpet av perioden, og det ble gjennomført dugnad i mai 2022 med oppgaver inne og ute. Søppelrommet i 5-7 ble malt og oppgradert våren 2022 av en av andelseierne etter avtale med styret.

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. Ta gjerne kontakt med styret hvis du ønsker å bidra i dette arbeidet videre!

Styret er 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 garasjelaget og de som bruker garasjen har ønsket om ny dugnad.

Garasjeanlegget, garasjelaget og garasjeplasser

Styret har foretatt en kartlegging på VIBBO der vi har spurt om interesse for kjøp eller leie av garasjeplass. Vi har også spurt om det kan være aktuelt å eie 2 plasser under forutsetning av at vedtektene endres på dette punktet. Takk til dere som har meldt interesse. Kartleggingen hadde ingen frist, så det er fortsatt mulig å melde interesse til styret. På årsmøtet 2022 ble vedtektene endret til at andelseiere nå kan eie inntil 2 plasser. Ingen har så langt benyttet seg av denne muligheten.

For et par år siden var det en lekkasje innerst i sør-vestre hjørnet av garasjen. Styret samarbeidet med garasjelaget om å få lekkasjen tettet. Firmaet Betongtetter1 har fylt inn tetningsmasse som skal stoppe vannet i å trenge igjennom. Arbeidet ble profesjonelt utført av erfarne betongtettere, og dette har fungert bra. Skulle det seinere bli utfordringer, er det anbefalt å gjenta tiltaket.

Fra 1. januar 2021 ble det nye regler for elbillading i borettslag- og sameier. Boligsselskap kan ikke nekte de med garasjeplass 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. Garasjeplassereiere 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 inngikk først 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. Styret har over tid opplevd at det er vanskelig å ha en dialog med Fortum slik vi ønsker. Styret har derfor kartlagt andre selskap til drifting av elbilanlegget, og som tidligere nevnt i rapporten er det nå firmaet Elaway som drifter anlegget.

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.”

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 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 2022/2023 er det igjen et flertall av eksterne garasjeeiere. Flere plasser har vært til salgs, og når interessen blant andelseierne ikke fører til at en melder sin interesse til den som selger plass, er det eksterne som får tilbudet om kjøp og som erfaringsmessig er nokså ivrige. Dette er en utfordring når garasjen er i borettslagets bygningsmasse og driftes av borettslaget. Det er en mulighet for både andelseiere og styret å kjøpe plasser. Styret har ikke funnet det forsvarlig å foreta kjøp når plasser selges så dyrt. Borettslaget kan få utført en del vedlikehold for summen av hva en garasjeplass koster, der det siste salget for en plass var kr 560.000.

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 ny undersøkelse på Vibbo for å kartlegge interesse for kjøp og leie av garasjeplasser 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 syklister i borettslaget om det kan skaffes en sykkelbod eller sykkelskur, 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.

Porttelefon og callinganlegg

Det har kommet tilbakemeldinger til styret i flere år om at porttelefonen i noen av leilighetene ikke virker i det hele tatt eller er ustabile.

Callinganlegget er fra 1990 når bygget var nytt. Styret har de siste årene hatt flere firma på befaring med tanke på reparasjon, oppgradering eller utskiftning av anlegget. Vi har

ønsket å kartlegge om det kan holde med en enkel oppgradering eller om det må større grep til.

Styret har gått inn for å bytte ut callinganlegget i hele borettslaget. Anlegget vi har i dag er over 30 år gammelt og trenger sårt utskiftning. Utskiftningen av eksisterende anlegg vil skje i løpet av april 2023

Nytt callinganlegg vi bli en av de største investeringene borettslaget gjør i 2023. Leverandør av nytt anlegg er firmaet R. Bergersen.

Merking av boder i kjelleren

Styret har ønsket en bedre oversikt over hvilken bod som tilhører de forskjellige andelseierne. I den forbindelse ble samtlige beboere bedt om å merke sine boder i kjelleren med leilighetsnummer innen 06.03.22. Styret har ønsket en bedre oversikt da det i noen boder er stoppekraner eller andre type rørledninger. Etter at alle beboere har merket sine boder ble det foretatt en mer varig merking av alle bodene. Er du usikker på hvilket leilighetsnummer du har, finner du dette på VIBBO under «min bolig».

Merking av stoppekraner

Styret er klar over at det i likhet med manglende merking av alle i boder i kjelleren er for dårlig merking av stoppekraner. Dette skal styret jobbe videre med i samarbeid med vaktmester og forhåpentligvis ressurspersoner i borettslaget. Det er snakket om dette og styret tar videre initiativ for å igangsette denne prosessen.

Fellesrom i kjelleren der det i dag er dusjkabinett og toalett ønskes endret

Dette rommet befinner seg i kjelleren i nr 7 utenfor berederrommet ved inngangen til bodområdene. Styret antar det er mange som ikke vet om at dette rommet eksisterer, og det er i en dårlig forfatning. Rommet er nå ikke i bruk – kun etter avtale med styret. Dette skyldes at det er i en såpass dårlig forfatning.

Vi har vurdert at det er mindre behov for dette rommet slik det er i dag. Utenfor fellesrommet Peisestua er det et toalett som kan benyttes når det er behov for det. Et ekstra toalett i borettslaget har vi vurdert som viktig.

Styret har etter grundige drøftelser på flere styremøter kommet fram til at vi ønsker å gjøre om dette rommet. Vi ønsker å fjerne dusj og toalett (med bistand fra rørlegger). Rommet istandsettes med hyller slik at dette kan bli et aktivt utlånsrom for beboerne i borettslaget. Diverse verktøy som drill etc, gardintrapp, trillebår, planteutstyr osv osv. Et av styremedlemmene holder i prosjekt «utlånsrom» som vi håper blir tatt godt imot og aktivt tatt i bruk når det er klart.

Rommet er på ca. 3 kvm. Styret ønsker å gjøre dette rommet til et arbeidsrom/utlånsrom til alles bruk og glede. Det finnes et toalett oppe ved peisestuen som kan brukes fritt av andelseierne. Baderommet i kjelleren hadde behov for betydelig oppgradering. Dette ville kostet oss mye. I tillegg har baderommet vært i minimal bruk. Dette er noe av grunnen til at vi ønsket å ta grep med dette rommet. Grep som kunne komme fellesskapet til nytte. Vi ønsker å starte arbeidet nå i vår og håper rommet skal stå klart i løpet av sommeren. Punktet er satt opp som sak til årsmøte innmeldt av styret.



Fellesrommet Peisestua

Peisestua er blitt utbedret ved støydempende tiltak, er i tillegg blitt malt, det er lagt nytt gulv og det er foretatt oppgradering av kjøkkenet. Arbeidet ble ferdigstilt 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. Samtlige stoler har fått knotter i år, og vi har et lite filtknottelager i en kjøkkenskuff. Alle oppfordres til å sette på nye knotter når vi merker at det mangler.

Styret skaffet informasjon om hvordan fellesrommet kunne lydisoleres og innhentet tilbud. Styret er 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 planlagt å gjøre noe med i forbindelse med kommende dugnader.

Det er kjøpt inn nytt dekketøy etc, bord er skiftet ut og som miljøtiltak er det skaffet nye møbler til takterassen som erstatning for forskjellige møbler som stort sett var overtatt av andre.

Kontaktperson og nøkkelsvarlig for fellesrommet har i denne perioden vært Karen Greve. 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. Det arbeides med å få til en digital løsning for bestilling av fellesrommet – for eksempel via VIBBO.

Utleie var stoppet en periode på grunn av pandemien. Det har nå vært mulig med utleie siden våren 2021 under forutsetning av at smitteverhensyn 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 eller utenfor fellesrommet.

Retningslinjer for leie av Peistuen vedtatt i styret før jul 2022 er tidligere lagt ut på VIBBO og lyder slik-

Leie

I borettslaget har vi en flott peisestue i tilknytning til takterrassen. Den har alle beboere anledning til å leie ved behov. Å leie koster 300 kr per dag og betales via linken som ligger på Vibbo. Ved leie har man peisestuen fra kl 12 og frem til kl 12 neste dag. I peisestuen er det dekketøy til 20 personer.



Booking

Frem til nå har kalenderen for peisestuen hengt på døren ved heisen i 4.etasje i oppgang 7. Styret jobber med å finne en digital løsning slik at det er lettere å følge med på nye bookinger og endringer.

Bruk

Peisestuen kan leies frem til 23.00. Da forventes det å være helt stille. Vi minner også om at det er leiligheter under peisestuen som til tross for støydempende tiltak hører en del av det som skjer i rommet. Så vis hensyn der det er mulig og ikke glem å sette opp nabovarsel dersom det er sannsynlig at det blir litt ekstra bråk.

Nøkler

Nøkkel hentes hos Karen Greve i nr 5 dagen før booket dag. Ved henting av nøkkel skal leiesummen (300 kr) være betalt. Nøkkel leveres tilbake til Karen neste dag.

Rydding og rengjøring

Peisestuen skal være ryddet og rengjort når nøkkel leveres tilbake.

En liten sjekkliste:

- Sjøppel er tømt og nye poser satt i bøttene
- Kjøleskapet er tømt og vasket
- Tømme filter i kaffetrakter
- Oppvaskmaskinen er kjørt og tømt (husk bestikkskuffen)
- Toalett er vasket og toalettrull tilgjengelig
- Alle bord og stoler vaskes (også utemøbler dersom de har vært i bruk)
- Alle gulv feies og vaskes.
- Husk å ta med hjem alt av servietter, mat osv. som blir til overs. Dette skal ikke legges i skuffer og skap - selv om tanken kan være god :)

Uhell

Dersom en skulle være uheldig å knuse for eksempel glass, tallerkner o.l så skal den som leier erstatte dette så raskt som mulig. Det aller meste er fra Ikea, så dette er heldigvis ikke kostbare ting. Likevel er det fint å vite at det er nok dekketøy tilgjengelig.

Mangler

Dersom en ser noe som mangler eller som en tenker kunne vært praktisk å ha til peisestuen, gi beskjed til Karen tar det videre til styremøte.

Avfallshåndtering og kildesortering

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

Borettslaget har to søppelrom med beholdere for papp/papir som tømmes onsdager hver uke. Beholdere for vanlig restavfall tømmes 3 ganger pr uke.

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 lilla (tidligere blå) og grønne poser benyttes tilfredsstillende. Husk at 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 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 våren 2021, den ble brukt til kasting i forbindelse med rydding av fellesarealer og til bruk for andelseierne. Det vurderes også dette året da det er mulig å få god leiepris gjennom Obos sin avtale som storbrukskunde.

Vedlikeholdsplanen og mer omfattende vedlikeholdsbehov

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 enkelte vedlikeholdsprosjekter av moderat grad. 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, og det ble fremmet et forslag på årsmøte 2022 som gjelder tilstandsvurdering angående større



vedlikeholdsprosjekt og mer omfattende rehabiliteringsoppgaver.

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/balkongdører. Arbeidet med større vedlikeholdsoppgaver planlegges videre i 2023 og gjennomføres tidligst i 2024.

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 universalnøkler og garasjenøkler har vært Eric Bergsten. Kontaktpersonen for portåpnere er Morten Strand i Garasjelaget.

Skilt til postkasse og porttelefon

Postkasseskilt kan fås 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 vurdert at det er 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.

Styret har vurdert at postkasseskiltene i 5-7 trenger en oppgradering hos mange. Mer informasjon om dette kommer.

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

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



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning 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 2022 vurdert om det var nødvendig å øke fellesutgiftene fra 2023. Dette skyldes i hovedsak økningen i kommunale avgifter.

Digital kommunikasjon

Nå er det slik at det er elektronisk informasjon for alle. Styret og Obos sender ut informasjon elektronisk. Det forenkler informasjonsarbeidet for alle og er positivt for miljøet. Styret ber alle andelseiere sørge for at e-postadresse og mobilnummer er korrekt.

Der det er to eiere av leiligheten er det ønskelig at begge registrerer sin kontaktinformasjon. Den som ikke ønsker slik kommunikasjon har mulighet til å reservere seg.

Eventuelle spørsmål om digital kommunikasjon kan rettes til styret eller borettslagets rådgiver i OBOS, Helga Solheim.

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.

Brannvern og brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha nødvendig utstyr som røykvarslere og brannslukningsapparat.



Styret valgte i 2022 å inngå avtale med firma innen brann sikkerhet slik at både brannvarslere og brannslukkere/brannslanger blir kontrollert årlig både i leilighetene og fellesarealene. Vi ønsket å benytte firma som kan komme på ettermiddagen.

Det er montert brannsikringsutstyr i fellesarealene inkludert Peisestua og garasjen. Brannvern utstyr i form av brannslukkere er montert på forskjellige steder i bygget.

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 brannvern utstyret er lagt ut på Vibbo under brann sikkerhet. Mer informasjon om avtale som inngås med firma innenfor brann sikkerhet gis når avtalen er vedtatt i styret.

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/installasjon 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 eller via VIBBO.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Kabel-TV 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.

Vedrørende fiber: Styret er kjent med at noen beboere ønsker et hurtigere nett.

Styret vil følge med fremover på utviklingen, og kommer evt. tilbake hvis utviklingen tilsier det.

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 gelendrene.

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 Hjellnes 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. På grunn av fortsatte utfordringer til tider er dette noe styret har fulgt opp og må følge opp framover.

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 har dreid seg om vanninntrengning utenifra. Om det er skade som kan dekkes av forsikring, om garanti fra forrige utbedring gjelder osv, blir vektlagt når det er aktuelt.

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 også dette året vært noe 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 murer Knut Guttorm. Det ble sendt ferdigstillelsesattest til de 37 andelseierne undertegnet av prosjektleder. Dette dokumentet bør alle ta godt vare på. Ta kontakt med styret ved spørsmål om ferdigstillelsesattest eller annet vedrørende våtrommene.



Større vedlikeholdsoppgaver og rehabilitering fra 2001 og framover

- 2023 Utskifting av porttelefoner til callinganlegget
- 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
- 2006 - 2007 Utbedring av resterende bad
- 2002 - 2004 Utbedring av enkelte bad



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.06.23 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 13.06.23

Selskapsnummer: 881 **Selskapsnavn:** Nittedalgata 1-7 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Sigrid Camilla Pedersen velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ingunn Gjørva og Siri Rutlin Harildstad velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/ 2023

Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000.

For

Mot

Sak 6 Endring av fellesrom i kjelleren

Nevnte fellesrom i kjeller gjøres om fra baderom til arbeidsrom/ utlånsrom.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Sigrid Camilla Pedersen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Espen Bråten Kristoffersen

Johan David Eric R Bergsten

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Espen Rutlin Harildstad

Heidi Katrine Tønnesen

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Sigrid Camilla Pedersen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Johan David Eric R Bergsten

Sak 9 Valg av valgkomite

Valgkomitemedlem (kun 2 skal velges)

Jon Asphjell

Marianne Bevum

Sak 10 Valg av medlemmer til garasjelaget

Medlem av garasjelaget (kun 2 skal velges)

Arnljot Roaas

Morten Strand

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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