



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 702 368
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PONTOPPIDAN
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 25.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 978702368

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 127 348	3 211 729
Sum inntekter		3 127 348	3 211 729
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 399 208	2 259 285
Sum kostnader		2 513 308	2 373 385
Driftsresultat		614 040	838 344
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 298	26 688
Sum finansinntekter		29 298	26 688
Annen finanskostnad		188 890	197 831
Sum finanskostnader		188 890	197 831
Netto finans		-159 592	-171 143
Resultat før skattekostnad		454 448	667 201
Årsresultat		454 448	667 201
Totalresultat		454 448	667 201
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		454 448	667 201
Sum overføringer og disponeringer		454 448	667 201



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		58 544 969	58 600 359
Sum varige driftsmidler		58 544 969	58 600 359
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		101 375	86 179
Sum finansielle anleggsmidler		101 375	86 179
Sum anleggsmidler		58 646 344	58 686 537
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		119 337	126 658
Sum fordringer		119 337	126 658
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		887 805	1 105 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		887 805	1 105 824
Sum omløpsmidler		1 007 142	1 232 483
SUM EIENDELER		59 653 486	59 919 020

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 600	5 600
Sum innskutt egenkapital		5 600	5 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		39 253 956	38 799 508
Sum opptjent egenkapital		39 253 956	38 799 508
Sum egenkapital		39 259 556	38 805 108
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 699 122	3 388 347
Øvrig langsiktig gjeld		17 640 386	17 628 453
Sum annen langsiktig gjeld		20 339 508	21 016 800
Sum langsiktig gjeld		20 339 508	21 016 800
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		905	74 034
Leverandørgjeld		53 518	23 078
Sum kortsiktig gjeld		54 423	97 112
Sum gjeld		20 393 930	21 113 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 653 486	59 919 020



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 422977

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 702 368
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PONTOPPIDAN
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 978 702 368
BORETTSLAGET PONTOPPIDAN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 127 348	3 211 729
Sum inntekter		3 127 348	3 211 729
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 399 208	2 259 285
Sum kostnader		2 513 308	2 373 385
Driftsresultat		614 040	838 344
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 298	26 688
Sum finansinntekter		29 298	26 688
Annen finanskostnad		188 890	197 831
Sum finanskostnader		188 890	197 831
Netto finans		-159 592	-171 143
Resultat før skattekostnad		454 448	667 201
Årsresultat		454 448	667 201
Totalresultat		454 448	667 201
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		454 448	667 201
Sum overføringer og disponeringer		454 448	667 201



Organisasjonsnr: 978 702 368
BORETTSLAGET PONTOPPIDAN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		58 544 969	58 600 359
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		101 375	86 179
Sum anleggsmidler		58 646 344	58 686 537
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		119 337	126 658
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		887 805	1 105 824
Sum omløpsmidler		1 007 142	1 232 483
SUM EIENDELER		59 653 486	59 919 020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 600	5 600
Sum innskutt egenkapital		5 600	5 600
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	39 253 956	38 799 508
Sum opptjent egenkapital	39 253 956	38 799 508
Sum egenkapital	39 259 556	38 805 108
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 699 122	3 388 347
Øvrig langsiktig gjeld	17 640 386	17 628 453
Sum annen langsiktig gjeld	20 339 508	21 016 800
Sum langsiktig gjeld	20 339 508	21 016 800
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	905	74 034
Leverandørgjeld	53 518	23 078
Sum kortsiktig gjeld	54 423	97 112
Sum gjeld	20 393 930	21 113 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 653 486	59 919 020



Organisasjonsnr: 978 702 368
BORETTSLAGET PONTOPPIDAN

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 595

BORETTSLAGET PONTOPPIDAN



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET PONTOPPIDAN

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 18:00, Sagene samfunnshus, Kaysalen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Reduksjon av felleskostnader knyttet til TV-abonnement
10. Innføring av krav om magnetventil i alle leiligheter
11. Vedtak om oppdatert tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for bygget (5-10 års horisont)
12. Orientering om status på 10-års vedlikeholdsplanen
13. Innføring av godtgjørelse for dugnadsdeltakelse
14. Bedre organisering og planlegging av dugnader
15. Oppfølging av vedtak om sikring av boder
16. Oppussing
17. Kameraovervåking i garasjen



Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET PONTOPPIDAN



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder Hans-Petter Kverneland foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Hans-Petter Kverneland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Heidi Kiplesund foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

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 5

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. 1 Innledning-til-årsrapport.pdf
- 2. 2 Kommentarer til årsregnskapet.pdf
- 3. 3 Årsregnskap 2024.pdf
- 4. 4 Revisjonsberetning.pdf
- 5. 5 Styrets beretning Pontoppidan 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,-.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Viser til valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans-Petter Kverneland
- Tom-Daniel Laugerud

STILLER TIL VALG SOM STYRELEDER

OM MEG

Tom-Daniel Laugerud, 33 år

Bodd i Pontoppidan i fem år (oppgang 9B)

Tidligere har jeg vært vara og medlem av valgkomiteen i borettslaget.

Jeg har lang erfaring fra organisasjonslivet gjennom ulike verv (inkludert styreleder) og har jobbet i flere år som prosjektleder med personell- og budsjettansvar innen kommunikasjon og markedsføring

For tiden fullfører jeg en master og jobber i helsevesenet (karriereskift i voksen alder og tidligere jobbet flere år som kommunikasjonsrådgiver).

Jeg har tidligere vurdert å stille til ledervervet, men har avvendt på grunn av studier – som nå fullføres. Gjennom årene jeg har bodd her, har jeg blitt godt kjent med nabolaget gjennom dugnader, årsmøter og hyggelige samtaler i gangene. Jeg setter stor pris på fellesskapet vi har her og ønsker å bidra til å videreutvikle borettslaget vårt.

MINE FOKUSOMRÅDER

Selv om dette er "bare" et valg i borettslaget, tenker jeg det er relevant for mine naboer å vite hva jeg tenker som er viktig i neste styreperiode for å styrke vårt nabolag fra i dag. Dette må selvfølgelig også forankres på årsmøter, styremøter eller ved innspill fra beboere, men dette er mine tanker.

Åpenhet og informasjon:

Styrets arbeid skal være tydelig og tilgjengelig for alle beboere. Informasjon om hva styret har gjort og hvilke planer som foreligger, må formidles klart for å skape forutsigbarhet, spesielt i økonomisk krevende tider.

Økonomisk ansvarlighet:

Med økte levekostnader kombinert med løpende vedlikehold og langsiktige investeringer, er det avgjørende at man sikrer at borettslaget balanserer dette på en hensiktsmessig og forutsigbar måte. Med en 10-års plan for vedlikehold fra tidligere styret i 2020, har man et godt grunnlag for dette.

Fellesområder:



Flere deler av borettslaget trenger en løft etter flere år med slitasje og lite investeringer. Noe må absolutt vente grunnet økte levekostnader og krever større investeringer, men mye kan vi gjøre selv. Gjennom bedre planlagt dugnader med oppgaver som tilfører varig verdi, kan vi alle bidra til dette. Vårt hjem, vårt ansvar.

Tilgjengelig og oppdatert informasjon:

All relevant informasjon bør være lett tilgjengelig via Vibbo, og for de som har behov for det, også i fysisk format. Dette være informasjon om garasje, boligmappe, vedlikehold, husordensregler, info til nyinnflyttede etc.

Nabolagsfølelsen:

Større fokus på å skape et enda bedre fellesskap og bygge videre på det som har tidligere blitt gjort. Dette kan gjøres enkelt ved f. eks. å ha en nabolagsgrilling (som man har gjort tidligere) og julelystening planlagt i god tid. I tillegg er det å fortsette å oppmuntre til aktiv bruk av Vibbo for å spørre om "nabohjelp" som allerede mange er flinke å gjøre.

Jeg håper på deres støtte, og ser frem til å møte dere på årsmøtet 5. mai! Ta gjerne kontakt hvis noen har spørsmål eller ønsker en prat i gangene.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari Rognved
- Kari-Mette Gjertsen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Geir Engenes

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Margrethe Helgebostad



Sak 9

Reduksjon av felleskostnader knyttet til TV-abonnement

Forslag fremmet av:

Christian Andre Løvstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

TV-abonnementet utgjør en betydelig andel av borettslagets kostnader. Mange beboere benytter i dag strømmetjenester i stedet for linjær-TV. Ved å kun inkludere bredbånd i fellesavtalen kan borettslaget:

- Redusere kostnadene for alle beboere.
- Gi beboerne valgfrihet til å bestille linjær-TV dersom de ønsker det.

Økonomiske konsekvenser:

- Reduksjon av felleskostnader anslås til 200 – 400 kr per måned per beboer.
- Beboere som ønsker linjær-TV må dekke kostnadene for dette individuelt.

Ansvarlig part:

Styret forhandler med leverandøren og informerer beboerne om resultatet og valgmulighetene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er NEI, da det ikke lar seg gjøre, fordi:

Det bryter inngått avtale med Telia, som 1.januar 2025 fornyet for tre år. Med en årlig besparelse på 87.000,-. Neste år starter vi på et lavere nivå, så besparelsen over tre år er nærmere 300.000,- ift den vi hadde.

Forslag til vedtak

Borettslaget reduserer sine fellesutgifter til kun å dekke bredbåndstjenester. Ønsker beboere linjær-TV, kan dette bestilles individuelt og betales direkte til leverandøren. Styret forhandler med dagens leverandør om endring av avtalen og informerer beboerne om alternativene.

Sak 10

Innføring av krav om magnetventil i alle leiligheter

Forslag fremmet av:

Christian Andre Løvstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere lekkasjer har ført til store skader i borettslaget de siste årene. Magnetventiler er enkle og rimelige tiltak som hindrer vannskader ved å stanse vannforsyningen automatisk ved lekkasje. Dette vil:



- Redusere risikoen for skader på både private leiligheter og fellesarealer.

- Potensielt redusere forsikringspremien for borettslaget på sikt.

Økonomiske konsekvenser:

- Kostnaden for installasjon påløper den enkelte beboer. Styret skal innhente felles tilbud for å holde kostnadene lave og sikre lik praksis.

- Eventuelle støtteordninger fra forsikringsselskap vurderes.

Ansvarlig part:

Beboerne er ansvarlige for å installere magnetventiler i sine leiligheter. Styret bistår med innhenting av tilbud og informasjon.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er NEI, fordi:

Teknisk forskrift gjelder ved ny-installasjon. Styret er av den oppfatning at dette vil være en større kostnad for flere (anslagsvis 10.000,-) og hos mange vil det være krevende, om umulig å installere pga tilgang. Etterlevelse/kontroll er vanskelig. Slike ventiler er også "følsomme" og vi er kjent med at flere av den grunn har koblet dem fra etter installasjon. Forsikring gjelder fortsatt om aktsomhet utvises og kostnaden vil lagt overstige evt tvilsom besparelse i premie.

PS Vi anbefaler å legge inn en fuktalarm på kjøkkenet (fra 149,- Biltema og Clas Ohlson).

Forslag til vedtak

Alle leiligheter i borettslaget skal pålegges å installere magnetventil (automatisk vannstopp) innen 12 måneder. Styret skal bistå beboerne ved å innhente felles tilbud på installasjon for å redusere kostnadene.

Sak 11

Vedtak om oppdatert tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for bygget (5-10 års horisont)

Forslag fremmet av:

Christian Andre Løvstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

En tilstandsrapport gir en helhetlig oversikt over byggets tekniske tilstand, og en faglig utarbeidet vedlikeholdsplan sikrer at nødvendige oppgraderinger og vedlikehold blir systematisk planlagt. Ved å inkludere en prioritering av oppgaver og et kostnadsestimat kan borettslaget:

- Sikre forutsigbarhet i økonomi og vedlikeholdsarbeid.

- Redusere risikoen for akutte reparasjoner og ekstra kostnader.

- Ta bedre beslutninger om når tiltak bør gjennomføres for å ivareta byggets verdi.



Økonomiske konsekvenser:

- Kostnader for tilstandsrapport og vedlikeholdsplan anslås til ca. 42.000,- ekskl. mva.. Dette beløpet kan dekkes av vedlikeholdsfondet eller gjennom en midlertidig justering av felleskostnadene. Tilbud hentet fra OPAK 28.1 (143253)

- Kostnadsestimatene som inngår i vedlikeholdsplanen gir borettslaget mulighet til å planlegge finansiering av fremtidige tiltak.

Ansvarlig part:

Styret har ansvar for:

- Å innhente tilbud fra fagkyndige aktører for utarbeidelse av tilstandsrapport og vedlikeholdsplan.

- Å sørge for at vedlikeholdsplanen inkluderer prioriteringer av oppgaver og kostnadsoverslag.

- Å legge frem planen for generalforsamlingen for godkjenning innen 12 måneder.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er NEI, fordi:

OPAK-rapporten er generell, klipp -og limarbeide - uten stor praktisk nytt; den siste er fra 2020 og en ny koster 52.500,- hvilket anses som en unødvendig kostnad. Den siste anbefalte bl.a. maling av fasade som malermester kommenterte som unødvendig og bytte av gulv i fellesareal. Tak må selvfølgelig rehabiliteres når det lekker. Den omhandlet heller ikke heis som er en stor kostnad, trolig rundt 500,- pr mnd (ikke arealjustert). Styret har praktisk erfaring og god oversikt.

Forslag til vedtak

Borettslaget skal utarbeide en oppdatert tilstandsrapport for bygget, som erstatter den som ble gjennomført i 2020. Dette som grunnlag for en vedlikeholdsplan som strekker seg over 5-10 år. Vedlikeholdsplanen skal utarbeides av fagkyndige og inkludere:

- En prioritering av nødvendige vedlikeholdsoppgaver.
- Et estimat for kostnader knyttet til de ulike vedlikeholdstiltakene.

Styret får mandat til å engasjere fagkyndige aktører for gjennomføring av tilstandsrapporten og vedlikeholdsplanen. Planen, inkludert prioriteringer og kostnadsoverslag, legges frem for godkjenning på generalforsamlingen innen 12 måneder.

Vedlegg

7. Tilbudsbrev Brl. Pontoppidan - OPAK AS.pdf



Sak 12

Orientering om status på 10-års vedlikeholdsplanen

Forslag fremmet av:

Tom-Daniel Laugerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2020 fikk borettslaget utarbeidet en 10-års vedlikeholdsplan i samarbeid med OPAK for å sikre forutsigbarhet rundt nødvendig vedlikehold og økonomiske forpliktelser. Siden den gang har styret gitt sporadiske oppdateringer via Vibbo, men det har ikke vært en helhetlig gjennomgang av hvor vi står i dag. Dette har ført til at enkelte vedlikeholdsprosjekter oppleves som plutselige eller uventede kostnader for andelseierne.

For å sikre en tydeligere og mer forutsigbar økonomisk planlegging for borettslaget foreslås det at styret gir en orientering om:

- Status på vedlikeholdsplanen – hva som er gjennomført siden 2020.
- Forventet vedlikehold i 2025 og 2026, inkludert et grovt kostnadsestimat.
- Overordnet oversikt over vedlikehold som gjenstår etter 2026, slik at andelseierne har en forståelse av hvilke større vedlikeholdstiltak som ligger foran oss.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er NEI, fordi:

Borettslagets utgifter fremgår av årsrapport(er). Å kreve styret en utvidet redegjørelse både bakover og fremover i tid er lite produktivt. Den største kostnaden i nær fremtid er heiesen som koster ca 1.5M pr stk å skifte ut hvilket medfører en økt månedskostnad i størrelseorden 500,-, her samordner vi med våre naboer, samt nye tak og fasademaling som vil bli utført når påkrevet. Se styrets arbeid og budsjett.

Forslag til vedtak

Styret bes gi en detaljert orientering om status på 10-års vedlikeholdsplanen innen utgangen av juni 2025. Orienteringen skal inneholde en oversikt over hvilke tiltak som er gjennomført siden planen ble utarbeidet i 2020, forventet vedlikehold for resten av 2025 og 2026 med et grovt kostnadsestimat, samt en overordnet plan for resterende vedlikeholdsarbeid. Orienteringen skal formidles skriftlig til alle andelseiere.

Sak 13

Innføring av godtgjørelse for dugnadsdeltakelse

Forslag fremmet av:

Tom-Daniel Laugerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Dugnadsarbeid er viktig for å opprettholde fellesskapets uteområder, redusere felleskostnader og styrke bomiljøet i borettslaget. Likevel opplever vi at deltakelsen ofte er lav og at det er de samme beboerne som møter opp, noe som fører til at enkelte beboere må ta en større del av ansvaret enn andre.

I henhold til Huseiernes Landsforbund (Huseierne) har borettslag ikke lov å innføre "bot"/gebyr for å ikke møte til dugnad, men man har anledning til å gi en godtgjørelse til beboere som deltar på dugnad. Dette kan gjøres gjennom en godtgjørelse eller reduksjon i felleskostnadene for dem som stiller.

Ved å innføre en økonomisk godtgjørelse for deltakelse kan vi stimulere flere til å delta, skape større engasjement og fordele arbeidsbyrden jevnere. Dette uten at man skal straffes for å ikke bidra.

Alternativet til dugnadsarbeid er å leie inn eksterne aktører, noe som vil føre til økte felleskostnader for alle beboere.

Denne saken bør ses i sammenheng med sak "Bedre organisering og planlegging av dugnader", som forutsetter at man har oppgaver som tilfører en faktisk verdi og sparer borettslaget for penger. I tillegg, at man åpner opp for at oppgaver kan utføres i forkant for å gi hver enkelt andelseier en fleksibilitet i hverdagen. Selve summen man skal få som godtgjørelse, kan enten være en flat sats like for alle eller at man grupperer oppgaver med ulike satser (se eksempel).

LENKE: <https://www.huseierne.no/nyheter/dugnad-i-sameier-og-borettslag-eksperten-svarer/>

Styrets innstilling

Styrets innstilling er NEI, fordi:

Da er det ikke lenger god gammeldags dugnad. Styret mener dette er unødvendig og uthuler dugnadsånden. Forslaget medfører administrasjon samt kostnad til OBOS ifb med lønn gjennom redusert felleskostnad. Det er mange grunner til at noen ikke får deltatt på dugnad og indirekte vil de da betale for det. Økonomien i Pontoppidan er svak, husleie økningene har vært store, kommunale avgifter galloperende og andre store kostnader vil påløpe i nær fremtid - således er selv mindre kostnader viktig å unngå.

Forslag til vedtak

1. Borettslaget innfører en kompensasjon for andelseiere som deltar på dugnad.
2. Styret får ansvar for å utforme en konkret ordning hvor beboere som deltar får en reduksjon i felleskostnader eller en direkte godtgjørelse utbetalt.
3. Kompensasjonsbeløpet skal være rimelig og ikke overstige markedspris for tilsvarende arbeid. Styret bes vurdere nivået og presentere dette for beboerne innen neste dugnad.
4. Ordningen evalueres etter ett år for å vurdere effekten på deltakelse og økonomien i borettslaget.

Vedlegg

8. Eksempel dugnadslønn.pdf



Sak 14

Bedre organisering og planlegging av dugnader

Forslag fremmet av:

Tom-Daniel Laugerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dugnadene i borettslaget er en viktig del av vedlikeholdet og fellesskapet, men per i dag består de stort sett av lettere hagearbeid som har begrenset langsiktig verdi. Samtidig har borettslaget en langsiktig vedlikeholdsplan (10-årsplan) utarbeidet av OPAK, som identifiserer nødvendige vedlikeholdstiltak.

For å øke effekten av dugnadene foreslås det at de i større grad enten knyttes opp mot konkrete punkter i vedlikeholdsplanen eller fokuserer på oppgaver som gir større grad av varig verdi for borettslaget. Dagens oppgaver som raking og luking kan fortsatt være en del av dugnaden i tillegg de som ønsker å bidra på denne måten. Det skal sikres at det er et bredt spekter av oppgaver slik at flest mulig beboere har anledning til å delta, i stor grad uavhengig av funksjonsnivå.

Eksempler på dugnadsoppgaver som gir større grad av varig verdi:

- Fasadevask med høytrykkspyler
- Maling av stolper ved inngangen
- Montering av benker
- Plante busker/trær etter en landskapsplan
- Rydde og oppgradere fellesområder

Dugnader handler også minst like mye om å skape et felleskap og en nabolagsfølelse, en arena hvor alle kan bidra på sin måte.

VEDLEGG: Eksempel på oppsett av dugnadsoppgaver

Styrets innstilling

Styrets innstilling er NEI, fordi:

Styret er av den oppfatning at dugnadene gjennomføres og oppgavene utføres greit i dag. Vi imøteser gjerne en evt frivillig dugnads-komite bidrag, men å legge flere skjematiske oppgaver på styret er ikke ønskelig. Mange oppgaver som tilfører varig verdi er det av flere forhold som kvalitet, reklamasjon og ansvar samt risiko riktig å kjøpe av håndverkere.

Forslag til vedtak

- Styret skal sørge for at dugnaden inneholder oppgaver som enten samsvarer med vedlikeholdsplanen eller som tilfører borettslaget større grad av varig verdi.
- Styret skal i forkant av dugnaden utarbeide en liste over oppgaver som beboerne kan skrive seg opp på. De som ikke kan møte på hoveddugnaden, skal kunne gjennomføre sine oppgaver på andre dager/tidspunkter i forkant.



Vedlegg

9. Eksempel dugnadsoppgaver.pdf

Sak 15

Oppfølging av vedtak om sikring av boder

Forslag fremmet av:

Tom-Daniel Laugerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt at borettslaget skulle iverksette sikringstiltak for bodene, inkludert bytte av låser, installasjon av toppgitter og vurdering av forsterkning av bodene. Dette var et tiltak for å redusere risikoen for innbrudd, etter flere tilfeller av uvedkommende som har fått tilgang til bodene.

Siden vedtaket ble fattet, har det imidlertid vært flere nye innbrudd, uten at styret har informert fellesskapet om hvilke tiltak som er satt i gang. I en e-post til undertegnede har styreleder også uttalt at det er hver enkelt eiers ansvar å sikre sine boder, noe som er i strid med vedtaket fra 2024.

VEDLEGG: Protokoll fra årsmøte 2024. Se sak 10.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er fortsatt JA, til gjennomføring av vedtak fra årsmøtet 2025 om innenfor det da fremmede budsjett (kpi-justert).

Vedtaket ble utsatt (sammen med annet) og orientert om på Vibbo høsten 2024 pga manglende oversikt over likviditeten. Det ligger i planene for 2025. Detaljstyring og krav om orientering anses som unødvendig merarbeid.

Forslag til vedtak

- Styret skal gi en skriftlig orientering til alle beboere via Vibbo for hvilke tiltak som er gjennomført for å følge opp vedtaket fra 2024. Dersom tiltakene ikke er gjennomført, skal styret forklare hvorfor og gi en konkret tidsplan for når de vil bli gjennomført. Orienteringen skal foreligge innen 1 måned etter årsmøtet.

Vedlegg

10. 0595 Pontoppidan Borettslag 06052024.pdf



Sak 16

Oppussing

Forslag fremmet av:

Kari-Mette Gjertsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår å frede juli for oppussing av store ting som bad og kjøkken

Styrets innstilling

Styrets innstilling er NEI, fordi:

Vi har ikke vedtekter eller lovverk som dekker dette. Om noen overdrar i juli vil de sikkert bruke noe av ferien på pusse opp, således synes det urimelig. De fleste har også sommerferie og færreste har hjemmekontor. Selv vil nok også borettslaget måtte bruke juli til rehabilitering (av hensyn til vær o.a.).

Forslag til vedtak

Frede julimåned for oppussing

Sak 17

Kameraovervåking i garasjen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet 2024 reiste dette som benkeforslag. Og vi avtalte å komme tilbake til det i 2025.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er NEI, fordi:

Garasjen eiers av Sagene Ring Garasjesameie og de er ikke entusiastiske. Kameraer utsettes for hærverk og sprayes. Vi har forespurt Securitas om kostnad, men vi antar at vil være mer enn 50.000,- (ikke mottatt pr 22/4)), så kommer vedlikehold -og driftkostnadene i tillegg. Politiet henlegger alle slike saker, så nytten er liten.

Forslag til vedtak

Sak om kameraovervåking i garasjer vurderes.



Årsrapport for Pontoppidan Borettslag

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Hans-Petter Kverneland

Styremedlem Geir Lund Engenes

Styremedlem Monica Nyhus

Varamedlem Kari-Mette Gjertsen

Varamedlem Kari Rognved

Valgkomite Lena Angvik

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på e-post pontoppidan@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 Pontoppidan Borettslag.

Pontoppidan Borettslag består av 56.

Pontoppidan Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978 702 368, og ligger i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er PWC.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er 5 % lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold, samt strøm enn budsjettet.

Resultat

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

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.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet kun med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025..

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTSLAGET PONTOPPIDAN ORG.NR. 978 702 368, KUNDENR. 595

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 135 370	1 334 662
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		454 448	667 201
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-689 225	-679 773
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-184 002
Innsk. øremerk. bankkto		-3 263	-1 826
Økning egenkapital i fellesanlegg		55 390	-891
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-182 651	-199 292
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		952 720	1 135 371
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 007 142	1 232 483
Kortsiktig gjeld		-54 423	-97 112
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		952 719	1 135 371



BORETTSLAGET PONTOPPIDAN ORG.NR. 978 702 368, KUNDENR. 595

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		878 070	877 604	861 432	862 140
Innkrevde felleskostnader	2	2 213 800	2 064 292	2 237 568	2 423 600
Andre inntekter	3	35 478	85 831	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 127 348	3 027 727	3 119 000	3 305 740
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-16 800
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 500	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-114 345	-108 590	-115 000	-121 000
Konsulenthonorar	7	-283	-9 498	-3 000	-3 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-656 823	-638 860	-760 000	-350 000
Forsikringer		-210 514	-183 322	-202 000	-242 000
Kommunale avgifter	9	-529 874	-487 912	-514 000	-567 000
Garasjer	15	-143 962	-110 572	-120 000	-120 000
Energi/fyring		-70 775	-78 646	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-347 189	-331 372	-355 488	-370 000
Andre driftskostnader	10 , 11	-305 743	-290 813	-322 000	-322 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 513 308	-2 373 385	-2 644 488	-2 370 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		614 040	654 342	474 512	934 940
Innbetalt andel fellesgjeld		0	184 002	0	0
DRIFTSRESULTAT		614 040	838 344	474 512	934 940
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	29 298	26 688	0	13 000
Finanskostnader	13	-188 890	-197 831	-185 000	-146 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-159 592	-171 143	-185 000	-133 000
ÅRSRESULTAT		454 448	667 201	289 512	801 940
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		454 448	0		
Til annen egenkapital		0	667 201		



BORETTSLAGET PONTOPPIDAN ORG.NR. 978 702 368, KUNDENR. 595

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	53 264 974	53 264 974
Tomt		5 235 026	5 235 026
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	44 969	100 359
Miljøbankkonto, øremerket		101 375	86 179
SUM ANLEGGSMIDLER		58 646 344	58 686 537
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		89 053	86 797
Andre kortsiktige fordringer	16	30 284	39 861
Driftskonto OBOS-banken		412 500	263 746
Sparekonto OBOS-banken		475 305	842 078
SUM OMLØPSMIDLER		1 007 142	1 232 483
SUM EIENDELER		59 653 486	59 919 020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 100		5 600	5 600
Opptjent egenkapital	17	39 253 956	38 799 508
SUM EGENKAPITAL		39 259 556	38 805 108
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 699 122	3 388 347
Borettsinnskudd	19	14 244 400	14 244 400
Annen langsiktig gjeld	20	3 300 000	3 300 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	95 986	84 053
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 339 508	21 016 800
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		53 518	23 078
Påløpte renter		905	18 070
Påløpte avdrag		0	55 964
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 423	97 112
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 653 486	59 919 020
Pantstillelse	21	58 494 400	58 494 400
Garantiansvar	15	11 303	14 958

Oslo, _____.2025

Styret i Borettslaget Pontoppidan

Hans-petter Kverneland

Geir Engenes

Monica Nyhus



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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	1 726 200
Kabel-TV	355 488
Garasjeleie	87 648
Eiendomsskatt	44 464
Kapitalkostnader på IN-lån	865 976
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	12 094
Overført til kapitalkostnader	-878 070
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 213 800

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Strøm el-bil	35 478
SUM ANDRE INNTEKTER	35 478

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-283
SUM KONSULENTHONORAR	-283

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-441 736
Drift/vedlikehold VVS	-5 025
Drift/vedlikehold elektro	-588
Drift/vedlikehold heisanlegg	-157 254
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 915
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 243
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-1 384
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-678
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-656 823

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-44 477
Vann- og avløpsavgift	-285 654
Renovasjonsavgift	-199 744
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-529 874

**NOTE: 10****KONTINGENTER**

Selskapet er medlem av Sagene Ring Vel, og hensikten med foreningen er å sikre at eiendommens samlede uteareal blir vedlikeholdt slik at det kan utnyttes av medlemmene på en hensiktsmessig måte.

Medlemmene er forpliktet til å overlate til Sagene Ring Vel å gjennomføre vedlikehold av medlemmenes samlede uteareal i samsvar med vedtektene, jf. erklæring om bruk av uteareal som er tinglyst på alle medlemmers eiendom.

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 850
Container	-12 832
Driftsmateriell	-2 912
Lyspærer og sikringer	-550
Vaktmestertjenester	-75 019
Renhold ved firmaer	-96 314
Andre fremmede tjenester	-11 154
Trykksaker	-5
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 200
Andre kontorkostnader	-409
Porto	-50
Kontingenter	-88 796
Gaver	-4 550
Bank- og kortgebyr	-2 437
Velferdskostnader	-665
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-305 743

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 883
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 490
Andre renteinntekter	925
SUM FINANSINNTEKTER	29 298

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-188 845
Renter på leverandørgjeld	-45
SUM FINANSKOSTNADER	-188 890

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 1998	53 264 974
SUM BYGNINGER	53 264 974

Tomten ble kjøpt i 1998.

Gnr.221/bnr.280 og gnr 521/bnr 1.

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

NOTE: 15



GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 19,38% i Sagene Ring Garasjesameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar

refererer seg til den samlede gjeld i Sagene Ring Garasjesameie og utgjør kr 14 958.

Selskapets andel i Sagene Ring Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Sagene Ring Garasjesameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Pontoppidan

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Pontoppidan som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 4 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning.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, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Styrets beretning for Pontoppidan borettslaget

Styret har hatt et år preget av samarbeid og god kommunikasjon, også utenom de formelle styremøtene. Styreleder bidrar i tillegg som leder i Sagene Ring Vel og som medlem i Sagene Ring Garasjesameie.

Årets hendelser I løpet av året har styret jobbet aktivt med å ivareta bygningens vedlikehold og beboernes behov:

- **Takvinduer:** Mange Velux-takvinduer har blitt byttet ut.
- **Vannskader:** Det oppstod en vannskade fra kjøkkenet i én leilighet ned til leiligheten under. Beboere med eldre varmtvannsberedere oppfordres til å vurdere utskiftning.
- **Setningsskader:** Sprekkdannelse i betongen grunnet setningsskader i tre av fem leiligheter ble reparert med fleksibel tetningsmasse (kostnaden dekkes ikke av forsikringen).
- **Drenering:** Drensrør er installert som forlengelser på takrenneutløp for bedre avrenning.
- **Heis:** Heisene har vært gjenstand for økt vedlikehold -og servicekostnader som doblet seg hvert år siden 2021, med utgifter på ca. 150.000,- i 2024. Nye heiser koster anslagsvis 280.000,- p.a. ved 7% rente over 20 år.
- **Garasje:** Lekkasje i garasjen fra utsiden samt fuktproblemer grunnet snø/is fra biler er fortsatt en utfordring. Mindre snø, forbedret ventilasjon og opplysningsskilt har imidlertid redusert problemet.
- **Dugnader:** To hyggelige og vellykkede dugnader ble gjennomført, med container til disposisjon for avfall.
- **Øvrig vedlikehold:** Vaktmester og gartner har fulgt opp de løpende behovene. Lekeplassen er kontrollert og vedlikeholdt.

Kostnadseffektivisering Styret har forhandlet ned prisene på Telia TV og bredbånd fra 529,- til 399,- pr måned, noe som gir en årlig besparelse på 87.000,-. Den nye avtalen gjelder i tre år fra 1/1-25.

Formalia og kommunikasjon Styret har oppfylt alle formelle plikter, inkludert oppfølging av budsjett, årsregnskap, likviditet og revisor. Møter med OBOS-kontaktperson er avholdt, og det er svart på mange e-poster, Vibbo-henvendelser og eierskifter. Naboer oppfordres til å løse saker seg imellom før styret involveres.

Økonomisk situasjon Felleskostnadene økte med 12 % fra 1. januar, hovedsakelig grunnet inflasjon og 20% økte offentlige utgifter, inkludert forsikring. Borettslagets økonomi har gått fra et solid overskudd til et lavere nivå av egenkapital - nå under anbefalt buffer - siden 2020. Kostnadskontroll er derfor avgjørende fremover. Planlagte utskiftninger av heis vil innebære betydelige utgifter, anslagsvis 3 millioner innkjøp og over 5 millioner i total kostnad medfører alene økning av felleskostnadene med 420,- pr. mnd (ikke arealjustert). Styret jobber for å sikre best mulige avtaler med naboer for fremtidige prosjekter og har felles møter.

Vedlikehold

- Tette innvendige bod, om innenfor budsjett, som ble vedtatt på siste årsmøte. Men utsatt og informert om pga en usikker likviditet.



- Bytte resterende 6 Velux-takvinduer.
- Oppussing av begge inngangspartier samt litt mur- og malearbeid på svalgang hvor avskalling har forekommet.

Generelle oppfordringer Beboere oppfordres til å vise hensyn:

- Hundeoppdragelse og alene bjeffing.
- Bruk av hodetelefon for gamere og høy musikk nattertid.
- Varsling av støyende arbeid i god tid. Les husordensreglene.
- Håndtering av pappesker som må rives opp og avfall i søppelrommet.
- Fjerning av oppussingsavfall før helgen og rengjøring av fellesområder, inkludert heis, ved behov. Sekker skal ikke plasseres på gresset.

Annet Vannskader fra bad, oppvaskmaskin og varmtvannsberedere utgjør et skadepotensial så installasjon av vannalarm (Biltema 149,-). Egenandelen for slike skader (10-12.000,-) vil bli viderefakturert. Parkering i gårdsrom vil bøtelegges, håndverkere må lesse av og parkere på gaten ellers har vi biler parkert i et bilfritt miljø til sjenanse for barn og spesielt 1. etasje hver uke.

Med fokus på fellesskap og vedlikehold håper styret på et fortsatt godt samarbeid i borettslaget.

Oslo, 18. mars 2025

Med vennlig hilsen, Styret i Pontoppidan borettslag



0595 Pontoppidan B/L

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Geir Engenes, Pontoppidans Gate 9 B

Monica Nyhus, Pontoppidans Gate 9 A

A. Som styreleder foreslås:

Hans-Petter Kverneland, Gjønneskogen 62

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Kari-Mette Gjertsen, Pontoppidans Gate 9 A,

2. Kari Rongved, Pontoppidans Gate 9 B

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Geir Engenes, Pontoppidans Gate 9 B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Margrethe Helgebostad, Pontoppidans gate 9 A

D. Som valgkomité foreslås:

Ingen kandidater har blitt funnet her, så dette tas på årsmøtet.

Dato: 27.02.24

I valgkomiteen for Pontoppidan B/L

Lena Angvik, Pontoppidans gate 9 A



ID 1368



**Borettslaget Pontoppidan
v/ Christian Løvstad
christian.lovstad@me.com**

Oslo, 28.01.2025

Deres ref.:	Christian Løvstad	Tilbudsnr.:	143253
Vår ref.:	Frank Vinjerui	Tilbudsnavn:	Borettslaget Pontoppidan
Mobil:	934 81 993		
E-post:	frank.vinjerui@opak.no		

Tilbud på Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan - oppdatering

Vi viser til e-post og oversender med dette tilbud på ovennevnte.

FORMÅL

Borettslaget Pontoppidan, v/ Christian Løvstad, søker OPAKs bistand med gjennomføring av en oppdatering av tidligere rapport fra OPAK AS, med tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan for borettslaget i Pontoppidans gate 9 i Oslo. Eiendommen (Gnr. 221, Bnr. 280) består av en boligblokk oppført i 1998, med til sammen 56 leiligheter fordelt på 2 oppganger. Rapporten ble utarbeidet 28.04.2020 og er således ca. 5 år gammel.

Borettslaget Pontoppidan ønsker bistand med å vurdere behovet for vedlikehold og oppgraderinger i årene som kommer, og ønsker i denne forbindelse utarbeidet en oppdatert tilstandsrapport med en vedlikeholdsplan. Før styret tar stilling til hvilke vedlikeholdstiltak som skal igangsettes, er det behov for en oversikt over byggets tekniske tilstand, og en vedlikeholdsplan med prioriterte tiltak til bruk ved fremtidig vedlikehold av eiendommen. Rapporten skal benyttes av styret til planlegging og budsjettering av fremtidige vedlikeholdsarbeider.

OPAKS OPPDRAG

OPAK, som har lang erfaring med denne type oppdrag, vil gjennomføre tilstandsvurderingen iht. NS3424 på nivå 1. Dette er den vurderingen som oftest blir benyttet av borettslag og sameier i dag.

Nivå 1 tilstandsvurdering er en generell overordnet vurdering av hele bygningen, som skal kartlegge behovet for nødvendig vedlikehold, reparasjoner og utbedringer. Oppdateringen vil bestå av tilsendt liste fra styret med de tiltakene som er utført siden de tok vedlikeholdsplanen i bruk, en befaring med omviser fra styret/kjentmann, oppdatering av rapporten der følgende blir gjort:

- Sammendrag oppdateres.
- Liste over utført vedlikehold oppdateres.
- Ny kostnadsoversikt.
- Skjematur fra side 9 legges til en kommentar under «Tilstand» på hver post som starter med «Oppdatert tilstand 2025:» Der det legges inn en endringskommentar.
- Det legges til nye tiltak dersom aktuelt.
- Vedlikeholdsplanen oppdateres med de eventuelle nye tiltakene.
- Ny kostnadsoversikt legges inn i rapporten.
- Fotovedlegg oppdateres.

OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Vedlegg 7
Engerfjellsveien 7
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00



OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 16
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00



OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Tungtveien 9
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00



firmapost@opak.no
www.opak.no
[linkedin](https://www.linkedin.com/company/opak-as)



143253 Borettslaget Pontoppidan



Tilstandsvurderingen omfatter eiendommens klimaskjerm som yttertak, fasader, vinduer, dører og innvendige fellesarealer som trapperom, kjeller/loft og felles tekniske anlegg. Leilighetene omfattes ikke av rapporten. Det vil imidlertid bli foretatt en stikkprøvekontroll i 2-3 boenheter, for å få et generelt inntrykk av teknisk standard.

Oppdraget vil bestå av å gjennomføre en befaring av eiendommen og vurdere tilstanden på det bygningsmessige og de tekniske anlegg (VVS & elektro). Det utarbeides en rapport som inneholder en konklusjon, en beskrivelse og en vurdering av den tekniske tilstanden og levealder. Basert på tilstandsvurderingen utarbeides det en vedlikeholdsplan for eiendommen, med vedlikeholds- og utbedringstiltak for de neste 10 år. Tiltakene angis i prioritert rekkefølge med kostnader og forslag til tidspunkt for utførelse. Sammen med rapporten følger det et bildevedlegg.

Tiltak legges inn i et regneark, og blir delt inn etter følgende prioritering:

- I Akutt/Strakstiltak (0 - 1 år)**
Skader og mangler som ifølge lover og forskrifter må utbedres eller forhold som kan sette menneskers liv eller helse i fare.
- II Vedlikehold (1 - 2 år, 3 - 5 år og 6 - 10 år)**
Vedlikehold er rutinemessige arbeider på en bygning og tekniske installasjoner, for å opprettholde et kvalitetsnivå, hindre forfall og for å rette på skader som allerede er oppstått. I vedlikeholdsplanen er tiltakene inndelt i tre tidsintervaller avhengig av anbefalt utførelsetidspunkt.
- III Modernisering**
Moderniseringsarbeider som kan være aktuelle å gjennomføre for å tilfredsstillende manglende funksjoner eller formelle krav, eller der det er funnet store avvik i forhold til dagens byggenorm/offentlige forskrifter.

Ved en tilstandsvurdering på nivå 1 kan det bli behov for grundigere undersøkelser på nivå 2. Dette for å finne årsaken til skadesymptomene, nærmere vurdere utbedringsmetoder, arbeidets omfang og kostnadene. Tilleggsundersøkelser legges inn som egne tiltak med budsjettkostnader i vedlikeholdsplanen.

Det tas forbehold om befaring av vanskelig tilgjengelige deler av bygget. Befaringen er basert på visuelle observasjoner. OPAK verken river eller åpner konstruksjoner. Skjulte installasjoner er generelt ikke kontrollert. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet, hverken for bygg-, VVS- eller elektroanlegg. Dvs. at tekniske anlegg som pga. årstid eller annet ikke er i drift, kan ha funksjonsfeil eller være havarert. Det er ikke forutsatt bruk av lift til kontroll av tak og fasader, dvs. at disse delene av bygget befares fra vinduer/balkonger og bakkenivå dersom de ikke er tilgjengelig på annen måte. Vi tar derfor generelt forbehold om at eventuelle skjulte feil, mangler eller skader ikke blir avdekket.

Det foretas ingen brannteknisk tilstandskontroll i denne forbindelse. Kun åpenbare forhold som avdekkes ved befaring av de øvrige fag vil bli påpekt.

Bygningen deles opp iht. NS 3451:2009 Bygningsdelstabellen på 2-sifret nivå (kun punkter som er relevant for eiendommen tas med).



143253 Borettslaget Pontoppidan



Det utarbeides budsjettkostnader for hvert tiltak som settes inn i skjemaet under:

Oppdragsnr.: 123456 Oppdragsnavn: Borettslag/Sameiet TILTAK OG PRIORITERING					
Orienterende beskrivelse av tiltak Dato: DD.MM.ÅÅÅÅ	Prioritering av tiltak				
	Akutt 0 - 1 år	Vedlike- hold 1 - 3 år	Vedlike- hold 3 - 5 år	Vedlike- hold 5 - 10 år	Moderni- sering ved behov
2 Bygning					
21 Grunn og fundamenter					
Tiltak					
1					
2					
22 Bæresystem					
Tiltak					
1					
2					

BEMANNING

Oppdragsleder i OPAK vil være Frank Vinjerui.

Kvalitetssikring og administrative tjenester ivaretas iht. interne rutiner.

HONORAR

Utarbeidelse med oppdatering av tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan tilbys utført for fastpris:

Kr 42.000,- ekskl. mva.

OPAKs fakturaer skal betales innen 14 dager fra fakturadato.

OPPDRAGSBETINGELSER

For oppdraget gjelder våre generelle oppdragsbetingelser av 15. februar 2024 (vedlagt).

KVALITETSSIKRING OG MILJØSTYRING

OPAK har et sertifisert ledelsessystem for kvalitet og miljø i henhold til:

- Kvalitet NS-EN ISO 9001:2015
- Miljø NS-EN ISO 14001:2015

OPAKs ledelsessystemer blir hvert år revidert av DNV Business Assurance Norway AS.

ANSVARRETT

OPAK har sentralt godkjent ansvarsrett etter plan- og bygningsloven innenfor følgende godkjenningsområder:

- **Kontroll: Overordnet ansvar for kontroll i tiltaksklasse 3**
- **Søker (for alle typer tiltak) i tiltaksklasse 3**



143253 Borettslaget Pontoppidan



OPDRAGSBEKREFTELSE

Befaring etter avtale.

Vi vil igangsette oppdraget når vi har mottatt oppdragsbekreftelse.

Med hilsen
for **OPAK AS**

Frank Vinjerui
Seniorrådgiver bygg og eiendom

Øystein Dieseth
Avdelingsleder / takstmann



143253 Borettslaget Pontoppidan



Oppdragsbekreftelse

For kunden:

Kontaktperson : _____

Telefon : _____

E-postadresse : _____

Fakturamottaker:

Navn : _____

Org. nr. : _____

E-post faktura : _____

Adresse : _____

Postnummer : _____

Poststed : _____

Sted og dato : _____

Signatur oppdragsgiver : _____



143253 Borettslaget Pontoppidan



OPAKs generelle oppdragsbetingelser – 15. februar 2024

1. Parter

I disse generelle oppdragsbetingelsene er OPAK AS, OPAK Bergen AS, eller OPAK Trondheim AS benevnt som "OPAK" og OPAKs kontraktspart som "Oppdragsgiver".

2. Anvendelsesområde – gyldighet

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder oppdragsbetingelsene for oppdrag mellom OPAK og Oppdragsgiver og har gyldighet etter OPAKs skriftlige tilbud og avtaler mellom Partene. I tillegg, men med gyldighet etter disse Oppdragsbetingelsene, gjelder NS 8402.

Hvis ikke annet er avtalt, vil oppdragsbetingelsene gjelde også ved gjentatte oppdrag av samme art for samme oppdragsgiver.

3. Tilbud

Tilbud fra OPAK er bindende i 30 dager dersom ikke annet er angitt. Tilbudet bortfaller automatisk dersom oppdragsbekreftelse ikke er signert innen tilbudsfristen.

OPAK er ikke forpliktet til å starte arbeidet før signert oppdragsbekreftelse er mottatt.

4. Oppdragsgivers plikter

Oppdragsgiver skal skriftlig gi OPAK fullstendig og korrekt beskrivelse av alle forhold som er relevant for inngivelse av tilbud og utførelsen av oppdraget.

Oppdragsgiver bærer selv risikoen for feil eller mangler ved opplysninger eller andre ytelser Oppdragsgiver skal utføre.

Oppdragsgiver kan ikke holde OPAK ansvarlig for konsekvenser av svikt i ovennevnte plikter.

5. Vederlag

OPAKs vederlag består av honorar, samt utlegg og utgifter, herunder honorar/utlegg/utgifter påført av underleverandører benyttet i forbindelse med utførelse av oppdraget.

Honorar: Hvis ikke annen avtale foreligger, beregnes honorar etter medgått tid (herunder eventuell reisetid). Normal arbeidsdag faktureres med 8 timer. Ved befaringer, møter eller tilsvarende som etter avtale med kunden gjennomføres utenom ordinær arbeidstid (07.00-17.00) vil det bli fakturert et påslag på 50 % på gjeldende timesats for oppdraget. Hvor ikke timesats er angitt særskilt, gjelder den til enhver tid gjeldende timesats fastsatt av OPAK.

Ved avtale om fastpris, honorarbudsjettt eller øvre tak for honorar, ligger forhold OPAK var kjent med ved tilbudsinnngivelse til grunn for prisingen. Avvik fra dette gir OPAK rett til regulering av honoraret. Slike avvik kan gå ut på at utførelsen av oppdraget endres i tid (oppstart, avslutning og/eller gjennomføringsperiode), volum, entreprisform eller andre forhold som påvirker arbeidsmengden. Forhold som Oppdragsgiver var eller burde være klar over at vil øke arbeidsomfanget til OPAK, medfører ikke at OPAK plikter å varsle om honorærkning. Oppdragsgiver plikter også straks å gi skriftlig beskjed, dersom videre bistand ikke ønskes.

Dersom Oppdragsgiver eller dennes representant initierer utførelse av tjenester som partene skriftlig har avtalt at OPAK ikke skal utføre, kan OPAK anse dette som bestilling av merarbeider som honoreres etter medgått tid.

Hvis et oppdrag medfører arbeid og/eller fremmøte i forbindelse med vitneavhør ved en eventuell tvist, beregnes honorar for medgått tid, etter OPAKs til enhver tid gjeldende timesatser for slikt arbeid.

Utlegg og utgifter: Ved bruk av teknisk spesialutstyr beregnes leie etter egne satser. Innkjøp av kontraktsblanketter, kart, gebyrbelagte utskrifter fra registre o.l., faktureres til selvkost. Utgifter til porto ved større forsendelser og budbil faktureres til selvkost.

Reise og opphold i tjenesten faktureres iht. "Særvtale for reiser innenlands for statens regning". For eventuelle utenlandsreiser avtales dette særskilt. Bilkjøring til møter, besiktigelser eller besøk på byggeplasser faktureres iht. "Statens satser for bilgodtgjørelse ved bruk av egen bil".

Prisregulering: Avtalte priser (timerater, satser og honorar) prjusteres per 1. januar hvert år iht. RIFs lønnsstatistikk.

Underleverandører: Ved utlegg av honorarutgifter mv. til underleverandører beregnes et påslag på 10 %.

6. Betalingsbetingelser mv.

Fakturering skjer minimum en gang pr. måned.

Med mindre annet er avtalt, forfaller OPAKs fakturaer innen 14 dager etter fakturadato. Innsigelser til faktura tapes om de ikke er fremsatt innen fakturaens forfallsdato.

Betaling skal skje innen forfall, og ved forsinket betaling skal Oppdragsgiver betale renter iht. forsinkelsesrenteloven.

OPAKs tjenester er mva.-pliktige.

7. Ansvarsforhold

OPAK har profesjonsansvar og tilhørende forsikringsdekning iht. bestemmelser i NS 8401 og NS 8402, med de ansvarsbegrensninger som følger av standardene. Videre er krav mot OPAK begrenset til direkte tap og de forhold OPAK er forsikringsdekket for. OPAK er ikke erstatningsansvarlig for anslag over byggetid eller byggekostnader. Om ikke annet er særskilt avtalt, anses tiden for OPAKs leveranser som estimerer, hvor overskridelse ikke berettiger dagmulkt eller erstatning.

8. Rettigheter til prosjektmateriale – arkivering av dokumenter

OPAK har eiendomsretten til materialet utarbeidet av OPAK. Dette materialet kan bare benyttes i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

Med unntak fra oppbevaringsplikter etter loven, oppbevarer OPAK prosjektdokumentene i fem år etter avslutningen av oppdraget.

9. Opphør - mislighold

Dersom Oppdragsgiver vesentlig misligholder sine plikter etter avtalen, er OPAK berettiget til å heve avtalen.

Betalingsmislighold, som overskrider 30 dager, skal uten videre anses som vesentlig mislighold.

Dersom Oppdragsgiver misligholder sine plikter etter avtalen, er OPAK berettiget til å frasi seg oppdraget. Som mislighold regnes ethvert tillitsbrudd fra Oppdragsgiver.

Det anses som et slikt tillitsbrudd at Oppdragsgiver tar lyd-/filmpoptak e.l. under samtaler, befaringer mv. uten at OPAK på forhånd har gitt uttrykkelig samtykke til dette.

10. Betaling ved opphør av oppdrag

Ved heving av avtalen skal Oppdragsgiver betale til OPAK alle ubetalte honorar. Tilsvarende honoraroppgjør gjelder om OPAK frasier seg et oppdrag.

Ved heving av avtalen plikter dessuten Oppdragsgiver å betale erstatning for tap OPAK blir påført, herunder tapt fortjeneste som minimum skal utgjøre 20 % av honoraret for gjestående arbeider i oppdraget.

11. Lovvalg og vernetting

Twister som ikke avgjøres i minnelighet, skal behandles ved de ordinære domstolene. Avtalt vernetting bestemmes av adressen til OPAK-kontoret som forestår oppdraget. For utenlandske kontraktsparter avtales Oslo tingrett som vernetting.

Twister behandles etter norsk rett.



Velkommen til dugnad i Pontoppidans gate borettslag

Dato: 15. Mai 2025

Dugnad i borettslaget – sammen skaper vi et bedre bomiljø!

Dugnaden er en viktig del av fellesskapet i borettslaget, hvor vi sammen tar vare på fellesområdene våre og bidrar til et trivelig og velholdt bomiljø. Gjennom dugnaden kan vi redusere vedlikeholdskostnader, forbedre utearealene og gjøre nødvendige oppgaver som ellers ville krevd innleide tjenester.

For at dugnaden skal være effektiv og meningsfull, har vi satt opp en **forhåndsdefinert oppgaveliste** som beboere kan skrive seg opp på. Dette gjør det enklere å planlegge og fordele arbeidsoppgavene. For de som ikke kan delta på selve dugnadsdagen, finnes det også mulighet for å bidra på et annet tidspunkt.

Vi oppfordrer alle til å delta – enten med fysisk arbeid, organisering eller praktiske oppgaver. Sammen gjør vi borettslaget til et enda bedre sted å bo! 😊

Fleksibel dugnadsinnsats

For de som ikke kan delta på hoveddugnaden (15. mai), er det mulig å utføre enkelte oppgaver på andre tidspunkter i forkant av dette. Dette må avtales med styret på forhånd.

Dugnadslønn

Dugnadslønnen for å delta, krediteres på neste faktura med fellesutgifter. Eks. hvis du bidrar med fasadevask: 2902 kr - 1200 kr = 1702 kr

Praktisk informasjon

- **Utstyr:** Borettslaget stiller med nødvendig utstyr, men ta gjerne med egne hansker eller annet du ønsker å bruke.
- **Servering:** Enkel bevertning vil være tilgjengelig.

Takk for at du bidrar til å holde borettslaget vårt fint og velholdt! 😊

Hovedoppgaver for dugnaden (Oppgaver er valgt ut for å enten støtte borettslagets vedlikeholdsplan eller gi varig verdi.)

Vedlegg 8

36 av 45

Eksempel dugnadslønn.pdf



Dugnadslønn	Oppgave	Beskrivelse	Antall personer	Påmeldte
800 kr	Fasadevask	Høytrykksspyle fasaden for å fjerne skitt og mose.	3	[Navn]
800 kr	Maling av stolper	Male stolpene ved inngangene for å vedlikeholde og forbedre utseendet.	2	[Navn]
800 kr	Montere benker / Beise benker	Sette opp nye / beise benker i fellesområdet	2	[Navn]
300 kr	Plante busker/trær	Plante nye busker eller trær etter landskapsplan.	4	[Navn]
300 kr	Oppgradering av fellesområder	Bytte skilt, bilder i oppgang, tavler m.m.	3	[Navn]
300 kr	Raking og luking	Generelt hagearbeid for å holde grøntområdene pene.	Ubegrenset	[Navn]
300 kr	Tørke av rekkverk og vask av fellesdører	Rengjøre inngangspartier og fellesarealer.	2	[Navn]
300 kr	Søppelrydding	Plukke søppel i fellesarealer og fjerne uønsket avfall.	Ubegrenset	[Navn]
300 kr	Sosialt / Servering	Koke kaffe/te (styret kjøper inn kaffe/te)	1	[Navn]
300 kr	Sosialt / Servering	Grille pølser / Varme wienerpølser	2	[Navn]



Velkommen til dugnad i Pontoppidans gate borettslag

Dato: 15. Mai 2025

Dugnad i borettslaget – sammen skaper vi et bedre bomiljø!

Dugnaden er en viktig del av fellesskapet i borettslaget, hvor vi sammen tar vare på fellesområdene våre og bidrar til et trivelig og velholdt bomiljø. Gjennom dugnaden kan vi redusere vedlikeholdskostnader, forbedre utearealene og gjøre nødvendige oppgaver som ellers ville krevd innleide tjenester.

For at dugnaden skal være effektiv og meningsfull, har vi satt opp en **forhåndsdefinert oppgaveliste** som beboere kan skrive seg opp på. Dette gjør det enklere å planlegge og fordele arbeidsoppgavene. For de som ikke kan delta på selve dugnadsdagen, finnes det også mulighet for å bidra på et annet tidspunkt.

Vi oppfordrer alle til å delta – enten med fysisk arbeid, organisering eller praktiske oppgaver. Sammen gjør vi borettslaget til et enda bedre sted å bo! 😊

Fleksibel dugnadsinnsats

For de som ikke kan delta på hoveddugnaden (15. mai), er det mulig å utføre enkelte oppgaver på andre tidspunkter i forkant av dette. Dette må avtales med styret på forhånd.

Praktisk informasjon

- **Utstyr:** Borettslaget stiller med nødvendig utstyr, men ta gjerne med egne hansker eller annet du ønsker å bruke.
- **Servering:** Enkel bevertning vil være tilgjengelig.

Takk for at du bidrar til å holde borettslaget vårt fint og velholdt! 😊



Hovedoppgaver for dugnaden (Oppgaver er valgt ut for å enten støtte borettslagets vedlikeholdsplan eller gi varig verdi.)

Oppgave	Beskrivelse	Antall personer	Påmeldte
Fasadevask	Høytrykkspyte fasaden for å fjerne skitt og mose.	3	[Navn]
Maling av stolper	Male stolpene ved inngangene for å vedlikeholde og forbedre utseendet.	2	[Navn]
Montere benker / Beise benker	Sette opp nye / beise benker i fellesområdet	2	[Navn]
Plante busker/trær	Plante nye busker eller trær etter landskapsplan.	4	[Navn]
Oppgradering av fellesområder	Bytte skilt, bilder i oppgang, tavler m.m.	3	[Navn]
Raking og lusing	Generelt hagearbeid for å holde grøntområdene pene.	Ubegrenset	[Navn]
Tørke av rekkverk og vask av fellesdører	Rengjøre inngangspartier og fellesarealer.	2	[Navn]
Søppelrydding	Plukke søppel i fellesarealer og fjerne uønsket avfall.	Ubegrenset	[Navn]
Sosialt / Servering	Koke kaffe/te (styret kjøper inn kaffe/te)	1	[Navn]
Sosialt / Servering	Grille pølser / Varme wienerpølser	2	[Navn]



Protokoll til årsmøte 2024 for Pontoppidan B/L

Organisasjonsnummer: 978702368

Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Sagene samfunnshus, Kaysalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Hans-Petter Kverneland som møteleder.

Forslag til vedtak:

Hans-Petter Kverneland er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Heidi Kiplesund foreslått. Som protokollvitner ble Tom-Daniel Laugerud foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes





✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- 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.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Geir Engenes
Monica Nyhus

Følgende stilte til valg:

Geir Engenes
Monica Nyhus

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kari-Mette Gjertsen
Kari Rongved

Følgende stilte til valg:

Kari-Mette Gjertsen
Kari Rongved

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Lena Angvik

Følgende stilte til valg:

Lena Angvik





8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Geir Engenes

Følgende stilte til valg:

Geir Engenes

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Margrethe Helgebostad

Følgende stilte til valg:

Margrethe Helgebostad

9. Installere overvåkingskamera

Fremmet av: Tom-Daniel Laugerud

I den siste tiden opplever man at uvedkommende får tilgang til garasjelegget, gjør innbrudd i boder og hververk. For å kunne ha et reelt virkemiddel for å avskrekke, men også kunne ha bevis som kan oversendes til politiet ved behov bør man installere overvåkingskamera i garasjen.

Dette har vært oppe tidligere, men etter min forståelse blitt stoppet av styret pga juridiske forhold. Det er ingenting som stopper oss som borettslag å sette opp overvåking, såfremt 2/3 stemmer for.

"Borettslag og andre boligselskap

I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen." Kilde

<https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/?print=true#:~:text=%2>

Jeg venter fortsatt på et prisestimat fra en leverandør. Forstår også at denne saken må opp i de tre andre borettslagene sine styrer da vi deler garasjen.

Styrets innstilling

Dette må avgjøre i Sagene Ring Garasjesameie, da det er på deres eiendom. Denne saken er fremmet av styret i borettslaget til SRG.

Dette kan det ikke stemmes over i Pontoppidan Borettslag.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Borettslaget stemmer for å anskaffe kameraovervåking til garasjelegget i samråd med de andre borettslagene.





✘ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Borettslaget stemmer for å utrede kostnad og anskaffelse av kameraovervåking i samråd med Sagene Ring Garasjesameie (SRG).

✓ Forslaget ble vedtatt

10. Sikring av boder

Fremmet av: Tom-Daniel Laugerud

I de siste par årene har det vært flere tilfeller av innbrudd i bodene, både i garasjen og på loftet. Her bør man gjøre en overhaling og gjennomgå hvilke utbedringer som må gjøres for å minimere risikoen.

I felles bodrom med gitter:

- installere toppgitter for å hindre at man kan klatre over til alle boder etter å ha kappet opp en lås. Estimert kostnad etter å ha snakket med leverandør: ca 10 000 kr ink materialer og installering (venter fortsatt på svar om detaljert tilbud)

- bytte ut låsesylinder i fellesbod i garasjen med samme lås som alle andre dører med chip. Per dags dato er det den gamle fellesnøkkelen, en nøkkel som flere hundre har ettersom andre borettslag i Sagene Ring bruker samme nøkkel på sine dører. Estimert kostnad: 7500 kr per lås

Øvrige boder:

- vurdere forsterkning av boder ala det Thurmannsgate har gjort (de enden av garasjen inn til høyre når man kjører inn). Venter fortsatt på et prisestimat

Styrets innstilling

Styret mener at selve låsen er eiers ansvar. Slik at de som ønsker dette må gjøre det selv. Det er ikke valgt digital lås, da det vil gi store kostnader ved skade, og det må installeres ved 4/5 dører. Når det gjelder innvendig sikring anser styret at dette er hensiktsmessig dersom kostnaden ikke overstiger kr 10 000,-.

Forslag til vedtak:

Borettslaget iverksetter nødvendig sikringstiltak av boder (herunder bytte låser, installere toppgitter og vurdere forsterkning av boder).

✓ Vedtatt.





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 595 Selskapsnavn: BORETTSLAGET PONTOPPIDAN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.