



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 210 184  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Kjerstin Holm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 27.05.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt  |      | 13 708 453        | 10 513 104        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>13 708 453</b> | <b>10 513 104</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Lønnskostnad   |      | 891 184           | 881 225           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 8 659             |                   |
| Annen driftskostnad  |      | 10 764 055        | 10 965 726        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>11 663 898</b> | <b>11 846 951</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>2 044 555</b>  | <b>-1 333 847</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |      | 89 510            | 87 038            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>89 510</b>     | <b>87 038</b>     |
| Annen finanskostnad  |      | 2 568 116         | 1 373 709         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>2 568 116</b>  | <b>1 373 709</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-2 478 606</b> | <b>-1 286 671</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>-434 051</b>   | <b>-2 620 518</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-434 051</b>   | <b>-2 620 518</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>-434 051</b>   | <b>-2 620 518</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | -434 051          | -2 620 518        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>-434 051</b>   | <b>-2 620 518</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 29 451 583        | 29 451 583        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 17 320            | 1                 |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 29 468 903        | 29 451 584        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Investeringer i aksjer og andeler                           |      | 100               | 100               |
| Andre fordringer  |      | 146 459           | 146 533           |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 146 559           | 146 633           |
| Sum anleggsmidler   |      | 29 615 462        | 29 598 217        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      |                   | 35                |
| Andre fordringer  |      | 265 136           | 291 438           |
| Sum fordringer  |      | 265 136           | 291 473           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 2 232 642         | 1 274 352         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 2 232 642         | 1 274 352         |
| Sum omløpsmidler  |      | 2 497 778         | 1 565 825         |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>32 113 240</b> | <b>31 164 042</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2023               | 2022               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 13 600             | 13 600             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>13 600</b>      | <b>13 600</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Udekket tap                              |      | 32 707 557         | 32 273 507         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-32 707 557</b> | <b>-32 273 507</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-32 693 957</b> | <b>-32 259 907</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 55 842 776         | 52 297 077         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 7 842 386          | 7 846 203          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>63 685 162</b>  | <b>60 143 280</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>63 685 162</b>  | <b>60 143 280</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 369 704            | 10 889             |
| Leverandørgjeld                          |      | 364 293            | 793 210            |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 71 756             | 64 665             |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 316 282            | 2 411 905          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>1 122 035</b>   | <b>3 280 669</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>64 807 198</b>  | <b>63 423 949</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>32 113 240</b>  | <b>31 164 042</b>  |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499280

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 210 184  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Kjerstin Holm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 950 210 184  
OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |             |                   |                   |
| Annen driftsinntekt  |             | 13 708 453        | 10 513 104        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>13 708 453</b> | <b>10 513 104</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                   |                   |
| Lønnskostnad   |             | 891 184           | 881 225           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 8 659             |                   |
| Annen driftskostnad  |             | 10 764 055        | 10 965 726        |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>11 663 898</b> | <b>11 846 951</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>2 044 555</b>  | <b>-1 333 847</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |             | 89 510            | 87 038            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>89 510</b>     | <b>87 038</b>     |
| Annen finanskostnad  |             | 2 568 116         | 1 373 709         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>2 568 116</b>  | <b>1 373 709</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-2 478 606</b> | <b>-1 286 671</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |             | <b>-434 051</b>   | <b>-2 620 518</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>-434 051</b>   | <b>-2 620 518</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>-434 051</b>   | <b>-2 620 518</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | -434 051          | -2 620 518        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>-434 051</b>   | <b>-2 620 518</b> |



Organisasjonsnr: 950 210 184  
OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 29 451 583        | 29 451 583        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 17 320            | 1                 |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 29 468 903        | 29 451 584        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Investeringer i aksjer og andeler                           |      | 100               | 100               |
| Andre fordringer  |      | 146 459           | 146 533           |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 146 559           | 146 633           |
| Sum anleggsmidler   |      | 29 615 462        | 29 598 217        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      |                   | 35                |
| Andre fordringer  |      | 265 136           | 291 438           |
| Sum fordringer  |      | 265 136           | 291 473           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 2 232 642         | 1 274 352         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 2 232 642         | 1 274 352         |
| Sum omløpsmidler  |      | 2 497 778         | 1 565 825         |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>32 113 240</b> | <b>31 164 042</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>                       |      |                   |                   |



|                                   |                    |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital        | 13 600             | 13 600             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   | <b>13 600</b>      | <b>13 600</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                    |                    |
| Udekket tap                       | 32 707 557         | 32 273 507         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>-32 707 557</b> | <b>-32 273 507</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>-32 693 957</b> | <b>-32 259 907</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0                  | 0                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 55 842 776         | 52 297 077         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 7 842 386          | 7 846 203          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>63 685 162</b>  | <b>60 143 280</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>63 685 162</b>  | <b>60 143 280</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 369 704            | 10 889             |
| Leverandørgjeld                   | 364 293            | 793 210            |
| Skyldige offentlige avgifter      | 71 756             | 64 665             |
| Annen kortsiktig gjeld            | 316 282            | 2 411 905          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>1 122 035</b>   | <b>3 280 669</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>64 807 198</b>  | <b>63 423 949</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>32 113 240</b>  | <b>31 164 042</b>  |



Organisasjonsnr: 950 210 184  
OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 482

Oppsal Terrasse Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Oppsal Terrasse Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

4. juni 2024 kl. 18:30, Oppsal kirke.

### 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. Valg av velferdskomité
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Oppsal Terrasse Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Lars Tverseth 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 Michael Winnem fra Obos 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 å føre årets underskudd mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg  
1. 0482 Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320.000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 320.000,-

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Andreas Jensen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gisle Nygaard
- Ingunn Stangeby

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Carolina Maira Johansen
- Cecilie Midtsjø
- Peter Courtney Roberts

**Vedlegg**

1. Valgkomiteen innstiller 2024.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:

- Knut Andreas Jensen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lars Michal Tverseth

Sak 9

## **Valg av velferdskomitè**

### **Roller og kandidater**



**Valg av 1 leder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Cecilie Midtsjø

**Valg av 4 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Ingvild Ringstad
- Lars Stålesen
- May Brit Strait
- Randi Nielsen

Sak 10

## Valg av valgkomitè

### Roller og kandidater

**Valg av 1 leder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Ingar Johannesen

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Arne Jørgensen
- Eva Ulrichsen
- Tove Steig

### Vedlegg

1. Tom side.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

|             |                     |                   |
|-------------|---------------------|-------------------|
| Leder       | Knut Andreas Jensen | Oppsal Terrasse 2 |
| Nestleder   | Lars Tverseth       | Oppsal Terrasse 2 |
| Styremedlem | Marit Sissel Kise   | Oppsal Terrasse 2 |
| Styremedlem | Terje Midtsjø       | Oppsal Terrasse 2 |
| Styremedlem | Mette Thoresen      | Oppsal Terrasse 2 |
| Varamedlem  | Kristin Holstad     | Oppsal Terrasse 2 |
| Varamedlem  | Peter C Roberts     | Oppsal Terrasse 2 |
| Varamedlem  | Ingunn Stangeby     | Oppsal Terrasse 2 |

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Knut Andreas Jensen Oppsal Terrasse 2

##### Varadelegert

Lars Tverseth Oppsal Terrasse 2

#### Valgkomiteen

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Arne Jørgensen   | Oppsal Terrasse 2 |
| Ingar Johannesen | Oppsal Terrasse 2 |
| Tove Karin Steig | Oppsal Terrasse 2 |
| Eva Ulrichsen    | Oppsal Terrasse 2 |

#### Velferdskomiteè

Cecilie Midtsjø – Ingvill Ringstad – Lars Staalesen – Marit Kise – Randi Nielsen

#### Kontaktinformasjon

##### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [oppsalterrasse@styrerrommet.no](mailto:oppsalterrasse@styrerrommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

##### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Oppsal Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 136 andelsleiligheter.

Oppsal Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950210184, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

144 1612 1613

Første innflytting skjedde i 1977. Tomten ble kjøpt i 1986.



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

Oppsal Terrasse Borettslag har en ansatt vaktmester i 50% stilling og 3 personer som har timebetalt renhold. 2 personer har timebetalt vaktmestertjeneste.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **Styrets arbeid**

### **Om styrets arbeid i 2023-2024**

Her omtales i korte trekk styrets arbeid i budsjettåret/valgperioden 2023, mens omtalen av utførte vedlikeholdsoppgaver mv spenner over årene 2023-2024.

Det viktigste her har vært omfattende vedlikehold i 4 leiligheter på bakkeplan grunnet vanninntrenging i gulv, samt soppdannelse i vegger grunnet fuktighet. I tillegg er det utført drenering av uteområder fra nordsiden av blokka og ned til hoved trappeløp/heis, samt totalrensing av hele avløpsanlegget fra samtlige leiligheter, inkludert hovedbunnledning.

### **Om styrets sammensetning**

Styrets sammensetting etter forrige generalforsamling framgår av foranstående. På konstituerende styremøte i etterkant av generalforsamlingen ble Lars Tverseth valgt til nestleder. Samtidig ble en del andre funksjoner fastsatt/fordelt og fullmakter gitt. Av spesielle funksjoner medtas at Mette Toresen fungerer som HMS-kontakt, med styreleder som HMS-ansvarlig. Styreleder og nestleder har sørget for oppdatering og løpende informasjon på VIBBO, samt tatt hånd om og besvart alle henvendelser fra beboere, både på e-post og på VIBBO.

VIBBO er borettslagets hovedinformasjonskanal, og alt som har med leilighetene å gjøre, skal formidles her.

### **Styremøter, organisasjon, kurs**

Det er avholdt 11 styremøter inkludert 2 regnskapsmøter med OBOS. I tillegg kommer 4 beboermøter i perioden. Vaktmester er nå fristilt fra deltakelse i styremøtene, og all informasjonsflyt og oppfølging av vaktmester går igjennom styreleder.

Styret har fortsatt samarbeid med Oslo Entreprenørbedrift som bistår styret og lager en årlig rapport på den til enhver tid gjeldende bygningsmessige tilstand.

Vi vil i nær fremtid i tillegg inngå avtale med Servicealliansen for å ha to partnere å henvende oss til, dette for å oppnå best mulig konkurranse og kvalitet på det vil skal ha gjennomført. Ved større-/spesielle jobber prøver vi å hente inn tilbud fra minst en entreprenør til.

Arbeidsgjengen, ledet av Ole Nielsen, har i samarbeid med vaktmester organisert og utført løpende vedlikeholdsoppgaver til beste for borettslaget. Styret uttrykker en særlig takk for alt arbeidet og omtanken som nedlegges av de frivillige. Borettslaget har dessuten gartnergruppe som sørger for at beplantning og blomsterbed holdes i orden.



Velferdskomiteen som ledes av Marit Kise har sørget for engasjerende aktiviteter i velferdsrommene våre, til stor begeistring for beboerne. Styreleder deltok digitalt på årskonferansen i OBOS. Ut over dette har styreleder og nestleder, i regi av OBOS, vært på kurs- og høstseminar i september -23 og på styrelederkonferanse i april -24. Mette og Marit har vært på kurs i regi av OBOS styrearbeid samt at Mette har deltatt i egenregi på kurs hos OPAK.

### **Informasjon, rundskriv mv**

Vår informasjonsskjerm i inngangspartiet oppdaterer seg løpende i forhold til nyheter som legges ut på VIBBO, og viktig informasjon er her synlig for beboerne.

Det er i perioden utdelt mange info-skriv og meldinger til beboerne, i tillegg til et antall oppslag på tavlen i hovedinngangen.

Det er ellers gledelig at stadig flere aksepterer å få informasjonen kun elektronisk. Det vil spare styret for en god del arbeid med å trykke opp og omfordele info-skriv.

Er man i tvil om hvordan bruke VIBBO, ber vi om at dere tar kontakt med styret for å få hjelp. Vi prøver å sette alle i stand til å bruke VIBBO som informasjonskanal og som oppslagsverk.

### **Dugnader, velferdstiltak.**

Det ble gjennomført vårdugnad 8. og 9. mai 2023 på fellesarealene våre, med god oppslutning. Vi har i tillegg leid inn containere 2 ganger, vår og høst, slik at alle hadde muligheten til å bli kvitt diverse avfall. På søppelrommet er det i tillegg satt inn en oransje returkasse fra Kirkens Bymisjon. Her kan alle beboerne levere brukte klesplagg. Denne blir tømt jevnlig.

Det er fortsatt stor aktivitet i velferdsrommene våre, til glede for de beboere som vil benytte seg av tilbudene. Mange har uttrykt stor glede over aktivitetene der, og vi er som borettslag heldige som har denne muligheten, ikke minst fordi aktivitetsrommene er en fin arena for sosial kontakt. Resultatet er at naboer blir kjent med hverandre, og det gir igjen mulighet til å få nye venner. Fellesrommene fremstår som godt egnet til de aktivitetene vi har.

Velferdskomiteen har som tidligere år, sørget for flaggheising på fastlagte dager, stått for servering på årsmøte og dugnad, arrangert 17.mai og sommerfest, samt julemarked og julegrantenning 1.søndag i advent. Komiteen har også hatt ansvaret for drift av velferdsrommene og aktivitetene som skjer der. Quiz, filmkvelder og foredrag kom som nye og populære aktiviteter høsten -23. Håndarbeidstreff, malekvelder, lesesirkel og sjakk ble videreført fra 2022.

Vårt bibliotek hvor beboerne kan låne og bytte bøker, håndteres på suverent vis av Gro. Dette er noe mange setter stor pris på.

Styret og velferdskomiteen har i samarbeid søkt om og fått innvilget kr 85.000,- til miljøtiltak (fra OBOS gir tilbake). Det gjorde at uteplassen ved hovedinngangen fikk oppgradering av blomsterkasser og sykkelstativ. Det er også satt ut benker og bord, og parasoller kommer i 2024. For midlene kjøpte vi også en stor TV-skjerm som brukes til mange formål.

Retningslinjene for utleie (p.t. gratis) av velferdsrommene ble revidert i et samarbeid mellom styret og velferdskomiteen. Revisjonen er basert på erfaringer fra første halvår 2023. Det kommer stadig henvendelser om mulighet til å bruke rommene, noe vi tar som bekreftelse på at dette er et flott tiltak.

Det er montert ny kodelås inn til velferdsrommene, og opplæring i bruk av programvaren vil foregå på vårparten før låsen settes i bruk.

Vi har redusert antall søppelkointeinere i søppelrommet med to. Dette er gjort ut fra observert behov, og det vil gi besparelse i forhold til kommunale avgifter.



I sum er det slik at vi har fått mange og positive tilbakemeldinger på velferdstiltakene fra beboere i blokka vår. Det har gitt oss inspirasjon og motivert oss til innsats!

## **Omfattende vedlikehold leilighetene 2007,2008,3005 og,3006 - bakkeplan. Sommer/høst 2023.**

### **Leilighet 2007 og 2008.**

Det har vært fuktproblemer knyttet til disse leilighetene i mange år. Diverse selskaper har vært inne for å avdekke mulige feilkilder, dog uten å finne den direkte årsaken til problematikken. Det ble besluttet å bore ned fuktighetsmålere i gulvene for å måle fuktigheten i massen og i isolasjonen. Det ble målt hele 98 % fukt i grunnen. Noe måtte gjøres: skadene i leilighetene måtte utbedres og grunnvannsnivået senkes via ny drenering.

Midt i mai startet det valgte entreprenørfirmaet med nedpakking av innbo i alle rom i leilighet 2007. Alt innbo ble transportert til deres lager (Servicealliansen) for lagring under reparasjonen av leiligheten. Dette omfattet også innbo og utstyr fra uteområdet (på plattning utenfor leiligheten), som redskaper og annet hageutstyr.

Etter at innboet var ute, ble det satt i gang rivning av gulv i stue, soverom og boder. Alt organisk og uorganisk materiale ble fjernet helt ned til grusen. Det ble avdekket synlige fukt og råteskader. Stedvis var grusen helt våt, særlig mot yttervegg. Utvendig plattning og heller ble også fjernet da det skulle graves stikkrenner inn til vegg for drenering. Grusnivået ble senket 6 cm for å gi plass til å erstatte gammel isopor med styroform plater som er mer motstandsdyktige mot fukt og ikke trekker vann. Etter påstøp med vanntetting mv fikk så leiligheten nye gulv, og diverse veggskader ble utbedret. Til sist ble alt innbo og utstyr bragt tilbake.

Samme gjennomføring er gjort i leilighet 2008. Det hører med i bildet at de aktuelle beboerne har fått en ny hverdag i et helt annet og forbedret inneklima.

### **Leilighet 3005 og 3006.**

Leilighet 3006: Det ble her gjennomført kartlegging av kjellerdelen, med oppmåling av forskjellige rom samt fuktmåling med rapport. Parkettens underside i stue ble også kontrollert for mugg og for å sjekke om det kom fukt fra grunnen. I leilighet 3005 ble det revet ut parkett på et soverom for å vurdere om det under parketten var mugg etter fukt fra grunnen. Det ble så utarbeidet fuktrapport i hele kjeller/underetasje for begge leilighetene. Det ble så gjennomført de nødvendige arbeider for utbedre skadene og sikre mot ny vanninntrenging.

### **Utvendige arbeider med grunnen.**

Mot slutten av august -23 starter de utvendige arbeidene. Det ble bygget en vei fra snuplass på nedre vei mot leilighet 2008, dette er for å avlaste oldtids veien under transport av utstyr og masser. Det ble lagt duk ned mot grunnen og et lag med subus for avlastning og beskyttelse av oldtidsveien.

Det ble deretter lagt ned drenerør foran leilighetene, helt fra nordenden av blokka. Området inn mot de aktuelle leilighetene ble avrettet, og det ble lagt duk og komprimeres masser før bæring til terrasseplattningene ble lagt. Deretter ble det laget nye platinger.

Varmekablene foran 2008 og mot inngangspartiet ble erstatte med nye, etter at ny drenering var lagt og området avrettet. Så ble betonghellene lagt tilbake i gangbanen. Det ble også etablert en ny dreneringskum på utsiden av inngangspartiet foran heisen på



bakkeplan. Her ble satt ned elektrisk pumpe med flottør for å få dreneringsvann ut av kummen.

Vedrørende nye terrasser som ble etablert foran 3006, 3005, 2007 og 2008: disse ble avsluttet 20 cm fra vegg mot bolig og 15 cm fra betong elementer ute i hagen. Denne avstanden ble fylt med singel for å sikre at det i fremtiden ikke dannes groe for mugg og mose på teglvegg på fasaden. Blomster og planter skal i fremtiden kun oppbevares oppe på terrassen i blomsterkasser eller krukker.

Under all transporten av materialer og maskiner/utstyr hadde vi flere møter med Østensjø terrasse veilag da deres veistrekning ble brukt som adkomstvei. De var veldig opptatt av eventuelle skader / slitasje på veien da denne strekningen er privat veistykke.

Den midlertidige veien som ble anlagt av HTV Entreprenør ble etter at alt arbeide var ferdig fjernet. De gjorde en vurdering og utbedret de skadene vi hadde påført i Østensjø terrasse.

## Høsten 2023

### Rensing av hele avløpsanlegget

Det ble gjennomført høytrykksspyling og rengjøring av stikkledninger fra sluk på bad og frem til stamme, samt fra etter vannlås på kjøkkenopplegg og frem til stamme. Dette omfattet også høytrykksspyling av stammer og bunnledninger frem til hovedledning. Hele denne prosessen ble gjennomført mens den midlertidige veien var anlagt på utsiden av terrasseblokka, noe som gjorde det enkelt å komme til alle bunnledninger og alle leiligheter i nedre del av blokka.

Som følge av at det ble avdekket utfordringer med bunnledningen på tvers nede under leilighetene, må vi sørge for jevnlig kontroll av anlegget vårt fremover og gjennomføre spyling av anlegget med faste intervaller.

### Tilbakeføring av for mye betalte vann og avløpsavgifter:

Vi har fått beregnet nytt arealer for vann og avløpskostnader. Dette gjør at vi får tilbakebetalt et anselig beløp, regnet 13 år tilbake i tid. Dette gir oss et godt økonomisk tilskudd, noe som er beskrevet under beboermøter som ligger på VIBBO. Tilbakeført for mye avgifter er nå godskrevet borettslagets konto med 1,4 mill. kroner hvorav 1 mill. kroner er satt på sparekonto.

### Felles vannmålere montert.

Vi har fått på plass felles vannmålere for å se på vannforbruket i forhold til det kostnadsnivået vi i dag betaler vannavgift etter. Det viser seg at vi vil få god økonomisk besparelse ved å betale for forbrukt mengde vann i stedet for dagens ordning, der vi betaler ut ifra fast avgift og beregnet areal. Besparelsen vil ligge på ca. kr 190 000 kr pr år.

### Varmekabler utfordringer.

Vi har gjennomført målinger av alle varmekabler i gangbanene våre. Mange av disse ligger i grenseland for å miste sin funksjon. Det vil bli iverksatt utbedring utover våren 2024. En stor del av dette er gjenstand for garantiarbeid, men er tidkrevende da det mange steder må pigges opp i betong.

Styret er orientert om både tekniske og økonomiske problemer knyttet til det automatiske snøsmelteanlegget i utvendige gangbaner.

### Eierskifter og oppussingsarbeider

I perioden siden siste generalforsamling har styreleder etter fullmakt godkjent flere eierskifter av leiligheter i borettslaget. I forbindelse med eierskiftene er det ofte behov for oppussing/renovering. Styret har i den forbindelse oppfordret de nye eierne til å lese



igjennom husordensregler og følge med på VIBBO rundt hva man har anledning til å utføre i egen bolig under oppussing.

Styret forutsetter at ovennevnte blir fulgt og at man forholder seg til retningslinjene. Dette var beskrevet i forrige årsberetning, men beskrives igjen da dette er en viktig informasjon for terrasseblokkas beskaffenhet.

### **Vedlikeholdsplaner framover, planlagte aktiviteter – låneopptak nødvendig.**

1. Vi har store utfordringer med taket hvor det er utført mange reparasjoner og lappet i takpappen mange steder. Dette er det informert om på beboermøter, og vi vil måtte gjøre noe med det i løpet av inneværende eller neste år.
2. Det er en lekkasje i bakken av varmtvann utenfor vindeltrappen helt syd, dette må utbedres.
3. Det er noen steder med store sprekkdannelser på tvers, skrått over murkonstruksjon, som kostnadsberegnes og ette hvert utbedres. Dette er viktig for konstruksjonens holdbarhet over tid og for å unngå påfølgende økte kostnader.

### **Helse, miljø og sikkerhet (HMS)**

Styreleder er som følge av vervet også overordnet HMS-ansvarlig, mens styremedlem Mette Thoresen er HMS-kontakt og er den som har fått i oppgave å drive det daglige HMS-arbeidet. De forskjellige områdene innenfor HMS-planen er gjenstand for systematisk gjennomgang og fornying. Vaktmester er en viktig samarbeidspart i dette arbeidet. Styreleder og vaktmester har nå løpende dialog rundt alle arbeidsoppgaver. Vinterstid utføres snørydding og strøing jevnlig. Vi har i 2023 inngått ny avtale etter at vårt tidligere selskap ble kjøpt opp.

Opprydding, både inne og ute, på borettslagets område er i tillegg til trivselsmomentet, sikring av adkomst og forebygging av brann, også å anse som et viktig HMS-anliggende. Styreleder og vaktmester har rutinemessig samtale og vurdering av vedkommende arbeidssituasjon og arbeidsmiljø.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av 4 leiligheter med vannskade.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger i 2023.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Oppsal Terrasse Borettslag.

### **Lån**

Oppsal Terrasse Borettslag har 2 lån i OBOS-banken AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Oppsal Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oppsal Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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. Innhentete 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 30. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482

### 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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      | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |           | <b>-1 714 844</b> | <b>3 732 823</b>  | <b>-1 714 844</b> | <b>1 375 743</b> |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>          |           |                   |                   |                   |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |           | -434 051          | -2 620 518        | -432 600          | 503 400          |
| Fradrag for kjøp av anl.middel             | 14        | -25 978           |                   |                   |                  |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 14        | 8 659             | 0                 | 0                 | 0                |
| Tillegg for nye langsiktige lån            | 19        | 12 300 000        | 0                 | 0                 | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 19        | -5 791 923        | -1 665 629        | 7 604 000         | -1 212 000       |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen            | 17        | -2 962 378        | -1 160 790        | 0                 | 0                |
| Innsk. øremerk. bankkto                    |           | -3 743            | -730              | 0                 | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |           | <b>3 090 586</b>  | <b>-5 447 667</b> | <b>7 171 400</b>  | <b>-708 600</b>  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>25</b> | <b>1 375 743</b>  | <b>-1 714 844</b> | <b>5 456 556</b>  | <b>667 143</b>   |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |           |                   |                   |                   |                  |
| Omløpsmidler                               |           | 2 497 778         | 1 565 825         |                   |                  |
| Kortsiktig gjeld                           |           | -1 122 035        | -3 280 669        |                   |                  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>25</b> | <b>1 375 743</b>  | <b>-1 714 844</b> |                   |                  |



## OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2023   | Regnskap<br>2022   | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINTEKTER:</b>             |      |                    |                    |                   |                   |
| Kapitalkostnader                   |      | 3 545 696          | 3 039 338          | 3 278 244         | 3 624 768         |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 6 984 072          | 6 187 934          | 6 962 756         | 7 519 232         |
| Ladeinntekter EL-bil               |      | 91 556             | 125 042            | 70 000            | 70 000            |
| Andre inntekter                    | 3    | 124 751            | 0                  | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>          |      | <b>10 746 075</b>  | <b>9 352 314</b>   | <b>10 311 000</b> | <b>11 214 000</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                    |                    |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -574 184           | -551 227           | -647 000          | -627 000          |
| Styrehonorar                       | 5    | -300 000           | -274 998           | -275 000          | -320 000          |
| Avskrivninger                      | 14   | -8 659             | 0                  | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -11 250            | -10 625            | -10 000           | -10 000           |
| Andre honorarer                    |      | -17 000            | -55 000            | -55 000           | -30 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -173 810           | -166 800           | -175 000          | -184 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -18 350            | -293 831           | -145 000          | -145 000          |
| Kontingenter                       |      | -27 200            | -27 200            | -28 000           | -28 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -5 807 893         | -6 538 666         | -3 000 000        | -1 440 000        |
| Forsikringer                       |      | -760 413           | -673 887           | -741 000          | -836 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -1 533 455         | -1 250 189         | -1 466 000        | -1 697 000        |
| Energi/fyring                      |      | -1 431 543         | -1 024 228         | -1 300 000        | -1 300 000        |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -795 634           | -789 271           | -843 000          | -880 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -204 506           | -191 029           | -225 600          | -215 600          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-11 663 898</b> | <b>-11 846 951</b> | <b>-8 910 600</b> | <b>-7 712 600</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      | <b>-917 823</b>    | <b>-2 494 637</b>  | <b>1 400 400</b>  | <b>3 501 400</b>  |
| Innbetalt andel fellesgjeld        |      | 2 962 378          | 1 160 790          | 0                 | 0                 |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>2 044 555</b>   | <b>-1 333 847</b>  | <b>1 400 400</b>  | <b>3 501 400</b>  |
| <b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                    |                    |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 89 510             | 87 038             | 70 000            | 80 000            |
| Finanskostnader                    | 12   | -2 568 116         | -1 373 709         | -1 903 000        | -3 078 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-2 478 606</b>  | <b>-1 286 671</b>  | <b>-1 833 000</b> | <b>-2 998 000</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-434 051</b>    | <b>-2 620 518</b>  | <b>-432 600</b>   | <b>503 400</b>    |
| Overføringer:                      |      |                    |                    |                   |                   |
| Fra annen egenkapital              |      | -434 051           | -2 620 518         |                   |                   |



## OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482

### BALANSE

|                                | Note | 2023               | 2022               |
|--------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>               |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>           |      |                    |                    |
| Bygninger                      | 13   | 28 450 000         | 28 450 000         |
| Tomt                           |      | 1 001 583          | 1 001 583          |
| Andre varige driftsmidler      | 14   | 17 320             | 1                  |
| Aksjer og andeler              | 15   | 100                | 100                |
| Miljøbankkonto, øremerket      |      | 146 459            | 146 533            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>       |      | <b>29 615 462</b>  | <b>29 598 217</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>            |      |                    |                    |
| Kundefordringer                |      | 0                  | 35                 |
| Forskuddsbetalte kostnader     |      | 198 675            | 206 010            |
| Andre kortsiktige fordringer   | 16   | 66 461             | 85 428             |
| Driftskonto OBOS-banken        |      | 2 186 494          | 861 135            |
| Driftskonto OBOS-banken II     |      | 0                  | 29 997             |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken  |      | 46 002             | 40 087             |
| Sparekonto OBOS-banken         |      | 48                 | 111 422            |
| Sparekonto OBOS-banken II      |      | 98                 | 231 711            |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>        |      | <b>2 497 778</b>   | <b>1 565 825</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>           |      | <b>32 113 240</b>  | <b>31 164 042</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>             |      |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 136 * 100 |      | 13 600             | 13 600             |
| Annen egenkapital              | 17   | -32 707 557        | -32 273 507        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>         |      | <b>-32 693 957</b> | <b>-32 259 907</b> |
| <b>GJELD</b>                   |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>        |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån        | 18   | 55 842 776         | 52 297 077         |
| Borettsinnskudd                | 19   | 7 700 400          | 7 700 400          |
| Avsetning bomiljøtiltak        | 20   | 141 986            | 145 803            |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>    |      | <b>63 685 162</b>  | <b>60 143 280</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>        |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                |      | 364 293            | 793 210            |
| Skyldige offentlige avgifter   | 21   | 71 756             | 64 665             |



14

Oppsal Terrasse Borettslag

|                             |    |                  |                  |
|-----------------------------|----|------------------|------------------|
| Påløpte renter              |    | 265 705          | 10 889           |
| Påløpte avdrag              |    | 103 999          | 0                |
| Påløpte kostnader           |    | 265 527          | 2 363 777        |
| Annen kortsiktig gjeld      | 22 | 50 756           | 48 129           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b> |    | <b>1 122 035</b> | <b>3 280 669</b> |

---

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |  | <b>32 113 240</b> | <b>31 164 042</b> |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|

---

|               |    |             |             |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 23 | 111 200 800 | 103 400 800 |
| Garantiansvar |    | 0           | 0           |

Oslo, 29.04.2024

Styret i Oppsal Terrasse Borettslag

Knut Andreas Jensen/s/

Lars Tverseth/s/

Marit Sissel  
Kise/s/

Terje Midtsjø/s/

Mette Thoresen/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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



## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 6 951 156        |
| Eiendomsskatt                        | 64 864           |
| Leietillegg for påbygg               | 12 000           |
| Kapitalkostnader på IN-lån           | 3 439 947        |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån  | 105 749          |
| Overført til kapitalkostnader        | -3 545 696       |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>7 028 020</b> |

#### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

|   |                  |
|---|------------------|
| Leiefritak i forbindelse med skade/korreksjon | -43 948          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>          | <b>6 984 072</b> |

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Miljøfond                          | 62 141         |
| Oslo Tegl og Puss AS - reklamasjon | 62 610         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>         | <b>124 751</b> |

### NOTE: 4

#### PERSONALKOSTNADER

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte   | -412 207        |
| Påløpte feriepenger          | -50 755         |
| Arbeidsgiveravgift           | -109 968        |
| Arbeidsklær                  | -1 254          |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-574 184</b> |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 794, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Juridisk bistand            | -9 375         |
| Tilleggstjenester, OBOS     |                |
| Eiendomsforvaltning AS      | -8 975         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b> | <b>-18 350</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Prosjektledelse Øyvind Moe AS        | -341 220          |
| Best Totalentreprenør AS             | -3 562 500        |
| Drift/vedlikehold bygninger          | -385 540          |
| Drift/vedlikehold VVS                | -649 893          |
| Drift/vedlikehold elektro            | -351 286          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -65 578           |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -83 069           |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -168 253          |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -183 302          |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg      | -6 565            |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg       | -4 688            |
| Egenandel forsikring                 | -6 000            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-5 807 893</b> |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt                 | -64 901           |
| Vann- og avløpsavgift         | -1 100 616        |
| Renovasjonsavgift             | -367 938          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 533 455</b> |

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

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -3 800          |
| Container                        | -24 539         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -6 628          |
| Verktøy og redskaper             | -8 541          |
| Driftsmateriell                  | -20 645         |
| Vakthold                         | -16 892         |
| Renhold ved firmaer              | -10 957         |
| Snørydding                       | -27 866         |
| Andre fremmede tjenester         | -21 961         |
| Kontor- og datarekvisita         | -14 921         |
| Trykksaker                       | -1 926          |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -4 480          |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -8 794          |
| Andre kontorkostnader            | -5 906          |
| Telefon, annet                   | -7 390          |
| Drivstoff biler, maskiner osv.   | -1 081          |
| Vedlikehold biler/maskiner osv.  | -550            |
| Bank- og kortgebyr               | -3 020          |
| Velferdskostnader                | -14 609         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-204 506</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 11 082        |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 3 887         |
| Kundeutbytte fra Gjensidige         | 74 541        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>89 510</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -2 314 742        |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken       | -6 658            |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken       | -34 290           |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken       | -212 426          |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-2 568 116</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1977 | 28 450 000        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>28 450 000</b> |

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.144/bnr.1612 og 1613

Depositum kr 13 500 + renter er innbetalt på sperret konto ifrn utleie av lokaler.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er



gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Traktor nr. 1**

|                                |          |               |
|--------------------------------|----------|---------------|
| Tilgang 1992                   | 103 152  |               |
| Avskrevet tidligere            | -103 151 | 1             |
| TV                             |          |               |
| Tilgang 2023                   | 25 978   |               |
| Avskrevet i år                 | -8 659   |               |
|                                |          | 17 319        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |          | <b>17 320</b> |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |          | <b>-8 659</b> |

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 100

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |               |
|---|---------------|
| Avregningskonto IN-lån                      | 34 750        |
| EL-bil lading avsatt september-<br>desember | 31 711        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE<br/>FORDRINGER</b> | <b>66 461</b> |

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Udekket tap                  | -41 509 601        |
| Egenkapital fra IN tidligere | 7 990 365          |
| Egenkapital fra IN 2023      | 2 962 378          |
| Reduksjon EK fra IN          | -2 150 699         |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b> | <b>-32 707 557</b> |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler



markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-7 800 000

Nedbetalt i år

51 949

-7 737 130

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesats 3,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-2 000 000

Nedbetalt i år

2 000 000

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesats 4,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-2 500 000

Nedbetalt i år

2 500 000

0

OBOS-banken AS

Renter 31.12: 1,58 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 2017

-70 812 562

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

10 525 120

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

1 229 053

Nedbetalt tidligere, IN

7 990 365

Nedbetalt i år, IN

2 962 378

-48 105 646

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-55 842 776****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977

-7 642 500

Tilført 2015

-57 900

**SUM BORETTINNSKUDD****-7 700 400****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-141 986

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-141 986**

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

|   |                |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk                          | -46 002        |
| Skyldig arbeidsgiveravgift              | -25 754        |
| <b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b> | <b>-71 756</b> |

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger                       | -50 756        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-50 756</b> |

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd            | 7 700 400         |
| Pantelån                   | 55 842 776        |
| Påløpte avdrag             | 103 999           |
| Beregnete IN-forpliktelser | 8 802 044         |
| <b>TOTALT</b>              | <b>72 449 219</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 28 450 000        |
| Tomt          | 1 001 583         |
| <b>TOTALT</b> | <b>29 451 583</b> |

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87322374. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. mars** og **30. september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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



**Større vedlikehold og rehabilitering**  
2023 - 2024 Div. rehabilitering

1. Ferdigstillelse av leilighet 2007,2008,3005 og 3006 i forhold til vanninntrenging i gulv i grunnen..
2. Lagt ned ny drenering på utsiden av blokka fra nord og ned til inngangspartiet ved heisen.
3. Etablering av ny drenerings kum på utsiden ved utgangen bakkeplan nede.
4. Utbedring av div. vannlekkasjer i flere leiligheter.
5. Kartlegging av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter i 9 etg.
6. Utbedring av flere vannlekkasjer fra taket i 9 etg.
- 8 Laget ny gesimskant over sydveggen med ny taktekking (garantisak)
9. Utført mange brudd på varmekabler i gangbaner med oppigging av betong.
- 10.Montert opp ny vannmåler på hovedinntak i garasjen.
11. Montert opp ny avtrekksvifte på tak søppelrom med automatisk styring av viftehastighet.

2022 - 2023 Rehabilitering ventilasjonsanlegg  
2022 Rehabilitering ventilasjonsanlegg

Ventilasjonsanlegg kartlegging, rensing og oppgradering til samtlige leiligheter. Montering av nytt brannvarslingsanlegg i garasje og fellesrom. Nytt tak over søppelrom og boder i 8 etg. Satt opp ny informasjonsskjerm i inngangspartiet. Ferdigstilt inngangspartiet. Skjøtet rør og tettete flere vannlekkasjer i rørsystemet til varmt og kaldtvann.

2021 Div. rehabilitering

Salg av det gamle styrerommet Rehabilitering og ferdigstillelse av sydveggen etter vanninntrenging i leiligheter Oppgradering og støpt ny såle utenfor inngangspartiet med nye møbler i inngangspartiet. Oppussing av velferdsrommene. Fortsatt utbedringer og rehabiliteringer på varmtvanns anlegget. Full gjennomgang og kontroll av hovedtak (Hesselberg tak) må legges om innen 5 år.



|             |   |  |
|-------------|---|--|
|             |   | Ny drenering yttervegg bakkeplan utenfor leilighet 1014.<br>Nye håndløpere rettløpstrapper.<br>Utbedret mange brudd varmekabler gangbaner.   |
| 2019 - 2020 | Ladeanlegg og rehabilitering            | Etablering av Zaptec ladeanlegg<br>Rehabilitering av øst og nordveggen<br>Renovering av trappeløp<br>Renovering av varmtvannsforsyningen<br>Div. Legging av epoxybelegg hoved trappeløp 3 og 4 etg.<br>Oppussing av søppelrommet<br>Opprydding etter avsluttende leieforhold i fellesrommene.  |
| 2014 - 2017 | Fasaderehabilitering                    | Det ble avholdt ny ekstraordinær generalforsamling 27.3.2014 hvor styret fikk fullmakt til å låne inntil kr 80 000 000.<br>Dette skal gjøres:<br>· Eksisterende teglfasade mot Østensjøvannet rives. Fasaden etterisolereres med 50mm mineralull og kles på nytt med ny teglfasade.<br>· Gjenbruk av terrasseheller.<br>· Terrassedekker isoleres som tidligere.<br>· Nye terrasserekker med glassfronter, nye trapper.<br>· Snøsmelteanlegg i innstøpt betongpåstøp i gangbane.<br>· Nye markiser og nye lamper |
| 2011        | Tjenesteleilighet, fasader              | Renovering av tjenesteleilighet (8009).<br>Utbedring av teglfasader på øst- og sørvegg.  |
| 2010        | Blomsterkasser, ventilasjonsanlegg      | Oppgradering av alle blomsterkassene over heisen.<br>Rensing av ventilasjonsanlegget.<br>Skifte av ventilasjonsvifte i garasjen.   |
| 2009        | Utskifting av vinduer og terrassedører. | Utskifting av vinduer og terrassedører.  |
| 2008        | Nytt tak, blomsterkasser og ny asfalt   | Nytt tak i 9 etg. Rehabiliterert alle blomsterkasser. Ny asfalt på gjesteparkeringen.  |
| 2007        | Reparasjoner av tak                     | Diverse reparasjoner av tak. Lekkasje i konstruksjon og tak. Nytt kabel-TV anlegg  |
| 2006        | Heisen rehabilitert og oppgradert.      | Heisen er rehabilitert og oppgradert.<br>Utvendige betongutbedringer.<br>Ny asfalt i nedkjørselen.   |



|      |  |   |
|------|--|---|
|      |  | Utvendig lekkasje ved leil 7001 er utbedret.                      |
|      |  | Vannlekkasje i 6 leil utbedret. Årsaken er byggkonstruksjonen.    |
|      |  | 3 mellomganger er malt.   |
| 2005 | Ny garasjebelysning.                     | Ny garasjebelysning.  |
|      |  | Oppgradering av heisstol.   |
| 2004 | Videoovervåking garasje/boder, varmekabl | Videoovervåking av garasje og boder.                              |
|      |  | Full rehabilitering av vannskadet leilighet.                      |
|      |  | Nye varmekabler i garasjeinnkjøringen.                            |
| 2003 | Hovedtavle, stoppkran, nødlys            | Feilsøking og feilretting av alle elektriske hovedtavler.         |
|      |  | Montering av nødlys i garasjen.                                   |
|      |  | Utskifting av gamle stoppekraner i leilighetene.                  |
|      |  | Effektstyring for bruk av fellesstrøm.                            |
| 2001 | Modernisering av heis.                   | Modernisering av heis.  |
| 2000 | Isolering av vinduer på vestveggen.      | Isolering av vinduer på vestveggen.                               |
| 1999 | Utskifting av inngangsdører.             | Utskifting av inngangsdører.                                      |
|      |  | Montert varmefilter på hovedledning for vanntilførsel.            |
| 1998 | Gangbro, varmekabler, trapper            | Gangbro over garasje reparert. Nye varmekabler.                   |
|      |  | Utvendige trapper og byggets sydvegg er impregnert.               |
| 1997 | Heis, varmegjenvinning, inngangsdører    | Sprekkdannelse i heissjakt er rengjort og tett.                   |
|      |  | Montert varmegjenvinningsanlegg.                                  |
|      |  | Lekkasjer i utvendig murvegg tett, hellegang rettet opp samtidig. |
|      |  | Ca. 40 inngangsdører skiftet ut.                                  |



**0482 Oppsal Terrasse Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**Som leder foreslås:**

**Navn:** Knut Andreas Jensen    **Adresse:** Oppsal Terrasse 2, leilighet 3018  
**epostadresse:** [knut.andreas.jensen@outlook.com](mailto:knut.andreas.jensen@outlook.com)

**Som styremedlemmer foreslås:**

**Navn:** Gisle Nygaard    **Adresse:** Oppsal Terrasse 2, leilighet 8001  
**epostadresse:** [gislenygaard@hotmail.com](mailto:gislenygaard@hotmail.com)

**Navn:** Ingunn Stangeby    **Adresse:** Oppsal Terrasse 2, leilighet 9011  
**epostadresse:** [ingunn.stangeby@gmail.com](mailto:ingunn.stangeby@gmail.com)

**Som varamedlemmer foreslås:**

**Navn:** Peter Courtney Roberts **Adresse:** Oppsal Terrasse 2, leilighet 7013  
**epostadresse:** [pcroppsal@gmail.com](mailto:pcroppsal@gmail.com)

**Navn:** Cecilie Midtsjø    **Adresse:** Oppsal Terrasse 2, leilighet 5015  
**epostadresse:** [midtsjo68@gmail.com](mailto:midtsjo68@gmail.com)

**Navn:** Carolina Maira Johansen **Adresse:** Oppsal Terrasse 2, leilighet 2016  
**epostadresse:** [maisound7@gmail.com](mailto:maisound7@gmail.com)

**som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

**Navn:** Knut Andreas Jensen    **Adresse:** Oppsal Terrasse 2, leilighet 3018  
**epostadresse:** [knut.andreas.jensen@outlook.com](mailto:knut.andreas.jensen@outlook.com)

**som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

**Navn:** Lars Michal Tverseth    **Adresse:** Oppsal Terrasse 2, leilighet 7017  
**epostadresse:** [lars.tverseth@gmail.com](mailto:lars.tverseth@gmail.com)



**Som valgkomite foreslås:**

Dette året skal styret foreslå valgkomite, og vil sende egen innstilling.

**Dato:** 17.mars 2024

I valgkomiteen for Oppsal Terrasse borettslag:

|                  |                                   |
|------------------|-----------------------------------|
| Arne Jørgensen   | Oppsal Terrasse 2, leilighet 6009 |
| Ingar Johannesen | Oppsal Terrasse 2, leilighet 4006 |
| Tove Karin Steig | Oppsal Terrasse 2, leilighet 3002 |
| Eva Ulrichsen    | Oppsal Terrasse 2, leilighet 7010 |



Tom side



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24

Selskapsnummer: 482 Selskapsnavn: Oppsal Terrasse Borettslag

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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