



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 984 431
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SOGN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 637 310	8 277 359
Sum inntekter		8 637 310	8 277 359
Kostnader			
Lønnskostnad		233 135	241 490
Annen driftskostnad		4 684 085	11 671 699
Sum kostnader		4 917 221	11 913 190
Driftsresultat		3 720 089	-3 635 831
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 033	65 814
Sum finansinntekter		69 033	65 814
Annen finanskostnad		386 415	452 841
Sum finanskostnader		386 415	452 841
Netto finans		-317 382	-387 027
Ordinært resultat før skattekostnad		3 402 707	-4 022 858
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 402 707	-4 022 858
Årsresultat		3 402 707	-4 022 858
Totalresultat		3 402 707	-4 022 858
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 402 707	-4 022 858
Sum overføringer og disponeringer		3 402 707	-4 022 858



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		165 410 000	165 410 000
Sum varige driftsmidler		165 410 000	165 410 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		165 410 000	165 410 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		744 001	667 991
Sum fordringer		744 001	667 991
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 226	1 223
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 226	1 223
Sum omløpsmidler		745 227	669 214
SUM EIENDELER		166 155 227	166 079 214

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 800	11 800
Sum innskutt egenkapital		11 800	11 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		84 720 670	81 317 963
Sum opptjent egenkapital		84 720 670	81 317 963
Sum egenkapital		84 732 470	81 329 763
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 536 298	17 458 318
Øvrig langsiktig gjeld		64 817 600	64 817 600
Sum annen langsiktig gjeld		80 353 898	82 275 918
Sum langsiktig gjeld		80 353 898	82 275 918
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		980 770	2 386 110
Leverandørgjeld		39 436	85 461
Skyldige offentlige avgifter			217
Annen kortsiktig gjeld		48 653	1 746
Sum kortsiktig gjeld		1 068 859	2 473 533
Sum gjeld		81 422 757	84 749 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		166 155 227	166 079 214



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345562

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 984 431
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SOGN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 948 984 431
ØVRE SOGN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 637 310	8 277 359
Sum inntekter		8 637 310	8 277 359
Kostnader			
Lønnskostnad		233 135	241 490
Annen driftskostnad		4 684 085	11 671 699
Sum kostnader		4 917 221	11 913 190
Driftsresultat		3 720 089	-3 635 831
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 033	65 814
Sum finansinntekter		69 033	65 814
Annen finanskostnad		386 415	452 841
Sum finanskostnader		386 415	452 841
Netto finans		-317 382	-387 027
Ordinært resultat før skattekostnad		3 402 707	-4 022 858
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 402 707	-4 022 858
Årsresultat		3 402 707	-4 022 858
Totalresultat		3 402 707	-4 022 858
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 402 707	-4 022 858
Sum overføringer og disponeringer		3 402 707	-4 022 858



Sum opptjent egenkapital	84 720 670	81 317 963
Sum egenkapital	84 732 470	81 329 763
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 536 298	17 458 318
Øvrig langsiktig gjeld	64 817 600	64 817 600
Sum annen langsiktig gjeld	80 353 898	82 275 918
Sum langsiktig gjeld	80 353 898	82 275 918
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	980 770	2 386 110
Leverandørgjeld	39 436	85 461
Skyldige offentlige avgifter		217
Annen kortsiktig gjeld	48 653	1 746
Sum kortsiktig gjeld	1 068 859	2 473 533
Sum gjeld	81 422 757	84 749 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	166 155 227	166 079 214



Organisasjonsnr: 948 984 431
ØVRE SOGN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

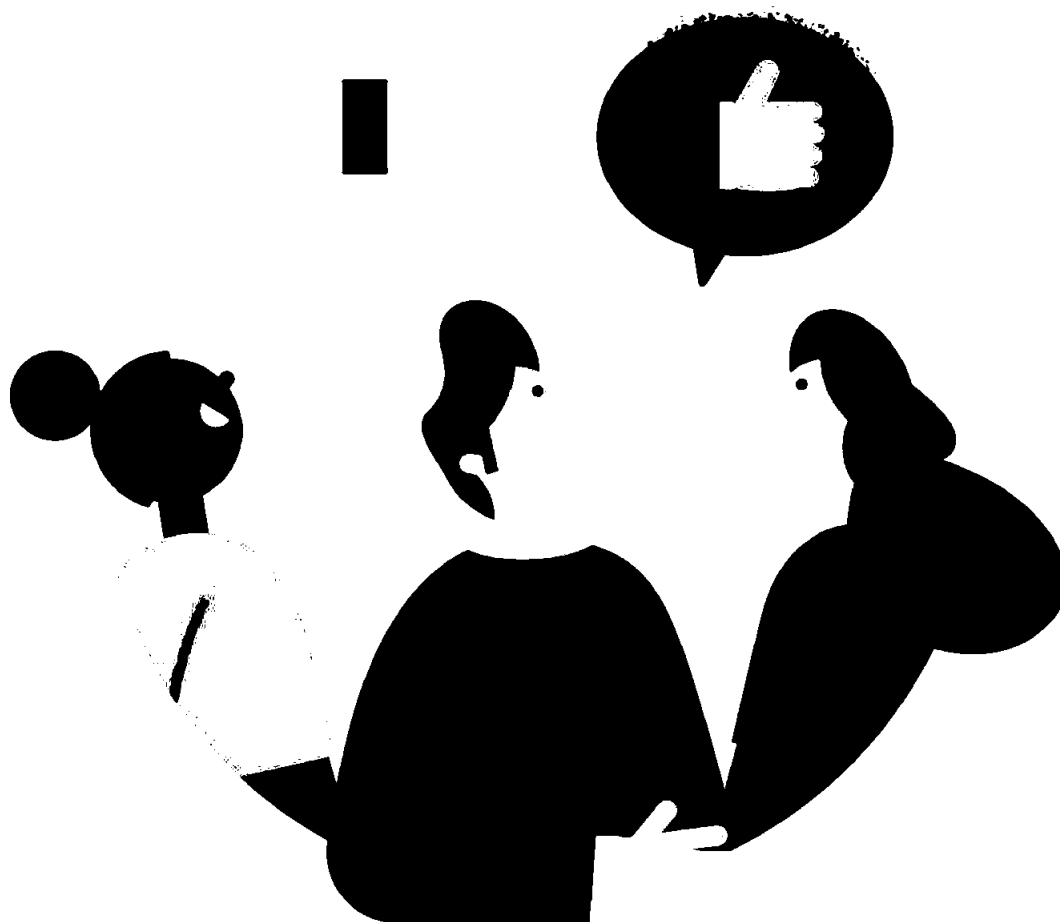
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0535 Øvre Sogn Borettslag





Til andelseierne i Øvre Sogn Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 19. mai 2022 kl. 18.00 i Solvang 4, Nordbergveien 105 (følg Plassveien).

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Øvre Sogn Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Øvre Sogn Borettslag avholdes
torsdag 19. mai 2022 kl. 18.00 i Solvang 4, Nordbergveien 105
(følg Plassveien).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling, 2/3 flertall
- B) Etablering av fransk balkong i Gaustadveien 153, 2/3 flertall
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2-3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trygve Grøvdal	Gaustadveien 179
Styremedlem	Haakon Gilje Aarseth	Gaustadveien 157
Styremedlem	Karl Aksel Festø	Gaustadveien 115
Styremedlem	Guro Hattestad	Gaustadveien 167
Styremedlem	Terje Lassen	Gaustadveien 251
Varamedlem	Astrid Louise Kvale	Gaustadveien 233
Varamedlem	Hilde Salvesen	Gaustadveien 249
Varamedlem	Truels Zeiner-Henriksen	Gaustadveien 143

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Trygve Grøvdal Gaustadveien 179

Varadelegert

Haakon Gilje Aarseth Gaustadveien 157

Valgkomiteen

Roar Bamle Gaustadveien 173
Ståle Vikdal Gaustadveien 91

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Øvre Sogn Borettslag

Borettslaget består av 118 andelsleiligheter.

Øvre Sogn Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948984431, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Gaustadvn 35-265 med gårds- og bruksnummer: 49/21, 26 og 27

Første innflytting skjedde i 1988. Tomten, kjøpt i 1986 er på 46 290 m².

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.

Øvre Sogn Borettslag har innenfor 2021 ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8 637 310.

Dette er kr 1 033 310 høyere enn budsjett. Dette skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt på kr 887 234 samt tilskudd fra Oslo kommune for etablering av ladeinfrastruktur på kr 101 036.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskuddet fra kommunen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 917 221.

Dette er 834 821 høyere enn budsjettert som skyldes i hovedsak eiendomsskatt, denne posten ligger utenfor budsjett da den etterskuddsvis kreves inn fra de aktuelle andelene.

Resultat

Årets resultat på kr 3 402 707 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr -323 632 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader og leietillegg på 2,2%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000, styret jobber med utskiftning av sidevinduer på takoppløft, dette kan gå noe utover budsjett.

Borettslaget har fått tilbake noe over 800 000 fra Oslo kommune, for mye innbetalt beløp for vann- og avløp fra og med 2010. Dette gir borettslaget noe mer likvide midler for gjennomføring av vedlikeholdstiltak, beløpet ligger ikke i budsjett.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 44 604, ca. 8%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Sogn Borettslag.

Lån

Øvre Sogn Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS.

Lånet har per 18.04.22 flytende rente på 2,44%, månedlige terminer og løper fram til 30.06.29.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% iht brev til styret av 30.11.21.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,2 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øvre Sogn Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - Øvre Sogn Borettslag

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

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

Oslo, 26. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ØVRE SOGN BORETTSLAG ORG.NR. 948 984 431, KUNDENR. 535

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-1 804 319	1 453 449	-1 804 319	-323 632
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 402 707	-4 022 858	3 225 600	3 063 330
Tillegg for nye langsiktige lån 15	0	3 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-1 922 020	-2 234 910	-1 920 000	-1 946 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 480 687	-3 257 768	1 305 600	1 117 330
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-323 632	-1 804 319	-498 719	793 698

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	745 227	669 214
Kortsiktig gjeld	-1 068 859	-2 473 533
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-323 632	-1 804 319



ØVRE SOGN BORETTSLAG ORG.NR. 948 984 431, KUNDENR. 535

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		0	202 288	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	8 442 092	8 007 096	7 554 000	7 721 000
Ladepunkt		75 282	0	0	0
Andre anlegg	10	18 900	0	0	0
Andre inntekter	3	101 036	67 975	50 000	60 000
SUM DRIFTSINTEKTER		8 637 310	8 277 359	7 604 000	7 781 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 135	-41 490	-60 250	-49 420
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-8 510	-6 670	-7 500	-7 800
Andre honorarer		-35 000	-50 000	-35 000	0
Forretningsførerhonorar		-154 300	-150 535	-154 300	-158 200
Konsulenthonorar	7	-3 219	-23 106	-15 000	-15 000
Kontingenter		-23 600	-23 600	-23 600	-23 600
Drift og vedlikehold	8	-807 122	-7 835 187	-1 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-553 119	-562 320	-575 000	-623 000
Kommunale avgifter	9	-2 120 167	-2 022 504	-1 229 750	-1 270 650
Andre anlegg	10	-24 613	-33 347	-32 000	-40 000
Energi/fyring		-146 098	-54 361	-75 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-489 624	-621 865	-370 000	-510 000
Andre driftskostnader	11	-318 712	-288 204	-305 000	-340 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 917 221	-11 913 190	-4 082 400	-4 367 670
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 720 089	-3 635 831	3 521 600	3 413 330
DRIFTSRESULTAT		3 720 089	-3 635 831	3 521 600	3 413 330
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	69 033	65 814	0	0
Finanskostnader	13	-386 415	-452 841	-296 000	-350 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-317 382	-387 027	-296 000	-350 000
ÅRSRESULTAT		3 402 707	-4 022 858	3 225 600	3 063 330
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-4 022 858		
Til annen egenkapital		3 402 707	0		



ØVRE SOGN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 984 431, KUNDENR. 535

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	149 541 730	149 541 730
Tomt		15 868 270	15 868 270
SUM ANLEGGSMIDLER		165 410 000	165 410 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1
Forskuddsbetalte kostnader		744 001	667 991
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		1 226	1 223
SUM OMLØPSMIDLER		745 227	669 215
SUM EIENDELER		166 155 227	166 079 215
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 118 * 100		11 800	11 800
Annen egenkapital	16	84 720 670	81 317 963
SUM EGENKAPITAL		84 732 470	81 329 763
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 536 298	17 458 318
Borettsinnskudd	17	64 817 600	64 817 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		80 353 898	82 275 918
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		39 436	85 461
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 3 000 000)		979 152	2 386 033
Skyldige offentlige avgifter		0	217
Påløpte renter		1 618	77
Annen kortsiktig gjeld	18	48 653	1 746
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 068 859	2 473 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		166 155 227	166 079 215



	11		Øvre Sogn Borettslag
Pantstillelse	19	88 383 200	94 383 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2022
Styret i Øvre Sogn Borettslag

Trygve Grøvdal/s/

Haakon Gilje Aarseth/s/

Karl Aksel Festø/s/

Guro Hattestad/s/

Terje Lassen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

Borettslaget har negative disponible midler pr 31.12 på kr - 323 632 som følge av høy leverandørgjeld. Styret har utarbeidet budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022. Borettslagets løpende driftskostnader vil dekkes av en kassakreditt i OBOS-banken på inntil kr 3 000 000 inntil det foreligger positive disponible midler.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 236 456
Eiendomsskatt	887 324
Leietillegg påbygg	318 312
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 442 092

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oslo kommune, tilskudd	101 036
SUM ANDRE INNETEKTER	101 036

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 135
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 135

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 2020/2021, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 120, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 510.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 219
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-3 219
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

WSP Norge AS, prosjektledelse	-5 740
-------------------------------	--------

BOVG Bygg og Våtrom AS	-540 144
------------------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-545 884
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-13 736
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-15 094
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-111 905
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 621
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-25 722
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-17 160
--------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-807 122
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-887 481
---------------	----------

Vann- og avløpsavgift	-831 218
-----------------------	----------

Feieavgift	-21 589
------------	---------

Renovasjonsavgift	-379 879
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 120 167
-------------------------------	-------------------

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG, Det Røde Huset****INNETEKTER ANDRE ANLEGG**

Leieinntekter	18 900
SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG	18 900

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Elektrisk energi	-23 709
Diverse kostnader	-904
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-24 613

SUM ANDRE ANLEGG	-5 713
-------------------------	---------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 231
Vakthold	-16 155
Snørydding	-162 551
Gressklipping	-63 155
Andre fremmede tjenester	-10 278
Trykksaker	-2 017
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 120
Andre kontorkostnader	-1 223
Telefon, annet	-2 985
Porto	-2 283
Bank- og kortgebyr	-2 939
Velferdskostnader	-31 775
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-318 712

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Kundeutbytte fra Gjensidige	69 030
SUM FINANSINNETEKTER	69 033

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-291 697
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-93 718
SUM FINANSKOSTNADER	-386 415

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Tilgang 1990	149 541 730
SUM BYGNINGER	149 541 730

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.49/bnr.21 M. flere

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Renter 31.12.14: 3,95%, løpetid 19 år

Opprinnelig, 2001	-11 783 869	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 578 510	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	4 205 359	
Nedbetalt i år, IN	0	0

Lånet ble innfridd i 2020

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2019	-15 000 000	
Delutbetalinger	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 541 682	
Nedbetalt i år	1 922 020	-15 536 298
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-15 536 298

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	84 732 470
Egenkapital fra IN tidligere	4 205 359
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-4 205 359
SUM ANNEN EGENKAPITAL	84 732 470

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

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN ble redusert i samme takt som pantelånet ble nedbetalt.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-67 717 600
Korrigerings	2 900 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-64 817 600

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-210
Påløpte kostnader	-48 443
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-48 653

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	64 817 600
Pantelån	15 536 298
TOTALT	80 353 898

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	149 541 730
Tomt	15 868 270
TOTALT	165 410 000

INNKOMNE SAKER

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling, 2/3 flertall

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

B) Etablering av fransk balkong i Gaustadveien 153, krever 2/3 flertall

Forslagsstiller: Merete og Knut Olav Wik-Klokk

Saksframstilling: Andelseier i Gaustadveien 153 ønsker å etablere fransk balkong i loftsetasjen, mot vest, tilsvarende som andre i borettslaget tidligere har utført.

Utførelsen vil være tilsvarende som for Gaustadveien 145 som har en slik løsning allerede.



Eksisterende situasjon for GV153 over. Tilsvarende utførelse i Gaustadveien 145 over til høyre.

Saken er nabovarslet uten merknader.

Styrets kommentar: Styret har bare anledning til å godkjenne søknader som fremgår av vedtektene og av ØSBLs vedtekter pkt 4-3 (1) VEDLEGG 3: Regler for utbygging av boligene,



Liste over utbygginger i ØSBL. Ettersom tiltaket ikke er på denne listen, må forslaget fremmes for generalforsamlingen.

Styret har valgt å forholde seg nøytral til søknaden og har av den grunn ingen anbefaling i saken. Styret vil uansett, gitt en eventuell godkjenning, pålegge andelseier å benytte kvalifiserte firma/fagfolk for å sikre at de aktuelle arbeidene utføres i samsvar med gjeldende offentlig regelverk, samt ØSBLs vedtekter og retningslinjer.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Truels Zeiner Henriksen Gaustadveien 143

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Haakon Gilje-Aarseth Gaustadveien 157

Guro Hattestad Gaustadveien 167

Karl Aksel Festø Gaustadveien 115

Terje Lassen Gaustadveien 251

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Trygve Grøvdal Gaustadveien 179

2. Hilde Salvesen Gaustadveien 249

3. Astrid L. Kvale Gaustadveien 233 (ikke avklart om stiller)

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Truels Zeiner-Henriksen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Haakon Gilje-Aarseth

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Velges på generalforsamlingen.

I valgkomiteen for Øvre Sogn Borettslag
20.04.22
Roar Bamle
Ståle Vikdal



Annen informasjon om borettslaget

STYRETS VIRKSOMHET 2021/22

Innledning/sammendrag.

2021-2022 har vært preget av lavere aktivitet etter 5-6 hektiske år med mye vedlikehold og store bygningsmessige utbedringer. Noen restanser fra vedlikeholdsprosjektene er ferdigstilt. Det er etablert sykkelparkeringsmulighet i garasjehuset og vaskeplass for sykkel utenfor garasjehuset.

Nærmere beskrivelse av ovennevnte og øvrige saker styret har arbeidet med følger nedenfor.

Fremtidige oppgaver for styret

Etter at vedlikeholdsprosjektet nå er gjennomført, vil det være naturlig å evaluere bygningsmessig status og fremtidige vedlikeholdsbehov, det er behov for maling av husene i løpet av noen år. Vi har frem til malingsrunde fokus på å bedre borettslagets likviditet. Et normalt driftsår bygger opp drøye 3 millioner i driftsresultat.

Finansiell status

Styret har valgt å øke husleien fra 1.1.2022 med 2,2%. Dette forventes å dekke prisøkningen i driftskostnader.

Vedlikeholdsaktiviteten har vært noe forsert i forhold til planen som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2017 og tiltakene ble i det alt vesentlige ferdigstilt i løpet av 2020.

I 2019/2020 ble det tatt opp et lån på 20 millioner over 10 år for å finansiere det ekstraordinære vedlikeholdet som ble foretatt i perioden 2018 til 2020. En del av dette lånet ble brukt til å refinansiere tidligere lån på 5 millioner fra 2018. Ved utgangen av 2021 gjestod 15,5 millioner av lånet på 20 millioner.

Det nåværende husleienivået med årlig justering for generell prisstigning ansees som tilstrekkelig til å betjene lån og dekke løpende driftskostnader.

Etter hvert som bygningsmassen eldes, vil vi kunne forvente noe høyere vedlikeholdskostnader. Dersom nye, større vedlikeholdsprosjekter settes i gang, vil vi kunne forvente noe husleieøkning, for eksempel i forbindelse med neste utvendige maling av husene.

Rammen på 3 millioner for kassakreditt er beholdt inntil videre, men vil avvikles i slutten av 3dje kvartal 2022.

Oslo kemnerkontor har foretatt en ny beregning av vann og avløpsavgift for borettslaget, og årene 2009 - 2021 er beregnet på nytt, det har medført at ØSBL får tilbake kr. 839.227 hvorav renter utgjør kr 98 932. Tilbakebetalingen kom i mars 2022.

Gjennomførte vedlikeholdstiltak

Vedlikeholdsplan vedr utskifting av dører og Velux-vinduer, som ble lagt frem for generalforsamlingen i 2017 og justert i etterfølgende generalforsamlinger, ble ferdigstilt i 2021, men har likevel hatt noe etterarbeid. I all vesentlighet er dette utført, men det er

likevel enkelte steder hvor det ennå er justeringsbehov.

Det har løpende blitt oppdaget supplerende vedlikeholdsbehov, både av generell karakter og for enkeltenheter. Maling er en av disse, utskifting av omvendte trekantvinduer (Batman-vinduer) en annen. Disse er planlagt skiftet i 2022. Styret har valgt å prioritere utskifting av overnevnte vinduer i kommende budsjett da dette er en mindre, isolert oppgave, mens malingsarbeider utsettes enda noen år.

Byggesaker

Styret har behandlet i alt tre innkomne saker. En av byggesøknadene omhandlet innsetting av dør istedenfor vindu (fransk balkong) i ark, altså ikke i tråd med vedtektene og ble dermed henvist til generalforsamlingen for eventuell avgjørelse der. Utover denne har alle søknadene vært i henhold til vedtektene, enten mht. arbeider på rådighetsområdet (levegg, platting m.m) eller i tråd med listen over godkjente utbygginger i ØSBL og også uten merknader fra naboer.

Styret benytter i all vesentlighet epostadresse som ble opprettet i 2021 for samling og behandling av byggesaker (ovresognborettslag@gmail.com). Dette samler korrespondanse om hvert enkelt hus på ett oversiktlig sted og gir på den måten bedre kontroll på historikk omkring byggesaker og vedlikehold knyttet til hver enkelt enhet.

Ei-billading

Det har vært en jevn økning i installasjoner av ladepunkt og det er nå 4 ladepunkt ute og 60 inne i parkeringshuset.

Priser for å lade var satt til 1,5 kr /kWh på personlig ladepunkter inne og 2,5 kr /kWh utendørs. Men som kjent har priser for energi skutt i været i 2022 og har fullt opp prisøkning internt og etter siste regulering er prisene 2,50 kr/kWh inne og 4,00 kr/kWh ute.

MER tar 10% honorar slik at vi sitter igjen med 2,25 og 3,60 kr/pr kWh. Styret har fullt tett opp med våre kostnader på innkjøp av strøm slik at de som forbruker strøm til ladning betaler rett kost.

Vi trenger et lite overskudd på salg av strøm slik at vi har inndekning til internkontroll av ladeanlegget, må utføres av installatør. Ladepunktet eies formelt av andelseier, men i og med at det er installert i felles anlegg er det ØSBL som er ansvarlig for at internkontrollen gjennomføres.

I tillegg ønsker borettslaget at overpris på å lade ute skal dekke innkjøpet av de 4 boksene til kr 35.425 som ØSBL dekket.

Omsetning for 2021 via MER var kr.108.510, ØSBL fikk refundert kr.97.659, provisjon til MER ble dermed på kr. 10.851. Samlet kjøp strøm for ØSBL var på 118.680, dette dekker strøm i garasje inkludert ladning (det som er solgt via MER), lys i garasje, søppel hus og smøre bod.

Styret har kontaktet MER med hensyn til prismodellen de har lagt til grunn og argumentert for at den ikke er hensiktsmessig med dagens strømpriser.

Sykkelparkering, sykkelvask og mekking

For å få flere til å velge sykkel har styret fått på plass en bedre løsning for sykkelparkering. Boden rett innenfor garasjeporten i plan 1 er gjort om til låsbar sykkelgarasje. Styret vurderte mange ulike plasseringer av sykkel boden, men kom frem til at denne var best egnet. Sykkel boden dekker et areal tilsvarende 2 parkeringsplasser. En tilsvarende løsning er også under utarbeidelse i plan 3 i hjørnet mot nordvest og vil bli ferdigstilt slik at det er ledig plasser i god tid før vinterlagring i 2022.

Plass i sykkel boden kan beboere leie. I første omgang er det ikke kjøpt inn noen avanserte sykkelstativer. Hvis tiltaket blir populært fremover er det mulig å kjøpe inn mer avanserte to etasjes sykkelstativ (se for eksempel de nye sykkelstativene nede ved Ullevål Stadion) for å øke kapasitet.

På dugnaden i april 2022 ble det etablert en vaskeplass for sykler bak garasjehuset. I "smøreboden" nedenfor flaggstangen er det satt opp et mekkestativ og kjøpt in enkelt verktøy for sykkelveldikehold. Vi håper det bidrar til a flere velger sykkel som transport og rekreasjonsmiddel.

Redskapsbod er i søppelhuset øst i borettslaget (mellom G241 og G243), bygget på samme måte som smøreboden (søppelhuset midt i akebakken). Redskaps boden har lås med samme nøkkel som garasjehuset, slik at alle beboere har tilgang. Der kan man låne utstyr og redskap for både innsats på fellesområder, og til bruk i egen hage. Dette er et ledd i å gjøre borettslaget mer bærekraftig, at ikke alle trenger å kjøpe inn eget utstyr. Farlig redskap, som motorsag, skal ikke brukes uten først å avtale med styret.

Helse, miljø og sikkerhet

Da det skal foretas en ny runde i 2022 for å kontrollere brannvernutstyr i alle enhetene i borettslaget, ble det fra styrets side ikke foretatt noen kontroll i 2020 eller 2021.

Noen andelseiere som er plaget av sølv- og skjeggkre har tatt kontakt med styret for bekjempelse av disse kreene. Borettslaget har en forsikring for skjeggkre og for det ene tilfellet, omfattet 5 boliger i en rekke, som var i 2021 ble egenandel dekket av borettslaget.

Uteområdene og dugnad

Gressklipping blir utført av Renservice AS etter klippe kart definert av styret. Det ble avdekket noen avvik i klippingen for sommersesongen 2021 og styret fulgte opp med leverandør som krediterte 15% av faktureringen samt lovet en bedre 2022 sesong.

Brøyting og strøing utføres av Vaktmesterkompaniet. Brøyting og strøing utføres av ulike team i Vaktmesterkompaniet, det vil derfor være tilfeller der strøing kommer senere enn brøyting. Dette har gitt utfordringer i vinter ved spesielle værforhold (ekstremt glatt). Vaktmesterkompaniet brøyter etter ruter, og vi ligger ikke tidlig i denne ruten, derfor kan det i noen tilfeller ta litt tid fra snøfall til området blir brøytet.

Det ble også for denne leverandøren avdekket avvik spesielt på brøytedelen av kontrakten og styret fulgt opp med leverandør. Til tross for tett oppfølging fra styret lykkes de ikke å rett opp i avvikene i løpet av brøytesesongen og tilbød ØSBL en kreditnota på 15.000.

Disse to sakene viser at det kreves tett oppfølging av leverandører som yter tjenester til ØSBL, til tross for at de som velges til oppdragene har gode referanser og rutinebeskrivelser.

Det er gjennomført høstdugnad og vårdugnad, begge med godt oppmøte, vi har mange flinke og ivrige beboere som gjerne bidrar til fellesskapets beste. Det er bra engasjement i borettslaget, og mange gode forslag til oppgaver/tiltak kommer inn til styret.

Kjøring i borettslaget

Kjøring i småveien i borettslaget har vært et tema med mye følelser og engasjement siden borettslaget ble bygget. Tiltak som traller i parkeringshus gjør at beboere i mindre grad enn tidligere kjører ned til husene. Med økende netthandel er imidlertid trafikken fra varelevering økt. Dette er sjåførere med dårlig tid og lite kunnskap om borettslaget. Biler fra håndverkere kjøres også ofte ned i borettslaget. Styret har fått mange rapporter fra bekymrede beboere om farefull kjøring.

Styret har, for å hindre ulykker spesielt med barn innblandet, vurdert mange tiltak for å redusere trafikken i borettslaget. Det er utfordrende å finne gode løsninger som både tar hensyn til spesielle behov for beboere, og reduserer trafikk fra varebiler og håndverkere. Dette er et arbeid som vil fortsette, fokus for styret i denne saken er trafikksikkerhet spesielt for våre minste beboere. Det er skifte ut skilting på bommer for ytterligere å redusere kjøring.

Det Røde huset

Utleie av det Røde huset ble en del begrenset av koronapandemien i 2021/2022. Andre etasje er nå supplert med 2 gjestesenger forbeholdt beboere i ØSBL som kan leie dette til reserve overnatting ved besøk av familie og venner. Booking av er lagt over til Vibbo, enkelt for de av oss som er interne, men ikke spå lett for de øvrige leietagere som ikke er tilknyttet Vibbo-ØSBL, vi jobber med OBOS for å få dette mer fleksibelt.

Informasjon til beboerne

Som informasjonskanaler til beboerne brukes Vibbo og Facebook-gruppen "Vi som stortrives i Øvre Sogn Borettslag". Vi oppfordrer alle beboerne til å registrere seg på Vibbo og bli medlem av Facebook-gruppen. For å komme i kontakt med styret anbefales mailen: ovresogn@styrerommet.no.

Man får enkelt tilgang til Vibbo ved å laste ned appen eller gå inn på vibbo.no. Gjennom Vibbo kan man delta digitalt på årsmøtet og motta varsel på SMS/mail når viktig informasjon legges ut.

Velferdstiltak

Juletreening: I 2021 ble det igjen den tradisjonsrike julegrantenning med gløgg og pepperkaker. Takk til Emmy som også i år stod for arrangementet.

Svømming: Lørdagssvømmingen ved Norges Idrettshøyskole har igjen vært mulig å gjennomføre, men med noen begrensninger i 2021 og igjen for fullt i 2022. Det er en populær aktivitet til glede for beboere i alle aldre.

Styrets møter

Styret har hatt 9 styremøter i 2021/2022 siden forrige generalforsamling.

Forholdet til ikke-personlige andelseiere

Borettslaget har 1 juridisk andelseier. Det er Oslo Kommune. Ungbo administrerer bruken av boligen, som nå bebos av unge med innvandrerbakgrunn. Det er varslet at Oslo kommune vil omdisponere slik at de kan benytte boligen til flyktninger fra Ukraina.

Nye andelseiere og bruksoverlating

Siden forrige årsmøte er det 4 boliger som har skiftet eier. Det er ingen boliger som er registrert med bruksoverlating.

Pakkebokser for mottak av varer

Selskapet PostNord AS har, etter avtale med borettslaget, satt ut pakkebokser på nordveggen av parkeringshuset. Beboere i området vil kunne hente bestilte pakker her. Dette vil dermed sannsynligvis redusere vareleveringstrafikk i området inkl i vårt borettslag. PostNord har ikke aktivert Pakkeautomaten hos oss enda (april 2022) og styret følger opp saken.

FAKTA OM ØVRE SOGN BORETTSLAG**Øvre Sogn borettslag**

Øvre Sogn borettslag er tilknyttet boligbyggelaget OBOS. OBOS er forretningsfører for Borettslaget. Borettslagets vedtekter ligger på vibbo.no. Borettslaget ledes av et styre med fem medlemmer og p.t. tre varamedlemmer.

Andelseiers ansvar og oppgaver

Den formelle ansvars- og oppgavefordelingen mellom andelseierne og styret fremgår av borettslagets vedtekter, med retningslinjer.

Det er imidlertid et felles ansvar at ØSBL er et godt og trygt sted å bo. Videre har alle andelseierne investert en stor del av egen formue i sin bolig, og det er en felles interesse å holde verdiene på disse oppe. På denne bakgrunn vil styret særlig trekke fram følgende forhold som vi ønsker at andelseierne skal forholde seg til:

- Bolig, tomt, garasje, internveier mv skal holdes i god stand. Vi ønsker at alle må bidra til at det er pent og rent i borettslagets område. Er det forhold du mener styret er best egnet til å ta seg av, ber vi om at du gir beskjed.
- Du må selv sørge for at alt innvendig i din egen bolig er i forskriftsmessig stand. Det gjelder blant annet elektrisk anlegg, røranlegg mv.
- HMS (helse, miljø og sikkerhet) er et styreansvar, men også et individuelt ansvar.

Gi beskjed dersom du ser forhold som ikke er slik de skal være, dersom du selv ikke kan rette det opp.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Felleskostnadene

Borettslaget innkreves felleskostnader av andelseierne. Fordelingen mellom andelene ble besluttet av OBOS ved etableringen av borettslaget.

På generalforsamlingen i 1998 vedtok borettslaget å innkreve økte felleskostnader for de som har innredet og eventuelt utbygd loft, utvidet med tilbygg og lignende. Den enkelte andelseier skal selv melde fra til styret om slike utvidelser når de er gjennomført. Styret fastsetter deretter tillegget og melder inn til OBOS. Styret kan regulere felleskostnadene (samme prosentvise endring for alle).

Innbetalte felleskostnader i 2021 (utenom IN-ordningen) var omlag 8,4 millioner kroner for hele borettslaget. Av dette utgjør innkrevd eiendomsskatt kr 887 824 Felleskostnadene varierer med størrelsen av boligen. Per bolig utgjør felleskostnadene i gjennomsnitt 64 000 per bolig per år eller omlag 5 300 kroner per måned.

Felleskostnadene anvendes som følger (basert på regnskapet for 2021):

Forsikring: Omlag 7 prosent

Kommunale avgifter: Omlag 25 prosent

Kabel-TV/Internett: Omlag 6 prosent

Løpende driftskostnader: Omlag 4 prosent

Administrasjon: Omlag 5 prosent

Disponibelt for vedlikehold osv.: Omlag 53 prosent

Nærmere detaljer om felleskostnadene finnes i årsregnskapet med tilhørende noter.

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.

Eiendomsskatt

Oslo kommune har innført eiendomsskatt. Eiendomsskatten blir forskuttert av borettslaget og innkrevd fra andelseierne sammen med felleskostnadene. Listen over eiendomsskatt blir lagt ut på borettslagets lukkede Facebook-side for alminnelig gjennomsyn.

Vaktmestertjeneste

Styret har ingen ansatt vaktmester. Vaktmestertjenester utføres av styret, eller leverandører som styret engasjerer etter behov.

Borettslaget har avtale med Renservice AS om gress- og kantklipping og gjødsling av fellesarealer. Plener klippes ca. hver 10. dag i vekstsesongen.

Videre har borettslaget avtale med Vaktmesterkompaniet AS om snøbrøyting og strøing av borettslagets internveier, parkeringsplasser samt gangveien ned til Sognsveien. De kommer når de anser det nødvendig, men kan også ringes ved behov: 23 17 22 00.

Parkering

Hver andelseier disponerer en parkeringsplass i P-huset.

Andelseiere uten bil oppfordres til å leie ut egen plass til andre andelseiere eller beboere som trenger en ekstra plass. Det er også anledning til å leie ut til personer som ikke bor i borettslaget, men dette forutsetter at man ikke bruker en av fellesplassene til sin egen bil. Det er 46 oppmerkede parkeringsplasser utendørs beregnet for bil nummer 2, korttidsparkering og besøkende. Det forutsettes imidlertid at egen plass i P-huset benyttes. Styret har fullmakt til å få fjernet feilparkerte biler. Styret vil kunne bruke denne fullmakten for eksempel dersom feilparkerte biler hindrer inn- og utkjøring fra de oppmerkede plassene.



Styret aksepterer hensettelse av tilhengere under «Dronningmasten».

Elbil/hybridbil har tilgang til 4 lade plasser utenfor garasjeanlegget. Disse plassene kan disponeres fritt av andre biler i tidsrommet kl. 2200-0900.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisnr. 82074279. Borettslagets forsikring dekker bygningene, fellesarealer og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige innredninger i og lovlige utbygginger av den enkelte bolig. Det samme gjelder en del tilleggsinnretninger på nærmere avtalte vilkår, bl.a. naturskade, huseieransvar og ulykkesskade på dugnadsdeltagere.

Oppstår det skade på leiligheten, skal andelseier/beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes styret som melder den videre til forsikringsavdelingen i OBOS. 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.

Egenandelen ved skader på boligen er 10.000 kroner. Dersom skaden som oppstår ligger innenfor andelseier ansvar, vil andelseier bli belastet egenandelen.

Vannskader har til nå dominert de skadene som er meldt forsikringsavdelingen.

Andelseierne oppfordres til å forebygge slike skader ved blant annet å:

- stenge av vannet (hovedkranen) ved lengre fravær
- stenge av og tappe ut utekraner som ikke er frostsikre, før første frostnatt
- regelmessig inspisere rundt varmtvannsbereder og under kjøkkenbenken (lekkasje fra oppvaskmaskinen og armatur er også en vanlig skadeårsak).

Borettslagets avtale med Gjensidige Forsikring ASA dekker ikke innbo. Den enkelte andelseier/beboer må selv sørge for å ha innboforsikring/hjemforsikring eller lignende, som dekker innbo og løsøre m.v.

ØSBL har tegnet forsikring hos Norsk Hussoppforsikring via Gjensidige – denne dekker blant annet skjeggkre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget hadde ved etableringen individualisert fellesgjeld gjennom IN-ordningen som ga den enkelte andelseier mulighet til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Lånet under denne ordningen var fullt nedbetalt ved utgangen av 2020.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Boligen kan leies ut i inntil 3 år med styrets samtykke og godkjenning av bruker/ leietaker. Søknadsskjema med vilkår for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Kabel-TV og bredbånd

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til TV eller bredbånd, kan du kontakte Telia kundeservice. Ingen må gjøre inngrep i anlegget, som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall skade anlegget.

Avtale om leveranser av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Øvre Sogn Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg. I regnskapet vises det forbruk samlet for anlegg samt ladeanlegg til kjøretøy. MER avregner strømforbruk på ladepunkter 1x pr år og refunderer 90% av det de har solgt strøm til ladepunkter. For 2021 ble det solgt strøm til ladekunder for 108.510 og MER tok 10.851 i provisjon, resterende 97.659 ble innbetalt til ØSBL. Samlet kjøp av kraft til ØSBL var på 118.679, i tillegg kommer det 21.275 til det Røde Huset.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig. Våre boliger kommer normalt ut som "E" på en skala fra A til G.

Radon og radonmålinger i utleieboliger

Vårt område er definert som moderat / lav på <http://geo.ngu.no/kart/radon/>. Hvis du vil leie ut hele eller deler av din bolig er du derimot pliktig til å fremlegge en radonmåling. Et enkelt måleapparat kan kjøpes for en rimelig penge fra www.airthings.no og kobles opp mot din smarttelefon. De har også modeller for luftkvalitet, mugg osv.

Lekeplasser

Lekeapparater / utstyr på lekeplassene skal kontrolleres årlig. Sanden skal skiftes ut regelmessig. ØSBL har avtale med firmaet CH prosjekt AS om årlig kontroll og reparasjoner på lekeplassene. Avtalen med CH prosjekt AS ble forlenget med tre nye år våren 2018.

Innvendig bygningsmessig vedlikehold

Samtlige andelseiere fikk i 2011 utdelt OBOS «Vedlikehold og ansvarsforhold - Håndbok i vedlikehold for eiere i boligselskap». Denne kan også lastes ned her: <http://web2.herborvi.no/0384/praktisk-informasjon/vedlikehold-og-ansvarsforhold>

Boligenes ventilasjonsvifter skal være i gang hele tiden for å sikre et godt innneklima og redusere fare for fuktskader i bygningen. Firmaet Powerclean (www.powerclean.no) er ett firma som kan kontaktes når det gjelder vedlikehold og utskifting av ventilasjonsvifter.

Det er viktig å vedlikeholde Velux-vinduene. På www.velux.no finnes det informasjon om vedlikehold og bruk av Velux-vinduer. Andelseiere som har D-hus må fjerne is og snø fra knekkvinduene renner og varmekabler må settes på i kuldeperioder. Styret oppfordrer



andelseiere som ennå ikke har skiftet opprinnelig varmtvannsberedere til å gjøre det. Dette for å redusere risikoen for vannlekkasjer.

Trekledning trives best når den står luftig. Beboerne bør ikke kle veggene inn med klatreplanter, da det kan føre til råte i treverket. Det samme gjelder stabling av ved mot yttervegger. Det skal være luft rundt veden - det er best både for veden og ikke minst veggen.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2021	Ferdigstillelse av utskifting av takvinduer/ytterdører/boddører Etablering av bedre lufting av fasadekledning	
2018	Etablering av nytt ladeanlegg i P-hus. Utskifting takvinduer/ytterdører/boddører	Ladeanlegg skalert til 120 plasser, i første omgang installert 48 ladere inne og 4 ute. I tillegg utbedring av større omfang av råteskader i tilknytning til utskiftningsarbeidene
2017	Sikring av verandaer	
2016	Brønnsikring	
2016	Tetting av tak rundt ventilasjonspiper	
2016	Drenering/rehabilitering kjeller 181-189	
2016	Isolering 161-165 og 213 og 215	
2015	Løpende vedlikehold på husene	
2015	Nytt elektrisk anlegg P-huset	Med 12 ladeplasser i P-huset og 4 ladeplasser ute
2014	Total rehabilitering av P-huset	(unntatt elektrisk anlegg)
2013	Grøntområdene	
2012	Utskifting av garasjeport	
2011	Maling av hus.	
2010	Maling av hus	
2009	Maling av hus	Maling og utvendig reparasjon av bebyggelsen. Utskifting av punkterte knekkvinduer i D-hus. Sliping og lakkering av gulv i "Det Røde Huset"
2008	Asfaltering, ball berge, garasje hus	Asfaltering av deler av borettslagets internveier. Utvendig kontroll av boligmassen og igangsetting av nødvendig utvendig vedlikehold. Kontroll av garasje hus. Ny ball berge.
2007	Knekkvinduene i D-hus	Videreføring av kontroll/rehabilitering av knekk-vinduer i D-husene, samt utbedring av følgeskader.
2006	D-husene	Startet rehabilitering/utskifting av vinduer i D-husene



2005	Grøntområdene
2004	Brannsikring
2003	Garasjeporter
2002	Maling/vedlikehold av fasadene

Brannforebygging og feiing av piper

I 2019 gjennomførte styret en befaring av alle boenhetene for å sikre at alle enhetene hadde brannvarslere og brannslukkingsapparater og/eller slanger. Alle boenheter skal gjennomgås i 2022 ble det ikke foretatt noen runde i 2020-2021.

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

Trafikksikkerhet

Beboerne oppfordres til å benytte taxi-holdeplassen ovenfor bommen i vest, og utvide bruken av dette «hentepunktet» til også å omfatte levering av varer som beboerne kan frakte ned selv i traller. Bare nødvendig kjøring til husene er tillatt, og den skal foregå i gangfart, dvs. 4-5 km/t.

Borettslaget er bilfritt, så ved leveranse av varer fra for eksempel Oda.no skal beboerne sørge for at varebilen settes på parkeringsplassen og varene bæres ned til huset. Dette må gjøres av hver enkelt beboer i app/melding til leverandøren. Hjemleveranser øker i omfang, alle må hjelpe til å sikre at vi får en god kultur for dette i borettslaget, og hindre at varebiler stadig kjører rundt på småveiene, til fare og sjenanse for beboere.

Bilister minnes om å vise særlig forsiktighet ved utkjøring til Gaustadveien.

Utbygging av boligene

Endringer i boligen, inkludert innvendige våtrom, og tiltak på uteområdet, er søknadspliktig i henhold til vedtekter og retningslinjer. Dette gjelder også tiltak på eget rådighetsområde, for eksempel forandringer av plattinger. Vedtektene gir nærmere informasjon om unntak fra søknadsplikten. Det er bedre å søke på forhånd enn å risikere å måtte fjerne kostbare installasjoner i ettertid. Styret forsøker å behandle enkle søknader og søknader om standardutbygginger (spesifisert i vedtektene) raskt. Når andelseier oppdager forhold som krever vurdering eller reparasjon, skal styret varsles. Styret minner også om vedtektenes bestemmelser om at når skader skyldes dårlig kvalitet på håndverksarbeid, som er satt i gang av andelseier, så skal andelseier dekke kostnadene til utbedring.

Redskap

Den eksisterende boden for redskap er flyttet ned til søppel hus øst i borettslaget (mellom G241 og G243), og bygget på samme måte som smøreboden (søppelhuset midt i akebakken). Denne boden har lås med samme nøkkel som garasjehuset, slik at alle beboere har tilgang. Der kan man låne utstyr og redskap for både innsats på fellesområder, og til bruk i egen hage. Dette er et ledd i å gjøre borettslaget mer bærekraftig, at ikke alle trenger å kjøpe inn eget utstyr. Farlig redskap, som motorsag, skal ikke brukes uten først å avtale med styret.



Forslag til nytt redskap eller utstyr til felles bruk kan sendes til styret. Målsetningen er at redskapsboden skal være i aktiv bruk av så mange beboere som mulig. Utslitt utstyr vil fortløpende bli skiftet ut.

Vibbo

På vibbo.no eller via appen Vibbo er det mye nyttig informasjon om Øvre Sogn Borettslag. Her ligger formelle dokumenter som vedtektene og husordensreglene. Du finner også en oversikt over din bolig og felleskostnader. I kategorien "tema" legges det ut informasjon om alt fra utleie av Det røde huset og gressklippekart til bruk av utstyrs bod og bestilling av garasjeåpner. Under "nyheter" finner man aktuelle saker som når dugnaden finner sted eller nyttig informasjon fra styret. Som beboer kan man varsles på mail/sms om viktige nyheter som legges ut. Det er også mulig å finne kontaktinfo til styrets medlemmer og se hvilke ansvarsområder medlemmene har. Det anbefales å ta kontakt med styret via mailadressen: ovresogn@styrerommet.no.

Borettslagets Facebook-gruppe

Facebook-gruppen «Vi som stortrives i Øvre Sogn Borettslag» er lukket og er ment for ØSBLs nåværende beboere. Her publiseres nyheter fra styret, informasjon om felles aktiviteter, osv. Alle som er medlemmer i gruppen kan publisere det de ønsker som er aktuelt for de andre beboerne. Styret oppfordrer alle til å holde en vennlig tone og utvise alminnelig folkeskikk.

Postkassene

Postkassene er levert av Stansefabrikken AS og postkasseskilt av firmaet Skiltservice AS. Styret bestiller nye skilt ved behov. Forespørsel om nytt skilt sendes til styret via mailadressen: ovresogn@styrerommet.no

Det Røde huset

Huset kan leies av alle beboere i nabolaget, men til høyere pris for leietakere utenfor borettslaget. På vibbo.no ligger vilkårene for leie og en i styret er ansvarlig utleier. Mer informasjon finnes på vibbo.no.



0535 Øvre Sogn Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

Ditt boligselskap
har mottatt støtte
fra OBOS gir
tilbake



OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på obos.no/gront-obos





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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