



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 069 872
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OPPLANDGATA OG SMÅLENSGATA
BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS, Selskapsnr. 6479
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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

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, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 106 964	2 092 300
Sum inntekter		2 106 964	2 092 300
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		927 447	840 283
Sum kostnader		973 087	884 323
Driftsresultat		1 133 877	1 207 977
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 584	6 146
Sum finansinntekter		11 584	6 146
Annen finanskostnad		38 255	80 264
Sum finanskostnader		38 255	80 264
Netto finans		-26 671	-74 118
Ordinært resultat før skattekostnad		1 107 206	1 133 859
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 107 206	1 133 859
Årsresultat		1 107 206	1 133 859
Totalresultat		1 107 206	1 133 859
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 107 206	1 133 859
Sum overføringer og disponeringer		1 107 206	1 133 859



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		24 720 018	24 720 018
Sum varige driftsmidler		24 720 018	24 720 018
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 720 018	24 720 018
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		100 072	96 215
Sum fordringer		100 072	96 215
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 284 746	1 081 771
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 284 746	1 081 771
Sum omløpsmidler		1 384 819	1 177 986
SUM EIENDELER		26 104 837	25 898 004

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 589 984	12 482 777
Sum opptjent egenkapital		13 589 984	12 482 777
Sum egenkapital		13 593 584	12 486 377
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 172 853	4 097 020
Øvrig langsiktig gjeld		9 205 000	9 205 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 377 853	13 302 020
Sum langsiktig gjeld		12 377 853	13 302 020
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		75 661	76 433
Leverandørgjeld		57 739	30 291
Annen kortsiktig gjeld			2 883
Sum kortsiktig gjeld		133 400	109 607
Sum gjeld		12 511 253	13 411 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 104 837	25 898 004



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305708

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 069 872
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OPPLANDGATA OG SMÅLENSGATA
BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS, Selskapsnr. 6479
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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 971 069 872
OPPLANDGATA OG SMÅLENSGATA
BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 106 964	2 092 300
Sum inntekter		2 106 964	2 092 300
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		927 447	840 283
Sum kostnader		973 087	884 323
Driftsresultat		1 133 877	1 207 977
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 584	6 146
Sum finansinntekter		11 584	6 146
Annen finanskostnad		38 255	80 264
Sum finanskostnader		38 255	80 264
Netto finans		-26 671	-74 118
Ordinært resultat før skattekostnad		1 107 206	1 133 859
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 107 206	1 133 859
Årsresultat		1 107 206	1 133 859
Totalresultat		1 107 206	1 133 859
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 107 206	1 133 859
Sum overføringer og disponeringer		1 107 206	1 133 859



Annen egenkapital	13 589 984	12 482 777
Sum opptjent egenkapital	13 589 984	12 482 777
Sum egenkapital	13 593 584	12 486 377
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 172 853	4 097 020
Øvrig langsiktig gjeld	9 205 000	9 205 000
Sum annen langsiktig gjeld	12 377 853	13 302 020
Sum langsiktig gjeld	12 377 853	13 302 020
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	75 661	76 433
Leverandørgjeld	57 739	30 291
Annen kortsiktig gjeld		2 883
Sum kortsiktig gjeld	133 400	109 607
Sum gjeld	12 511 253	13 411 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	26 104 837	25 898 004



Organisasjonsnr: 971 069 872
OPPLANDGATA OG SMÅLENSGATA
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:



Generalforsamling 2022

6479 Opplandgata og Smålensgata Brl





Til andelseierne i Opplandgata og Smålensgata Brl

Velkommen til generalforsamling, torsdag 5.mai 2022 kl. 18.00 i Vålerenga kirke.

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 Opplandgata og Smålensgata Brl 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 Opplandgata og Smålensgata Brl
avholdes torsdag 5.mai 2022 kl. 18.00 i Vålerenga kirke.**

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
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
 - B) Utilstrekkelig parkeringsplassbredde
 - C) Etablering av fransk balkong mot Opplandgata
 - D) Vedtektsendring – elbillading i garasje
 - E) Investering i ny utomhusbelysning
 - F) Bytte av vinduer
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av én delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 01.04.2022

Styret i Opplandgata og Smålensgata Brl

Arne Sangnæs /s/ Bjørn Pinilla Gustoff /s/ Catrine Hermansen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Sangnæs	Opplandgata 13
Styremedlem	Bjørn Pinilla Gustoff	Opplandgata 13
Styremedlem	Catrine Hermansen	Opplandgata 13
Varamedlem	Kari Synnøve Gellein	Opplandgata 17
Varamedlem	Terje Kremmervik Hekkelstrand	Smålensgata 16

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Arne Sangnæs Opplandgata 13

Varadelegert
Catrine Hermansen Opplandgata 13

Valgkomiteen

Ane Johnsen Opplandgata 17

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Opplandgata og Smålensgata Brl

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Opplandgata og Smålensgata Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971069872, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Smålensgata 16
Opplandgata 13
Opplandgata 17

Gårds- og bruksnummer:
232 235

Første innflytting skjedde i 1994. Tomten er kjøpt.

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.

Opplandgata og Smålensgata Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. 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 2 106 964.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 973 087.

Resultat

Årets resultat på kr 1 107 206 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 1 251 419 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 200 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. 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 4 361. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Opplandgata og Smålensgata Brl.



Lån

Opplandgata og Smålenygata Brl har ett lån i Husbanken og ett lån i OBOS-Banken, med henholdsvis flytende rente på 0,89% og flytende rente på 2, 5% per 17.03.2022.

Lånet i Husbanken er et annuitetslån med kvartalsvise terminer og løper fram til 01.12.2024.

Lånet i OBOS-Banken har månedlige terminer og løper fram til 31.01.2036. Dette lånet gjelder oppføring av balkonger for åtte andeler i Smålenygata og nedbetales via felleskostnader for de berørte andelene.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er på kr 64 100.

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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Fakturering for både elbilladeanlegg og nytt adgangssystem gjøres i 2022, derfor budsjetteres det med underskudd. Nåværende felleskostnader vil på et normalt driftsår medføre et regnskapsmessig overskudd. På grunn av at investeringer for tidligere år først er fakturert i 2022 budsjetteres det med underskudd grunnet disse enkeltkostnadene. Borettslaget har god likviditet og en økonomi som rustes for fremtidige vedlikeholdsbehov.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Opplandgata og Smålensgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Opplandgata og Smålensgata 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

*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 - Opplandgata og Smålensgata Borettslag

kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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, 05. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



OPPLANDGATA OG SMÅLEMSGATA BORETTSLAG ORG.NR. 971 069 872, KUNDENR. 6479

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.		1 068 379	856 732	1 068 379	1 251 419
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 107 206	1 133 859	1 188 910	784 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-924 167	-922 212	-924 000	-924 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		183 039	211 647	264 910	-139 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 251 419	1 068 379	1 333 289	1 111 519
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 384 819	1 177 986		
Kortsiktig gjeld		-133 400	-109 607		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 251 419	1 068 379		



OPPLANDGATA OG SMÅLEMSGATA BORETTSLAG ORG.NR. 971 069 872, KUNDENR. 6479

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 103 264	2 089 900	2 119 000	2 119 000
Andre inntekter	3	3 700	2 400	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 106 964	2 092 300	2 119 000	2 119 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-4 040	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 545	-4 250	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-57 751	-67 249	-63 000	-64 100
Konsulenthonorar	7	-322	-20 645	-2 500	-2 500
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 200
Drift og vedlikehold	8	-230 141	-167 766	-200 000	-480 000
Forsikringer		-87 039	-81 118	-84 500	-91 400
Kommunale avgifter	9	-240 286	-236 299	-237 750	-245 700
Energi/fyring		-45 724	-23 338	-30 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 215	-94 608	-95 000	-101 000
Andre driftskostnader	10	-157 224	-137 811	-160 000	-160 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-973 087	-884 323	-930 090	-1 252 900
DRIFTSRESULTAT		1 133 877	1 207 977	1 188 910	866 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 584	6 146	0	0
Finanskostnader	12	-38 255	-80 264	0	-82 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-26 671	-74 118	0	-82 000
ÅRSRESULTAT		1 107 206	1 133 859	1 188 910	784 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 107 206	1 133 859		



OPPLANDGATA OG SMÅLEMSGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 971 069 872, KUNDENR. 6479

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	21 720 018	21 720 018
Tomt		3 000 000	3 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		24 720 018	24 720 018
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		100 072	96 215
Driftskonto OBOS-banken		575 778	374 336
Sparekonto OBOS-banken		708 969	707 436
SUM OMLØPSMIDLER		1 384 819	1 177 986
SUM EIENDELER		26 104 837	25 898 004
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		13 589 984	12 482 777
SUM EGENKAPITAL		13 593 584	12 486 377



12

Opplandgata og Smålensgata Brl

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 172 853	4 097 020
Borettsinnskudd	15	9 205 000	9 205 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 377 853	13 302 020

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		57 739	30 291
Påløpte renter		1 686	2 458
Påløpte avdrag		73 975	73 975
Annen kortsiktig gjeld		0	2 883
SUM KORTSIKTIG GJELD		133 400	109 607

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 104 837	25 898 004
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	16	24 800 000	24 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2022

Styret i Opplandgata Og Smålensgata Borettslag

Arne Sangnæs /s/ Bjørn Pinilla Gustoff /s/ Catrine Hermansen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 914 564
Garasje	153 200
Balkongtillegg	50 400
Eiendomsskatt	1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 119 664

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-16 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 103 264

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	400
Utleie	3 300
SUM ANDRE INNETEKTER	3 700

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 545.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-322
SUM KONSULENTHONORAR	-322

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-49 332
Drift/vedlikehold elektro	-20 598
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 766
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 154
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-107 469
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 822
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-230 141

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 503
Vann- og avløpsavgift	-131 741
Renovasjonsavgift	-107 042
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-240 286

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

Container	-8 399
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 081
Verktøy og redskaper	-1 718
Lyspærer og sikringer	-1 220
Vaktmestertjenester	-51 300
Renhold ved firmaer	-81 834
Andre fremmede tjenester	-658
Trykksaker	-1 182
Andre kontorkostnader	-259
Telefon, annet	-917
Porto	-507
Bank- og kortgebyr	-2 446
Velferdskostnader	-1 704
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-157 224

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 533
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 051
SUM FINANSINTEKTER	11 584

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-24 841
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 414
SUM FINANSKOSTNADER	-38 255

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1995	21 000 000
Tilleggsavskrivning i år	720 018
SUM BYGNINGER	21 720 018

Tomten ble kjøpt i 1995.

Gnr.232/bnr.235

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 1995	-14 795 000	
Nedbetalt tidligere	11 336 250	
Nedbetalt i år	887 700	
		-2 571 050

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2017	-769 132	
Nedbetalt tidligere	130 862	
Nedbetalt i år	36 467	
		-601 803

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 172 853****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1995 -9 205 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-9 205 000****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 205 000
Pantelån	3 172 853
Påløpte avdrag	73 975
TOTALT	12 451 828

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

Bygninger	21 720 018
Tomt	3 000 000
TOTALT	24 720 018

NOTE 17:**BALKONGER**

Felleskostnader for påbygg balkong, se note 2 50 400

Rentekostnader lån balkong, se note 12 -13 414

Avdrag lån, se note 14 -36 467

SUM BALKONGER **519**



INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring* - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

*2/3 flertall

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling

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 til vedtak

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»

B) Utilstrekkelig parkeringsplassbredde

Forslagsstiller: Ilni Rekstad

Saksfremstilling

Bredde på biler øker, men det gjør ikke parkeringsplassene. Etter dagens standard skal en parkeringsplass ha netto bredde på minimum 2,5 meter, og om den er inntil vegg skal bredden minimum være 2,8 meter. I parkeringskjelleren er det fire båser hvor det er tre plasser i samme bås, øvrige båser har enten en eller to plasser. Båsene med tre plasser har lysåpning 6,98 meter, det vil si 2,23 meter pr plass. Med vegg på begge sider blir den "tredje" plassen utsatt. Til info er Audi E tron 2,19 meter bred inkl speil. Borettslaget har i dag fullt belegg på utleie av parkering, men som regnskapet viser har det de senere årene vært flere plasser som har stått tomme. Borettslaget leier derfor ut fire plasser til eksterne.

For å løse problemet foreslås det to alternativer:

1. De fire eksterne leietakernes leieavtaler sies opp, og de fire båsene med tre biler endres til å kun huse to biler. Plassene kan få en økning på leieprisen for ekstra bred plass, og det resterende sidefeltet kan brukes til oppbevaring eller leies ut til smalere kjøretøyer (elsykler, motorsykler etc).

2. Plassene i kjeller omrokkes, slik at de med smalere biler parkerer der det er båser med tre biler.

C) Etablering av fransk balkong mot Opplandgata

Forslagsstiller: Kari Gellein

Saksfremstilling

I Opplandgata 13 og 17 er det totalt seks leiligheter uten balkong, fire i nr 13 og to i nr 17. Forslaget er å utrede mulighet for etablering av fransk balkong der det i dag er vindu mot stue. Liknende balkong er i Opplandgata 9 (gult bygg med skilt Stenco Høvik).

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positive til forslaget. Slik forslaget er forespeilet styret vil løsning være symmetrisk og diskret, samt åpenbart en stor verdi for andelseiere som disponerer leiligheten.

Da verdien og tiltaket tilfaller de enkelte andelseierne forutsetter styret at tiltaket finansieres og drives av de enkelte andelseierne. Forslaget omfatter en fasadeendring og må søkes og godkjennes av Plan og Bygningsetaten. Styret foreslår at andelseierne får fullmakt til å utrede en slik løsning etter eget initiativ, altså at de danner en arbeidsgruppe. Når et konkret forslag foreligger avholder borettslaget en ekstraordinær generalforsamling digitalt, slik at samtlige beboere involveres i beslutningen.

Styrets forslag til vedtak

Andelseierne får fullmakt til å utrede mulighet for å etablere fransk balkong mot Opplandgata. De aktuelle andelseierne bekoster selv utredningen, og skal ikke sette i gang arbeider uten at generalforsamlingen har godkjent et konkret forslag.

D) Vedtektsendring* – elbillading i garasje

*2/3 flertall

Forslagsstiller: Styret**Saksfremstilling**

Sittende og forrige styre har etablert ladeanlegg for elbiler i garasjeanlegget. Anlegget ble igangsatt i 2021. Fordeling av driftskostnader skal defineres i et nytt punkt i vedtektene.

Ladeanlegget kan beskrives som å bestå av to deler. Den faste infrastrukturen (kabler, ladeplater, wifianlegg) er finansiert og eies av borettslaget. Den andre delen er selve ladeboksen som festes til plate på vegg. Denne eies av den enkelte og er nødvendig for å lade.

Til info er ladeanlegget pr GF 2022 ikke betalt, da anlegget ikke er 100% ferdigstilt. Lastfordeler er forsinket grunnet halvledermangel.

Prinsippet for lading av elbil er og har vært at strøm og driftskostnader ikke skal betales av andre enn de som lader. Dette gjøres på følgende måte: Circle K som drifter anlegget krever inn forbrukt strøm av den enkelte forbruker. Strømprisen settes av styret og skal dekke strøm samt et påslag for løpende driftskostnader. Circle K krever også en månedssum for fakturering og å drifte den digitale løsningen.

Styrets forslag til vedtak

Følgende tekst innlemmes som nytt punkt i borettslagets vedtekter

«Parkeringsplasser i garasjen er tilrettelagte som ladeplasser for el og hybridkjøretøy. Lading tillates bare via felles ladeanlegg og det tillattes ikke å lade på andre strømkurser i fellesanlegget eller midlertidige/ikke godkjente løsninger fra egen andel. Ladeutstyr skal komme fra leverandør godkjent av styret, og både kjøretøy og utstyr skal være i forskriftsmessig stand og ikke utgjøre unødig risiko.

Ladebokser skal kun brukes til å lade andelseiers/husstandens kjøretøy og lading er ikke tillatt utlånt, fremleid eller solgt. Ladebokser er den enkeltes eiendel og kan selges, fjernes eller overdras ved bytte av leietaker på parkering.

Leietaker av parkingsplass er ansvarlig for alle kostnader ved drift og vedlikehold på egen ladeboks. Alle øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader håndteres av borettslaget, og kreves inn som et påslag på stipulert strømpris. Leietaker av parkeringsplass blir fakturert for forbruk per kWh etter gjeldende priser fastsatt av styret. Prisen er satt sammen av stipulert strømpris og nettleie, samt alle avgifter til staten og påslag for drift og vedlikehold. Priser oppgis på forespørsel og kan endres på 1 mnd varsel. Kommer en løsning der løpende strømpris kan innkreves har styret fullmakt til å gå over til denne prismodellen, med samme påslag for driftskostnader.»



E) Investering i ny utomhusbelysning

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling

Styret har innhentet tilbud på utbedring av belysning av bakgården. Arbeidet er gjort etter innspill fra flere beboere. Foreslåtte arbeider omfatter følgende: 1. Montering av 4 stk. Kube Maxi 2x5W sort og 2 stk. Kube Maxi 2x5W m/2 stikk i portrom til eksisterende kurs. Eksisterende utelys demonteres.

2. Kappe ca 1,5m av 4 stk. lysmaster i topp. Montere ny armatur på topp (armatur er ikke med i tilbudet).

3. Montering av dobbel stikk v/inngangsdør ute m/15A JF automat i tavle (egen kurs).

4. Montering av 10m led strip montert i profil list under kant 0,5m over bakkenivå. Tilkoblet lysarmatur inngangsparti. Gjelder ved nettinggjerde bak Opplandgata 13, mot sykkelparkering i bakgård.

5. Sjøppelhåndtering.

6. Dokumentasjon.

Overnevnte arbeider er tilbudt for kr 47500, nye armaturer i topp av eks stolper er estimert til 23000. Totalt i overkant av kr 80.000 in mva.

I tillegg kommer pris for oppretting av eksisterende fundamenter og stolper.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utbedre belysning i bakgård for totalt 110.000 kr ink mva.



F) Bytte av vinduer

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling

De fleste vinduene i borettslaget er fra da det var nytt, og isoleringsevnen på nye vinduer i 2022 er vesentlig bedre. Levetiden for vinduene her er i teorien utløpt. Bedre vinduer gir lavere varmetap og tilhørende lave energikostnader.

Styret ønsker generalforsamlingens fullmakt til å innhente tilbud fra flere tilbydere, samt starte prosess for bytte av vinduer. Vinduene skal ha samme stil og funksjon som dagens vinduer. Basert på overslag fra tilbydere har arbeidene et omfang på 2,5-3,0 millioner kroner. Endelig beslutning kan foretas i en digital ekstraordinær generalforsamling når endelig sluttforhandlet tilbud ligger klart.

Styrets forslag til vedtak

Styret får generalforsamlings fullmakt til å starte/fortsette arbeidet med innhenting av tilbud og forberedelser til bytte av vinduer. Arbeidene bestilles først etter vedtak ved ekstraordinær generalforsamling.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Arne Sangnæs Opplandgata 13

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Bjørn Pinilla Gustoff Opplandgata 13

Catrine Hermansen Opplandgata 13

I valgkomiteen for Opplandgata og Smålensgata Brl

Ane Johnsen



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden avholdt seks styremøter og avholdt to dugnader. Årets mest dominerende saker har vært bytte av adgangssystem/forhindre uvedkommende, porten (nok en gang) og generell drift. I tillegg er internettavtalen på nytt reforhandlet med omtrent 10% reduksjon som utfall, omkring 10.000kr årlig. Øvrige faste avtaler er reforhandlet i løpet de senere årene.

Styret takker for tilliten vi har blitt gitt ved å ha vervet i året som har gått, og takk for alle hyggelige henvendelser. For de henvendelsene som ikke er hyggelige vil vi be om at den enkelte tenker seg om to ganger selv om det er både irriterende, frustrerende eller stressende om det er noe som ikke fungerer. Vi er selv som regel like (hvis ikke enda mer) frustrerte, vi er trøtte på morgenen og jobber sene kvelder.

Etablering av brikkebasert adgangssystem ble gjort etter at systemnøkler kom på avveie med påfølgende innbrudd i garasjen. Nytt systemnøkkelssystem ble også vurdert, samt innhenting av tilbud fra ytterligere en tilbyder av brikkebasert system. R. Bergersen Sikkerhet og Design ble valgt som leverandør. Det nye systemet gir muligheten for å raskt kunne fjerne tilgangsrettigheter fra bortkomne brikker. Dette fordrer at beboere gir beskjed til styret så fort brikker er på avveie, send mail med nummer på baksiden av brikkene du har igjen. Kostnaden for brikkesystemet havner på årets regnskap, og vil etter all sannsynlighet medføre et regnskapsmessig underskudd. Dette vil også installasjon av elbilladeinfrastruktur gjøre, dette faktureres i 2022 etter ferdigstilling.

I år som i fjor vil vi rette en stor takk til alle som uoppfordret bidrar til felles trivsel i borettslaget! Vi har en bakgård som vekker oppsikt, og det er kun takket være de som bruker fritiden på å gjøre det hyggelig for andre. Både blomster, bier, planter, julepynt og snømann/dame er takket være, og det setter vi alle veldig stor pris på. Tusen takk, dere er gull verdt!

Styret

Styret e-post oppsma@styrerommet.no. Se Opplandgata og Smålensgata Borettslag sin hjemmeside på <https://vibbo.no/opplandgata-og-smalensgata> for ytterligere informasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Opplandgata og Smålensgata Brl har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.



Renhold

Borettslaget har avtale med Fortuna Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har garasje plasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret..

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88945257. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Ladeanlegg elbiler	Installert ladeanlegg for elbiler 29 plasser
	Rensket samtlige takrenner	
2020	Oppgradering av grunnmur	Oppgradering grunnmur Opplandsgata. Til forskriftsmessig teknisk standard.
2019	Rens av ventilasjonskanaler	
2019	Oppgradering grunnmur Opplandsgata	Til forskriftsmessig teknisk standard
2018	Oppgradering bakgård	
2018 - 2019	Brannsikring	Nye skumapparater leiligheter, røykvarslere og skumapparater alle oppganger.
2017	Maling av fasade/utskiftning råteskader	
2017 - 2018	Nye elektriske porter	Kostnadene i 2018
2016 - 2016	Balkongoppføring	I 2016 har borettslaget oppført balkonger for andel 3 til 10 i Smålensgata.
2016	Nye vinduer toppleiligheter Opplandgt.	
2016	Tilstandsrapport OPAK	
2014	Byttet tak mot bakgård Oppl.gt. 13 og 17	



6479 Opplandgata og Smålensgata Brl

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)



**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.