



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 379 682
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 099 895	6 039 827
Sum inntekter		6 099 895	6 039 827
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		9 391 196	3 978 240
Sum kostnader		9 585 166	4 172 210
Driftsresultat		-3 485 271	1 867 617
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		86 851	100 490
Sum finansinntekter		86 851	100 490
Annen finanskostnad		280 960	340 207
Sum finanskostnader		280 960	340 207
Netto finans		-194 109	-239 717
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 679 380	1 627 900
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 679 380	1 627 900
Årsresultat		-3 679 380	1 627 900
Totalresultat		-3 679 380	1 627 900
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 679 380	1 627 900
Sum overføringer og disponeringer		-3 679 380	1 627 900



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		5 400	5 400
Sum finansielle anleggsmidler		5 400	5 400
Sum anleggsmidler		5 400	5 400
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		591	13 786
Sum fordringer		591	13 786
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 745 270	5 442 310
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 745 270	5 442 310
Sum omløpsmidler		1 745 861	5 456 096
SUM EIENDELER		1 751 261	5 461 496

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 019 881	4 340 502
Sum opptjent egenkapital		-8 019 881	-4 340 502
Sum egenkapital		-8 019 881	-4 340 502
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 122 933	9 463 748
Sum annen langsiktig gjeld		9 122 933	9 463 748
Sum langsiktig gjeld		9 122 933	9 463 748
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 550	1 654
Leverandørgjeld		438 467	145 795
Annen kortsiktig gjeld		208 192	190 801
Sum kortsiktig gjeld		648 209	338 250
Sum gjeld		9 771 142	9 801 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 751 261	5 461 496



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224514

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 379 682
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 875 379 682
BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 099 895	6 039 827
Sum inntekter		6 099 895	6 039 827
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		9 391 196	3 978 240
Sum kostnader		9 585 166	4 172 210
Driftsresultat		-3 485 271	1 867 617
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		86 851	100 490
Sum finansinntekter		86 851	100 490
Annen finanskostnad		280 960	340 207
Sum finanskostnader		280 960	340 207
Netto finans		-194 109	-239 717
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 679 380	1 627 900
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 679 380	1 627 900
Årsresultat		-3 679 380	1 627 900
Totalresultat		-3 679 380	1 627 900
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 679 380	1 627 900
Sum overføringer og disponeringer		-3 679 380	1 627 900



Organisasjonsnr: 875 379 682
BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		5 400	5 400
Sum finansielle anleggsmidler		5 400	5 400
Sum anleggsmidler		5 400	5 400
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		591	13 786
Sum fordringer		591	13 786
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 745 270	5 442 310
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 745 270	5 442 310
Sum omløpsmidler		1 745 861	5 456 096
SUM EIENDELER		1 751 261	5 461 496
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 019 881	4 340 502



Sum opptjent egenkapital	-8 019 881	-4 340 502
Sum egenkapital	-8 019 881	-4 340 502
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 122 933	9 463 748
Sum annen langsiktig gjeld	9 122 933	9 463 748
Sum langsiktig gjeld	9 122 933	9 463 748
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 550	1 654
Leverandørgjeld	438 467	145 795
Annen kortsiktig gjeld	208 192	190 801
Sum kortsiktig gjeld	648 209	338 250
Sum gjeld	9 771 142	9 801 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 751 261	5 461 496



Organisasjonsnr: 875 379 682
BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

1202 Alna Terrasse Boligsameie





Til seksjonseierne i Alna Terrasse Boligsameie

Velkommen til årsmøte, 24. mars 2022 kl. 19:00 i Etterstad VGS Aula

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Alna Terrasse Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Alna Terrasse Boligsameie
avholdes 24. mars 2022 kl. 19:00 i Etterstad VGS Aula.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Rehabilitering av gårdene – Fra styret
- B) Revidering av husordensregler – Fra styret
- C) Kameraovervåkning – Fra styret
- D) Oppussing av oppganger Fra styret
- E) Revidering av styrehonorar – Fra styret
- F) Felling av bjørk utenfor 118 - Kvellestad
- G) Etablering av terrasse Seksjon 49 - Skaland

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torleif Helle G Skaland	Etterstadsletta 120
Styremedlem	Cathrine Netland Egset	Etterstadsletta 128
Styremedlem	Ingeborg Skre Fjordholm	Etterstadsletta 118
Styremedlem	Morten Bergmann Johansen	Etterstadsletta 112
Styremedlem	Jardar Hinnaland Stendal	Etterstadsletta 110

Valgkomiteen

Lisbeth Sandin	Etterstadsletta 114
Christina Krohn Skjæveland	Etterstadsletta 128

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

Generelle opplysninger om Alna Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 136 seksjoner.

Alna Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875379682, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadsletta 110 - 128

Gårds- og bruksnummer:

135 31

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Alna Terrasse Boligsameie 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.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har behandlet over 100 saker i året som har gått, fordelt på 10 styremøter. Styrets leder har deltatt på styremøter i Etterstad Vel.

Vibbo

Tidligere har styret brukt dels gammel webbløsning og sosiale medier som plattform. Styret besluttet å samle all informasjon for beboere i en løsning, Vibbo, publiseringsplattformen fra Obos. Målet er at vår Vibbo side skal være oppdatert med alt du som beboer trenger å vite om å bo her.

Besparelser

Styret har aktivt jobbet med å få ned utgifter, her er noen av besparelsene vi har fått til for sameiet i året som har gått:

- Oppsigelse av ubrukt foreldet publiseringsplattform - besparelse 6 500 per år
- Forhandlet frem bedre rente i banken - besparelse 28 000 pr år
- Oppsigelse av Microsoft 365 pakke besparelse 695 pr år
- Overta administrasjon av elbil ladning så beboer slipper å betale 2000 i avgift for å legges til i anlegget.
- Forhandling med Obos om forretningsførerhonorar - Besparelse 28 000
- Forhandling med Obos om forsikringspremie - Besparelse 164 000
- Ekstra gode forhandlet frem - Kostnadsfri vedlikeholdsplan fra Obos prosjekt verdi 43 000
- Malte garasjevegg selv da malerfirma ikke kunne stille i tide – Besparelse 15 000

Styret har redusert beboernes utgifter med over 300 000 på å gjøre ting selv og reforhandlet avtaler.

Oppussing av nye oppganger

Vi har gjennom året fulgt opp Selvaag som ble engasjert til å pusse opp oppgangene våre. Vi holder fremdeles tilbake noe penger da Selvaag ikke har pusset opp i henhold til kontrakt. Selvaag unnlot å pusse opp inngangen på framsiden av 112, vi finleste kontrakten og har jussen på vår side, Selvaag har nå lovet å gjøre ferdig prosjektet.

Vedlikehold

Vi har gjennom året hatt flere vannskader og styret har blitt kontaktet til alle døgnets tider for å bistå. Man kan selv tilkalle rørleggervakt og melde skade på forsikring til sameiet, info finner man på vibbo. Vi oppfordrer alle til å bytte grenrør i leilighetene til rør i rør og benytte støtteordningen omtalt på vibbo.

Styret har satt opp rutiner for spyling av kloakkrør under blokkene.

Etter kamerabil inspiserte under 114 ble det anbefalt spyling 4 ganger i året da det ikke er fall på kloakkledning under blokken. Det er viktig at beboerne ikke kaster annet enn toalettpapir i do. Brød, fett, tøy og matrester skal ikke ned i avløpet.

1 mars gjennomførte vi stikkprøver av avtrekk i enkelte leiligheter, for å avdekke behov for rens av avtrekksrør

Da vi står foran et større vedlikeholdsprosjekt på betongrehabilitering har styret ikke gjennomført bytting av postkasser i år, med en kostnadsramme på 700 000 mener vi det er rett å utsette dette for å minimere låneopptak. Styret beklager utsettelsen av nye postkasser og vil få dette utført når vi har et bedre bilde av hva betongrehabiliteringen vil koste oss.



Dugnad

Covid19 gjorde nok en gang at dugnaden ble utført med begrenset oppmøte.

Blomster ble kjøpe inn og satt fram, og disse ble plantet foran oppgangene av sameierne. Garasjeveggen utenfor 124-128 fikk byttet ut flere bord, og ble malt. Takket være initiativ fra beboere ble grillplassen beiset, og benkplassen utenfor 116 ble malt. Vi fylte opp hele tre containere som styret hadde bestilt. Styret vurderer om det bør settes opp containere to ganger i året i stedet for én for å få bukt med noe av søppelet som havner på fellesområdene i løpet av året.

Sykelrom

Styret hadde en større opprydding av sykkelrommene, og fikk frigjort en god del plass der. Syklene som ble fjernet ble mellomlagret i bod i garasje for å muliggjøre tilbakelevering til eier dersom eieren meldte seg. Grunnet innbrudd i boden der syklene ble lagret fikk vi ikke gitt syklene til den veldedige organisasjonen som styret hadde planlagt å donere til, og det var også en beboer som opplevde at sykkelens deres gikk tapt. Det blir bedre sikkerhet på mellomlagringen i år, og vi håper å få gjennomført en ny opprydding i 2022.

Uteområder

Skaaret landskap hadde bemanningsutfordringer i året som var, og kontrakten gikk ut i år. Styret samler inn anbud og vurderer om de skal fortsette med Skaaret eller bytte til noen andre.

Søppelskur

Vi har gjennom året som har gått fjernet mye hensatt søppel, hele 14 ganger har vi leid inn folk for å fjerne søppel som beboerne setter fra seg ute eller i kjeller. Dette fører til økte felleskostnader. Det er beboerne må betale for dette. Vi minner om at det å bryte husordensreglene gjentatte ganger kan i ytterste konsekvens føre til utkastelse og tvangssalg av leiligheten.

Mange av søppelskurene er i en dårlig forfatning, og det er for dårlig kapasitet på særlig papirsøppelet. Styret planlegger vedlikehold av alle søppelskurene, og å utvide kapasiteten utenfor 110 og 118. Vi fortsetter samarbeidet med Anticimex for bekjempelse av skadedyr.

Fjernstyring av garasjeportene

Det har gjennom året vært betydelig feil på det tekniske anlegget som fjernstyrer åpning av garasjeportene, og da særlig med anlegget som styrer garasjeporten under 122. Dette har medført at brukerprofiler har blitt slettet fra systemet flere ganger, og med det inaktivert de håndholdte garasjeportåpnerne. Dette har generert merarbeid for styret i form av nokså hyppige reprogrammeringer av de håndholdte garasjeportåpnerne. Ellers har styret fått byttet ut de feilaktige komponentene til anlegget for å få et mer pålitelig anlegg.

Vask av oppganger

Rengjøringsfirmaet som har vasket for oss i en årrekke meldte plutselig at de la ned driften, dermed måtte vi finne en ny løsning. Den er på plass og koster omtrent det samme pr mnd. Men de vasker i tillegg kjellergangene en gang i måneden. Så langt er vi fornøyde med Renholdsbyrået AS som det nye firmaet heter.

Teknisk sjekk av leiligheter

Styret har engasjert firma til leilighetsinspeksjon. For å stå bedre rustet i forhandling med forsikringsselskap trenger vi å lage en oversikt over hvilke seksjoner som har byttet til rør i rør eller byttet kobberrør i leilighet etter byggeår. Beboerne kontaktes når det nærmer seg og vi trenger tilgang til seksjon. Vedtektene våre sier i 5.2.4 – Seksjonseieren skal gi sameiet adgang for kontroll.



Vaktmestertjenester

Vi har ikke vært helt fornøyd med arbeidet som er utført av vår vaktmester. Vi har avtalen under evaluering og er i dialog med Bygårdsservice om en revidert avtale og bytte av vaktmester.

Vi har foretatt HMS-runde på området.

Vi har gått gjennom rutiner og informasjon så godt det lar seg gjøre og gjort dette tilgjengelig for beboerne på Vibbo. Vi har sammen med OBOS fått utarbeidet en vedlikeholdsplan med kostnadsestimat, denne er ikke helt ferdigstilt enda, men her er en liten forsmak :

Prosjekt	innhold	Kostnadsestimat	Når
Fasadeprosjekt	Betong rehabilitering, fasadevask, fjerning av råde og maling	5 000 000	Snarest
Ventilasjon	Rens av kanaler	300 000	Snarest
Overvann asfaltvedlikehold	Kontroll av kummer og drenering	70 000	Årlig
Avfallshåndtering	Utvide kapasitet papirsøppel	200 000	Snarest
Leilighetsdører	Brannsikringstiltak, oppgradere til dagens standard	3 600 000	anbefalt
Nødlys brannvarsling	Det anbefales at det etableres tråbundet anlegg for å sikrere varsling	400 000	anbefalt
Branslukking i oppgang	Felles slukkeutstyr i oppgang	40 000	anbefalt
Postkasser		700 000	
Sykkelparkering	Utvide kapasitet		
		SUM	10 310 000

Årets dugnad 2022

Vi ønsker å gjennomføre dugnad 4 mai. Hold av dagen, vi satser på normal dugnad uten covid restriksjoner med container, brus, pølser og øl.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6 099 895.

Andre inntekter består i hovedsak av en erstatningssak fra Gjensidige forsikring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9 585 166.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold og kostnader til strøm/energi som ble høyere enn budsjettet.

I 2021 har sameiet hatt kostnader på kr 4,7 millioner til oppussing av oppganger i sameiet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -3 679 380 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Underskuddet er dekket gjennom oppsparte midler.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 097 652.

Selskapets likviditet er tilstrekkelig til å dekke endringer i likviditet gjennom året.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun satt av midler til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Styret har videreført tall fra budsjettet for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Alna Terrasse Boligsameie.

Lån

Alna Terrasse Boligsameie har lån i OBOS Banken
For opplysninger om lånebetingelser, opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Alna Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Alna Terrasses årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Boligsameiet Alna Terrasse

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 03. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE
ORG.NR. 875 379 682, KUNDENR. 1202

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 027 684	5 936 710	6 023 000	6 029 000
Andre inntekter	3	72 211	103 117	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 099 895	6 039 827	6 023 000	6 029 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-6 750	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-167 815	-175 880	-180 000	-155 000
Konsulenthonorar	7	-6 356	-37 964	-20 000	-20 000
Kontingenter		0	-5 400	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-5 436 347	-585 458	-4 632 000	-632 000
Forsikringer		-731 711	-652 094	-673 000	-750 000
Kommunale avgifter	9	-1 306 842	-1 229 455	-1 239 000	-1 272 000
Energi/fyring		-722 498	-355 203	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-302 871	-310 250	-312 000	-315 000
Andre driftskostnader	10	-709 006	-619 786	-649 000	-649 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 585 166	-4 172 210	-8 412 000	-4 501 000
DRIFTSRESULTAT		-3 485 271	1 867 617	-2 389 000	1 528 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	86 851	100 490	0	0
Finanskostnader	12	-280 960	-340 207	-299 000	-278 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-194 109	-239 717	-299 000	-278 000
ÅRSRESULTAT		-3 679 380	1 627 900	-2 688 000	1 250 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	1 627 900		
Udekket tap		-3 679 380	0		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	5 400	5 400
SUM ANLEGGSMIDLER		5 400	5 400
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		591	13 786
Driftskonto OBOS-banken		1 159 034	2 858 813
Sparekonto OBOS-banken		586 236	2 583 498
SUM OMLØPSMIDLER		1 745 861	5 456 096
SUM EIENDELER		1 751 261	5 461 496
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-8 019 881	-4 340 502
SUM EGENKAPITAL		-8 019 881	-4 340 502
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 122 933	9 463 748
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 122 933	9 463 748
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		208 193	142 123
Leverandørgjeld		438 467	145 795
Påløpte renter		1 550	1 654
Annen kortsiktig gjeld		0	48 678
SUM KORTSIKTIG GJELD		648 209	338 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 751 261	5 461 496
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	

Oslo, 09.02.2022

Styret i Boligsameiet Alna Terrasse

Torleif Helle G Skaland/s/

Cathrine Netland Egset/s/

Ingeborg Skre Fjordholm/s/

Morten Bergmann Johansen/s/

Jardar Hinnaland Stendal/s/

**NOTE: 1****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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 356 764
Vedlikehold	1 124 308
TV/internett	308 992
Trappevask	200 192
Garasje	21 528
Strøm elbil	15 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 027 684

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Erstatning Gjensidige	72 211
SUM ANDRE INNTEKTER	72 211

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

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

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 2020/2021, og er på kr 170 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 356
SUM KONSULENTHONORAR	-6 356

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag rehabilitering av oppganger	-4 714 461
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 714 461
Drift/vedlikehold bygninger	-391 316
Drift/vedlikehold VVS	-63 966
Drift/vedlikehold elektro	-11 266
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-174 841
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 710
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 032
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 852
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-29 903
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 436 347

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-771 636
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-534 992
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 306 842

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 144
Vaktmestertjenester	-468 028
Renhold ved firmaer	-186 137
Andre fremmede tjenester	-5 895
Kopieringsmateriell	-569
Andre kontorkostnader	-7 411
Porto	-3 081
Kontingenter	-5 400
Bank- og kortgebyr	-3 443
Velferdskostnader	-17 898
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-709 006

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 738
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 240
Kundeutbytte fra Gjensidige	82 873
SUM FINANSINTEKTER	86 851

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-280 960
SUM FINANSKOSTNADER	-280 960

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad KabelTV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Balansført verdi: 5.400,-

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016 -10 796 428

Nedbetalt tidligere 1 332 680

Nedbetalt i år 340 815

-9 122 933

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN**

-9 122 933

Innkommne forslag

A) Rehabilitering av gårdene. – Fra styret

Styrets innstilling:

En betongrehabilitering må tas minimum hvert 20 år for å bevare byggene, og forrige betongrehabilitering var i 1998-99. Selvaag sa på befaring her at å utsette bare ett år vil gi betydlige merkostnader.

Vi har en del råte på endevegger av terrassene, i bodene på terrassene, og ved inngangspartier.

Styret vil ha innspill fra årsmøtet mtp. det styret ser som en helt nødvendig rehabilitering innen nær fremtid, helst i løpet av et år, og bruke dette til å utarbeide et konkret forslag som vil senere bli lagt fram for et ekstraordinært årsmøte. Forkastes forslaget må styret utarbeide et nytt forslag. Her er ytterpunktene av mulige veivalg:

1 - Starte betongrehabilitering i vår – som tar for seg betong, maling av fasade, fiksing av tak på terrasseboder, og utbedring av råte. Dagens fargevalg beholdes.

Kostnadsramme 3-5 mill Fellesutgifter forsøkes å holde uendret

Pris ned mot 3 mill forutsetter at det ikke er for mye materiale som må byttes ut, og beboere må tømme halve trauret for jord og planter, entreprenør tømmer resten.

Entreprenør tar ned, og setter opp igjen eksisterende innglassing.

2 – Totalrehabilitering, innebærer betongrehabilitering og endring av fasade. Dette innebærer at materialvalg, farge, rekkverk og innglassing kommer opp til vurdering. Kostnadsramme 20-30 mill. Fellesutgifter vil måtte økes.

B) Revidering av husordensreglene. – Fra styret

Tidligere har styret informert om rutiner, reglement og føringer i et vedlegg til husordensreglene.

Styret ønsker å bruke Vibbo som informasjonskanal for rutiner, reglement og føringer, og fjerne dette som et vedlegg. Dette vil være mer dynamisk og forhindre dobbeltkommunikasjon.

Styrets innstilling:

Med dette ønsker styret å bruke Vibbo til å beskrive følgende rutiner, reglement og føringer i stedet for vedlegg for følgende tema:

- Parkering. Endring at vi går bort fra gjestekort og skal nå registrere parkering elektronisk. Gjest kan stå 5 timer gjentatte ganger eller 72 timer, men da med 24 timers karantene før bilen kan bruke gjesteparkeringen igjen.
- Boder i trappeoppgang. Vaktmester har ikke nøkler til disse. Bodene er utstyrt med LED lys, har lyset gått meld i fra til styret.
- Kjellergang. Vaskes nå en gang i måneden av vaskebyrå, så beboerne har ikke lenger ansvar for å vaske gangene selv.
- Varmtvann. Det er ikke tillatt å bruke varmtvann til oppvarming av leiligheten. Oppvaskmaskin og vaskemaskin skal ikke kobles til varmtvann.



C) Kameraovervåkning

Styrets innstilling:

Styret søker sameiet om å tillate kameraovervåkning på sameiets område begrenset til kjellerganger/garasje og søppelskur.

D) Utsettelse av utskifting til nye postkasser

Vi står foran en betongrehabilitering, samt mulig oppussing av fasaden, og utvidelse av søppelskur, stoppekraner, oppgradering til brannsikre dører i leilighetene som vi vurderer mer akutt enn nye postkasser.

Oppussingen av oppganger er nå nesten ferdig, inngang på vestsiden av 112 gjenstår.

Prosjektet har kostet mer enn forventet og Selvaag. Grunnet høyere utgifter til dette prosjektet enn det som var godkjent av sameiermøtet 2019 har styret utsatt innkjøp av nye postkasser til 700 000.

Styrets innstilling:

Styret ber med dette om årsmøtets godkjenning av denne utsettingen.

E) Revidering av styrehonorar

Snittet for sameier og borettslag i Oslo er 1500 pr leilighet. Det utgjør 204.000 per år. Det går tidvis mye tid på administrasjon, etter dagens modell betales styremedlemmene ca. 44 kr per time. Og dette inkluderer dagtids-, kvelds- og helgejobb. Dette gjør det også mindre attraktivt å rekruttere seksjonseiere til styrearbeid.

Styrets innstilling:

Styret ber årsmøte med dette om å heve styrehonoraret til nevnte snittbeløp på 204.000 per år.

F) Felling av bjørk utenfor 118 – Fra Eivind Kvellestad i 116

Bjørketreet utenfor 118 ønskes fjernet. Treet har blitt så stort at beboerne i 116 mister mye av ettermiddagssol på balkonger og ved uteplass
Styret ber årsmøte stemme over om treet skal felles eller ikke.

Styrets innstilling:

Treet er ved god helse, og skjermer godt for innsyn til en del av dem som bor i 116 og 118. Treet har en omkrets på over 100 cm, så styret må søke om tillatelse fra kommunen for å evt. felle treet. Styret overlater avgjørelsen til årsmøtet.

G) Etablering av terrasse Seksjon 49 - Skaland

Vi bor på toppen i 120 med stue og kjøkkenvindu mot vest. Vi ønsker å få montert inn dør ved siden av stuevindu og etablere en liten takterrasse mot vest over 122.

Vi har sjekket med fagfolk og taket er egnet for dette.

Det er kun vår seksjon som har utsyn over taket.

Godkjennelse fra årsmøte må foreligge før man kan gå videre til plan og bygg.

Vi er selvsagt villig til å få en økning i felleskostnader for å kompensere sameiet og vil jobbe med styret for å få godkjent form og funksjonalitet.



Vi legger til grunn at arbeidet gjøres av fagfolk og at taket ikke skal svekkes av konstruksjonen.

Styrets innstilling:

Styreleder er naturlig nok inhabil her. Det øvrige styret legger til grunn at det kun er snakk om bruksrett og at arealet kan tilbakeføres ved behov. Dersom årsmøtet stemmer for forslaget vil styret ha en plantegning, og ta stilling til den når den kommer.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

Til sameiermøte i Alna Terrasse 2022

Følgende tillitsvalgte står på valg:

1. Valg av styreleder for 1 år

Torleif Helle G Skaland

2. Valg av 1 styremedlem for 2 år

Morten Bergmann Johansen

Valgkomiteen har snakket med mange potensielle styremedlemmer. Det er mange som kan tenke seg å bidra til styret, takk til alle dere. Komiteen har dessverre ikke lykket med å finne en kandidat som styreleder.

Valgkomiteen ønsker derfor å innstille 2 kandidater som styremedlem.

Dersom sameiermøte kommer med benkeforslag til ny styreleder, vil styre utvides med 1 medlem for de neste 2 år.

Obos opplyser om at det er et alternativ å leie inn profesjonell styreleder. Dette koster anslagsvis 200.000,- pr. år. Atle Gulpinar vil redegjøre mer for dette alternativet på sameiermøte.

Valgkomiteen benytter sjansen til å takke Torleif for god innsats som styreleder. Vi takker også sittende styre for alt det gode arbeidet som de gjennomfører.

Valgkomiteens innstilling

1. Valg av styreleder for 1 år

-ingen kandidater, valgkomiteen ber om benkeforslag fra sameiermøte.

2. Valg av styremedlem for 2 år

Gjenvalg av Morten Bergmann Johansen, Etterstadsletta 112

3. Valg av styremedlem for 2 år

Morten Wickstrøm, Etterstadsletta 122

4. Valgkomiteen stiller til gjenvalg.

Lisbeth Sandin, Etterstadsletta 114

Christina Krohn Skjæveland, Etterstadsletta 128

For Valgkomiteen 2022

Lisbeth Sandin og Christina Krohn Skjæveland



Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Alna Terrasse Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS.

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikke kan bestilles hos styret.

Det må oppgis seksjonsnummer, navn og adresse. Kun eier kan bestille. Referanse salto 2028

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring, polisenummer 86385290. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Alna Terrasse Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig. 20 Alna Terrasse Boligsameie



Større vedlikehold og rehabilitering

Utskifting av varmtvannsbereidere etter behov.

Utskifting av råteskader på terrasser etter behov.

2020-2021: Oppussing av oppganger.

2019: Nytt porttelefonanlegg, nytt låsesystem og nye dører. 2018: Ny garasjeport 124-128.

2017-2018: Maling av rekkverk terrasser

2017-2018: Bidrag til istandsetting av Skøytebanen.

2016-2017: Rehabilitering av tak i 114, 116-122 124-128

2015: Godkjenning fra Plan og bygningssetaten for skyvedører.

2015: Reasfaltering av gangveier.

2015: Etterisolering av vegg 126.

2015: Utskifting av hovedstoppekraner i garasjer.

2011-2013: Sykkelstativer i kjellerboder.

2012: Oppgradering av utebelysning og inngangspartier.

2013-2013: Takomlegging i nr 110 og 112

2011-2011: Oppgradering av ute område trinn 1

2010-2011: Rehabilitering gavlvegger

2010-2010: Anlagt grillplass mellom blokkene

2009-2009: Rehabilitering garasjeanlegg

1998-1999: Betongrehabilitering



1202 Alna Terrasse Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

(Eierens underskrift)

.....

(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [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.