



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 333 552
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7
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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 275 996	2 745 686
Sum inntekter		2 275 996	2 745 686
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	119 746
Annen driftskostnad		1 817 415	1 257 222
Sum kostnader		1 937 220	1 376 967
Driftsresultat		338 776	1 368 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 017	2 516
Sum finansinntekter		1 017	2 516
Annen finanskostnad		174 600	222 117
Sum finanskostnader		174 600	222 117
Netto finans		-173 583	-219 601
Ordinært resultat før skattekostnad		165 193	1 149 117
Ordinært resultat etter skattekostnad		165 193	1 149 117
Årsresultat		165 193	1 149 117
Totalresultat		165 193	1 149 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		165 193	1 149 117
Sum overføringer og disponeringer		165 193	1 149 117



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		39 675 000	39 675 000
Sum varige driftsmidler		39 675 000	39 675 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 675 000	39 675 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		47 012	43 915
Sum fordringer		47 012	43 915
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		706 439	1 119 079
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		706 439	1 119 079
Sum omløpsmidler		753 451	1 162 994
SUM EIENDELER		40 428 451	40 837 994

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 328 568	20 163 375
Sum opptjent egenkapital		20 328 568	20 163 375
Sum egenkapital		20 332 868	20 167 675
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 612 151	8 978 250
Øvrig langsiktig gjeld		11 420 700	11 420 700
Sum annen langsiktig gjeld		20 032 851	20 398 950
Sum langsiktig gjeld		20 032 851	20 398 950
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 014	240 751
Leverandørgjeld		61 718	14 065
Annen kortsiktig gjeld			16 553
Sum kortsiktig gjeld		62 732	271 369
Sum gjeld		20 095 583	20 670 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 428 451	40 837 994



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345566

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 333 552
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7
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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

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: 958 333 552
BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 275 996	2 745 686
Sum inntekter		2 275 996	2 745 686
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	119 746
Annen driftskostnad		1 817 415	1 257 222
Sum kostnader		1 937 220	1 376 967
Driftsresultat		338 776	1 368 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 017	2 516
Sum finansinntekter		1 017	2 516
Annen finanskostnad		174 600	222 117
Sum finanskostnader		174 600	222 117
Netto finans		-173 583	-219 601
Ordinært resultat før skattekostnad			
		165 193	1 149 117
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		165 193	1 149 117
Årsresultat		165 193	1 149 117
Totalresultat		165 193	1 149 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		165 193	1 149 117
Sum overføringer og disponeringer		165 193	1 149 117



Organisasjonsnr: 958 333 552
BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		39 675 000	39 675 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		39 675 000	39 675 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		47 012	43 915
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		706 439	1 119 079
Sum omløpsmidler		706 439	1 119 079
Sum omløpsmidler		753 451	1 162 994
SUM EIENDELER		40 428 451	40 837 994
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		20 328 568	20 163 375



Sum opptjent egenkapital	20 328 568	20 163 375
Sum egenkapital	20 332 868	20 167 675
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 612 151	8 978 250
Øvrig langsiktig gjeld	11 420 700	11 420 700
Sum annen langsiktig gjeld	20 032 851	20 398 950
Sum langsiktig gjeld	20 032 851	20 398 950
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 014	240 751
Leverandørgjeld	61 718	14 065
Annen kortsiktig gjeld		16 553
Sum kortsiktig gjeld	62 732	271 369
Sum gjeld	20 095 583	20 670 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	40 428 451	40 837 994



Organisasjonsnr: 958 333 552
BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

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

Nittedalgata 1-7 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 16. mai 2022

Selskapsnummer: 881





Velkommen til årsmøte i Nittedalgata 1-7 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/881>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar for 2021/ 2022
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Vedtektsendring - Vedtektene pkt. 5-4, antall garasjeplasser.
7. Ønske om tilstandsvurdering for best mulig prioritering av større rehabiliteringsoppgaver i tiden framover.
8. Endring av husordensreglene punkt 1 "Ro i leiligheten", 2. avnitt
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valgkomité
12. Garasjelaget

Med vennlig hilsen,



Styret i Nittedalgata 1-7 Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Pauline Helle og Randi Dalsaune er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar for 2021/ 2022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000.

Sak 5

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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»

Sak 6

Vedtektsendring - Vedtektene pkt. 5-4, antall garasjeplasser.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



I dag står det slik i punkt 1- Ingen andelseier skal kunne eie mer enn en garasje plass. Det er gjort for å sikre en mer lik fordeling til andelseiere som ikke eier garasje i tilknytning til leiligheten eller eier garasje plass på annet vis i borettslaget.

Styret ønsker at flest mulig plasser som er til salgs fortrinnsvis kjøpes av andelseiere i borettslaget.

Vi har ønsket å få informasjon om det er interesse blant andelseierne om å få mulighet til å eie to plasser under forutsetning av at vedtektene endres. Vi viser til kartleggingen i VIBBO. Det er enkelte som har svart ja på dette spørsmålet, og styret ønsker derfor å endre dette punktet.

Punkt 2 som gjelder eksterne foreslås ikke endret.

Punktet lyder i dag som følger:

5-4 Ingen skal eie mer enn en garasje plass

1) Ingen andelseier skal kunne eie flere enn en garasje plass. Dette er gjort for å sikre en mer lik fordeling til andelseiere som ikke eier garasje i tilknytning til leiligheten eller eier garasje plass på annet vis i borettslaget.

Styret foreslår at det endres til:

5-4 Begrensinger antall garasjeplasser

1) Andelseiere i borettslaget kan eie inntil to garasjeplasser"

Forslag til vedtak

Punkt 5-4 (1) endres til "5-4 Begrensinger antall garasjeplasser 1) Andelseiere i borettslaget kan eie inntil to garasjeplasser"

Sak 7

Ønske om tilstandsvurdering for best mulig prioritering av større rehabiliteringsoppgaver i tiden framover.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å innhente tilbud fra fagpersoner som foretar en tilstandsvurdering av bygningsmassen i borettslaget. På bakgrunn av vurderingen foreslås det tiltak og prioritering av større vedlikeholdsoppgaver og rehabilitering i årene framover.



Borettslaget ble ferdigstilt i 1990 og det er utført vedlikeholdsoppgaver i hele perioden. Det er også foretatt større rehabiliteringsarbeider. Styret har en vedlikeholdsplan som brukes som verktøy i arbeidet i dag når det gjelder vedlikeholdsoppgaver av mindre og moderat art. Denne planen er laget av styret og fungerer godt.

Når det gjelder større rehabiliteringsoppgaver framover ønsker styret å få inn ekspertise som kan foreta tilstandsvurdering og gi råd til oss. Det gjelder for eksempel skifting av vinduer, balkongdører, ytterdører, skifting av tak og annen fasadeendring. På bakgrunn av tilstandsvurderingen gjøres det prioritering der behovene er størst. Styret har mottatt innspill fra enkelte andelseiere om at vinduer og balkongdører er dårlige og trenger å bli skiftet ut. Andre sier de har ikke dette behovet enda.

Til tross for tidligere omfattende rehabiliteringsarbeid er det fortsatt enkelte områder i borettslaget som er utsatt for lekkasjer når det er mye nedbør. Det er ønskelig at en tilstandsvurdering kan kartlegge årsaker til lekkasjene og komme med forslag til tiltak.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir sin tilslutning til at styret innhenter anbud fra flere firma som foretar tilstandsvurderinger. Estimert kostnad er inntil kr 150.000. Det beste anbudet på kostnad, helhetlig tilbud mm. vil bli valgt. På bakgrunn av tilstandsvurderingen vil styret foreslå prioritering av større rehabiliteringsoppgaver i årene framover. Forslagene gjøres kjent for andelseierne og legges fram for årsmøte i 2023, eventuelt ekstraordinær generalforsamling.

Sak 8

Endring av husordensreglene punkt 1 "Ro i leiligheten", 2. avnitt

Forslag fremmet av:

Jonas Hildershavn

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Slik teksten om ro i leiligheten står i dag mener jeg det åpnes for spesielt støyende aktivitet på søndager og helligdager, til tross for at det finnes en lov som sier at dette ikke er tillatt (Helligdagsfredloven). Jeg mener vi bør endre teksten i husordensreglene for å unngå misforståelser og konflikt, og for å vise hensyn til hverandre slik at vi vet når vi kan forvente støy og når vi kan forvente at det ikke er støy.

Dagens tekst, punkt 1, 2. avsnitt:



Spesielt støyende virksomhet (som hamring, drilling, sang- og musikkundervisning, spilling av høy musikk mm.) skal ikke forekomme etter kl. 20.00. På søn- og helligdager henstilles det om at slik aktivitet ikke igangsettes før etter kl. 1100.

Forslag til ny tekst, punkt 1, 2. avsnitt:

Spesielt støyende virksomhet (som hamring, drilling, sang- og musikkundervisning, spilling av høy musikk mm.) skal ikke forekomme etter kl. 20.00. *På søndager og helligdager skal det ikke forekomme støyende virksomhet.*

Styrets innstilling

Styrets medlemmer er delt i dette spørsmålet.

Forslag til vedtak

Punkt 1, 2. avsnitt i husordensreglene endres til "Spesielt støyende virksomhet (som hamring, drilling, sang- og musikkundervisning, spilling av høy musikk mm.) skal ikke forekomme etter kl. 20.00. På søndager og helligdager skal det ikke forekomme støyende virksomhet."

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, og tre varamedlemmer for 1 år. Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karen Ingrid Greve
- Randi Dalsaune

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Rutlin Harildstad
- Heidi Katrine Tønnesen
- Pauline Sommerfelt Helle



Vedlegg

1. BRL Nittedalgata 1-7 Valgkomiteens innstilling 2022.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Sigrid Camilla Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johan David Eric R. Bergsten

Sak 11

Valgkomité

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomiteen:

- Jon Asphjell
- Marianne Bevum

Sak 12

Garasjelaget

Det skal velges to medlemmer til garasjelaget for 1 år.

Roller og kandidater



Valg av 2 medlem garasjelaget Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem garasjelaget:

- Arnljot Roaas
- Morten Strand



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sigrid Camilla Pedersen	Nittedalgata 5
Nestleder	Jon Asphjell	Nittedalgata 5
Styremedlem	Johan David Eric R Bergsten	Nittedalgata 7
Styremedlem	Jonas Johnsen Hildershavn	Nittedalgata 3
Styremedlem	Espen Bråten Kristoffersen	Nittedalgata 7
Varamedlem	Karen Ingrid Greve	Nittedalgata 5
Varamedlem	Øystein Hagelund	Nittedalgata 1
Varamedlem	Espen Rutlin Harildstad	Nittedalgata 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Sigrid Camilla Pedersen Nittedalgata 5

Varadelegert
Jon Asphjell Nittedalgata 5

Valgkomiteen

Marianne Bevum Nittedalgata 3
Nasim Ahzami Raknerud Nittedalgata 7

Garasjelaget

Arnliot Roaas Nittedalgata 7
Morten Strand Nittedalgata 3

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

Generelle opplysninger om Nittedalgata 1-7 Borettslag

Borettslaget består av 43 andelsleiligheter.

Nittedalgata 1-7 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958333552, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Nittedalgt 1-7

Gårds- og bruksnummer:
231 90

Første innflytting skjedde i 1990. Tomten, kjøpt i 1991 er på 1 600 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. Nittedalgata 1-7 Borettslag 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 2 275 996.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkrevd eiendomsskatt som ikke var budsjettert. Andre inntekter består i hovedsak av leie av peisestue og innbetaling for nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 937 220.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert pga. utskifting av vifter i ventilasjonsanlegget.

Resultat

Årets resultat på kr 165 193 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 690 719 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 510 000 til vedlikehold som omfatter ordinært vedlikehold, i tillegg kommer utarbeidelse av tilstandsvurdering/ vedlikeholdsplan, samt oppgradering av porttelefon mm.

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 noe høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 13 678. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nittedalgata 1-7 Borettslag.

Lån

Nittedalgata 1-7 Borettslag har ett annuitetslån i OBOS-banken til en flytende rentesats på 2,35 % pr. mars 2022. Siste nedbetaling på lånet er i februar 2041 ifølge nåværende nedbetalingsplan. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5% fra 01.01.2022.

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 med 5 % og økning av kabel-TV på 3% fra 01.01.2022. På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nittedalgata 1-7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Nittedalgata 1-7s 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo Årsrapport 2021.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Nittedalgata 1-7

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, 17. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BORETTLAGET NITTEDALGATA 1-7 ORG.NR. 958 333 552, KUNDENR. 881

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.		891 625	560 117	891 625	690 719
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		165 193	1 149 117	598 033	210 395
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-366 099	-817 609	-604 000	-367 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-200 906	331 508	-5 967	-156 605
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		690 719	891 625	885 658	534 114
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		753 451	1 162 994		
Kortsiktig gjeld		-62 732	-271 369		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		690 719	891 625		



BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7 ORG.NR. 958 333 552, KUNDENR. 881

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		540 700	1 039 726	540 972	549 264
Innkrevde felleskostnader	2	1 731 796	1 680 780	1 723 028	1 800 736
Andre inntekter	3	3 500	25 180	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 275 996	2 745 686	2 264 000	2 350 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-14 746	-14 805	-14 805
Styrehonorar	5	-105 000	-105 000	-105 000	-105 000
Revisjonshonorar	6	-5 375	-4 500	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-95 860	-93 525	-97 300	-100 000
Konsulenthonorar	7	-14 660	-4 925	-10 000	-120 000
Kontingenter		-8 600	-8 600	-8 600	-8 600
Drift og vedlikehold	8	-556 422	-144 772	-200 000	-510 000
Forsikringer		-118 632	-111 698	-117 300	-124 600
Kommunale avgifter	9	-386 202	-396 324	-399 962	-387 600
Energi/fyring		-255 817	-140 757	-175 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-167 210	-164 325	-169 000	-171 000
Andre driftskostnader	10	-208 636	-187 795	-188 000	-210 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 937 220	-1 376 967	-1 489 967	-1 957 605
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		338 776	1 368 719	774 033	392 395
DRIFTSRESULTAT		338 776	1 368 719	774 033	392 395
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 017	2 516	0	0
Finanskostnader	12	-174 600	-222 117	-176 000	-182 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-173 583	-219 601	-176 000	-182 000
ÅRSRESULTAT		165 193	1 149 117	598 033	210 395
Overføringer:					
Til annen egenkapital		165 193	1 149 117		



BORETTLAGET NITTEDALGATA 1-7 ORG.NR. 958 333 552, KUNDENR. 881

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	35 007 620	35 007 620
Tomt		4 667 380	4 667 380
SUM ANLEGGSMIDLER		39 675 000	39 675 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		43 323	41 802
Andre kortsiktige fordringer	14	3 689	2 113
Driftskonto OBOS-banken		199 001	262 659
Sparekonto OBOS-banken		504 225	853 209
Innestående i andre banker		3 212	3 211
SUM OMLØPSMIDLER		753 451	1 162 994
SUM EIENDELER		40 428 451	40 837 994
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Annen egenkapital	15	20 328 568	20 163 375
SUM EGENKAPITAL		20 332 868	20 167 675
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 612 151	8 978 250
Borettsinnskudd	17	10 700 700	10 700 700
Annen langsiktig gjeld	18	720 000	720 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 032 851	20 398 950
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		61 718	14 065
Påløpte renter		1 014	2 329
Påløpte avdrag		0	238 422
Annen kortsiktig gjeld		0	16 553
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 732	271 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 428 451	40 837 994



9

Nittedalgata 1-7 Borettslag

Pantstillelse	19	38 200 700	38 200 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2022
Styret i Borettslaget Nittedalgata 1-7

Sigrid Camilla Pedersen /s/

Johan David Eric R
Bergsten /s/

Jonas J.
Hildershavn /s/

Espen Bråten Kristoffersen /s/

Jon Asphjell /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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 463 196
Kabel-tv/ Bredbånd	168 732
Garasje	90 972
Eiendomsskatt	8 896
Kapitalkostnader på IN-lån 2	536 700
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	4 000
Overført til kapitalkostnader	-540 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 731 796

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	200
Leie av peisestue	3 300
SUM ANDRE INNTEKTER	3 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 805

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 105 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-9 729
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-4 932
SUM KONSULENTHONORAR	-14 660

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

Drift/vedlikehold bygninger	-126 859
Drift/vedlikehold elektro	-12 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 266
Drift/vedlikehold heisanlegg	-79 016
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-306 134
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 146
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-556 422

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 908
Vann- og avløpsavgift	-204 223
Feieavgift	-4 061
Renovasjonsavgift	-169 010
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-386 202

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 961
Lyspærer og sikringer	-8 685
Vaktmestertjenester	-80 796
Renhold ved firmaer	-92 310
Andre fremmede tjenester	-9 586
Trykksaker	-1 383
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-50
Telefon, annet	-6 925
Bank- og kortgebyr	-2 439
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-208 636

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 016
Andre renteinntekter	1
SUM FINANSINNTEKTER	1 017

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	1
Renter og gebyr på lån i OBOS	
Boligkreditt	-174 601
SUM FINANSKOSTNADER	-174 600

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

Tilgang 1991	35 007 620
SUM BYGNINGER	35 007 620

Tomten ble kjøpt i 1990.

Gnr.231/bnr.90

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	3 689
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 689

NOTE 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	19 927 317
Egenkapital fra IN tidligere år	4 622 321
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-4 221 070
SUM ANNEN EGENKAPITAL	20 328 568

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 skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Renter 31.12: 2,15 %, løpetid 25 år	
Opprinnelig, 2016	-11 050 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 579 836
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	366 099
Nedbetalt tidligere, IN	491 914
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-8 612 151
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-8 612 151

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

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

	-10 700
Opprinnelig 1991	700
	-10 700
SUM BORETTSINNSKUDD	700

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-720 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-720 000

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 700 700
Pantelån	8 612 151
Beregnete IN-forpliktelser	401 251
TOTALT	19 714 102

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

Bygninger	35 007 620
Tomt	4 667 380
TOTALT	39 675 000



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid – innledning

Siden digital generalforsamling i juni 2021 til mai 2022 har styret avholdt 10 styremøter. Møtene er delvis avholdt i borettslagets peisestue og delvis digitale møter. Det settes opp en plan for de månedlige styremøtene hvert halvår, slik at det er forutsigbart for styrets medlemmer. I tillegg til styremøtene har det vært e-postkontakt og telefonsamtaler når det er behov for det.

Styrommet.no som er utviklet av OBOS brukes kontinuerlig, og det kan enkelt legges inn saker til styremøtene. Dagsorden til hvert møte sendes fra styreleder noen dager før møtet, slik at alle gis mulighet til å forberede seg. I tillegg til å delta på styremøtene har alle styrets medlemmer meransvar for en eller flere oppgaver til enhver tid. Dette gir en positiv teamfølelse som er viktig for samarbeidet.

Styret har også i innværende periode arbeidet med gjennomføring og videre planlegging av vedlikeholdsplanen som ble laget i 2018/2019. Vedlikeholdsplanen er utarbeidet av styret og har et 5-årsperspektiv. Planen har fungert godt som et verktøy, den revideres jevnlig av styreleder etter hvert som oppgaver er utført og behov for nye oppgaver kommer til. Planen inneholder både løpende vedlikeholdsoppgaver og andre vedlikeholdsprosjekter.

Blant fjorårets vedlikeholdsoppgaver var det ventilasjonsanlegget som fikk førsteprioritet. På bakgrunn av rapporten fra Kanalrens ble det tydeliggjort at anlegget ikke fungerte optimalt. Enkelte vifter fungerte så dårlig at det krevde tiltak. Etter dialog med Kanalrens og vurderinger i styret ble alle 5 viftene skiftet ut, og det ble utført i starten av 2021. De nye viftene har muligheter for justeringer og tilpasninger som de gamle viftene ikke hadde mulighet til. Ventilasjonsanlegget fungerer nå bra i hele borettslaget. Styret har vært i kontakt med andelseierne i de leilighetene som hadde ulovlig tilkobling til felles ventilasjonsanlegg. De fleste er utbedret eller har avtaler om at dette skal ordnes i løpet av kort tid.

Blant vedlikeholdsoppgavene som det arbeides med kan nevnes forbedringer av porttelefonene, sensorstyrt belysning i kjelleren (som i søppelrommene), fjerning av tagging etter skadeverk og annet løpende vedlikehold.

På grunn av smittevernsituasjonen er det i perioden gjennomført enkeltstående dugnader med færre deltakere. Vedlikehold ved planting og stell av plantene er noe av det som er gjennomført.

Dette året har det fortsatt vært fokus på å følge opp elbil lading, «grønn satsning» med kasser og krukker har blitt videreført også denne perioden og avtalene med renholdsfirma og vaktmestertjeneste er fulgt opp jevnlig.



Styrets arbeid

Styret

Kontaktinformasjon:

E-postadresse er nittedalgt1-7@styrommet.no

Denne e-postadressen ble tatt i bruk for alvor i forrige periode. Styret vurderer at det fungerer bra, der flere kan lese henvendelser og svar som er gitt. I tillegg benyttes i noen grad styremedlemmenes private e-postadresser.

Se Nittedalgata 1-7 borettslags hjemmeside på VIBBO for ytterligere informasjon. Der finner dere også navn og telefonnummer til styrets medlemmer.

I forbindelse med nye postkasser i forrige periode ble det ordnet med styrepostkasse i Nittedalgt 1 til brev via posten og eventuelle meldinger til styret fra beboerne.

VIBBO

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på VIBBO. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Ved ny e-postadresse eller bytte av telefonnummer oppfordres dere til å endre dette selv under min bolig/min profil på VIBBO. Det er en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret og for styret til å kommunisere med andelseiere og leietakere.

Ved bruk av både borettslagets Facebook-side og nyhetsoppslag via VIBBO har styret fått en langt bedre mulighet til å formidle informasjon til hele borettslaget enn tidligere. Dette står under nyheter og det sendes varsel på e-post, og i noen tilfelle SMS. I tillegg benyttes VIBBO til oppslag blant beboerne.

I utgangspunktet har nå alle godkjent å kunne kommunisere digitalt. Den som ønsker å reservere seg må gjøre det selv ved å gi beskjed til rådgiver Helga Solheim med kopi til styreleder.

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.

Retningslinjene er gjennomgått av sittende styre, og det bør sikres at det gjøres hvert år etter årsmøtet/generalforsamlingen når det nye styret samles.

Vaktmester

Nittedalgata 1-7 Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo Bygårdsdrift AS siden august 2019. Daglig leder er Kenneth Punnerud, og vaktmester som er i vårt borettslag er Alex. Avtalen går ut på 3 timer vaktmestertjeneste pr uke fordelt på 2 dager. Borettslaget abonnerer dessuten på en 24 timers alarmtjeneste knyttet til vaktmestertjenesten. Beskjeder til vaktmester gis via styret, kan legges i egen postkasse som er montert ved siden av postkassene i nr 1 eller ta kontakt med han når han er i borettslaget. Det er viktig å bemerke at det er kun styret som har anledning til å tilkalle eller gi oppdrag til firmaet på vegne av borettslaget.

Styret får ukentlig rapport fra vaktmester på e-post angående hvilke oppgaver som er utført. Det er også merknader til styret over områder vi bør se nærmere på, iverksette tiltak o.l. Vaktmester er i borettslaget tirsdag og fredag hver uke, og det er ofte telefoner eller



meldinger til/fra vaktmester til styreleder. Det er styreleder som er styrets kontaktperson i samarbeidet med vaktmester.

Beboere som ønsker bistand til oppgaver i egen leilighet kan kontakte vaktmester, vil bli fakturert direkte for oppdraget.

Renhold

Det er firmaet Trappevask Service AS som har ansvar for renholdet i fellesarealene. Avtalen som er inngått med borettslaget angående ukentlig renhold gjelder fra januar 2020. Firmaet har mange års erfaring med oppdrag for borettslag og sameier. De er opptatt av å ha fokus på hygiene, vasker med kun miljøvennlige rengjøringsmidler, og de har fokus på langsiktige relasjoner med sine borettslag, sameier og eiendomsselskap. Det er styreleder som er styrets kontaktperson i samarbeidet.

Våren 2021 bestilte vi dyprens av de røde hellene i trapper, svalganger osv. Det var ikke gjort «hovedrent» på noen år, det var skittent og var i stort behov for renhold. Styret har bestemt at vi ønsker utført samme dyprens våren 2022. Vi ønsker arbeidet gjort tidligere enn i fjor, nærmeste bestemt etter påske – før alle krukker, kasser osv er ferdig plantet og utplassert.

Det henstilles til alle beboere om å bidra til at fellesarealene framstår ryddige og innbydende. Dette gjelder også bodgangene, søppelrommene, peisestua, takterrassen og bakgården.

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 i borettslaget. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

HMS-ansvarlig det siste året har vært styremedlem Jonas Hildershavn. Borettslaget har en HMS-plan via Styrerommet.no og det gjennomføres kontroll.

Det er styrets ansvar å påse at svalganger, private soner og annet fellesareal ikke går på bekostning av framkommelighet og andre hensyn innenfor HMS. Det antas at enkelte er lei av å bli minnet om dette, men vi håper dere har forståelse for at vi må gjøre dette av hensyn til lover, regler og sikkerhet i borettslaget.

Når det gjelder rot og hensatte ting er det noe styret må følge opp av hensyn til HMS og beboernes trivsel. Det vises til husordensreglene i henhold til bruk av fellesarealene.

Til tider er det hensatte ting i fellesarealene til utfordring for brannsikkerhet og framkommelighet. Er det enkelte ting noen av oss har behov for å sette i fellesarealene en kort periode (fordi det skal hentes av andre eller settes på plass etter kort tid) er det viktig at det settes på navn og dato for når det blir fjernet. Holdes ikke datoen må det justeres. Styret har foretatt bortkjøring av gjenstander som har stått i fellesarealene over tid og der eier ikke har meldt fra.

Ventilasjon

Arbeid med ventilasjonsanlegget ble prioritert i 2020/2021. Styret brukte mye tid på arbeidet, og kostnadmessig var det den største utgiftsposten når det gjelder vedlikehold. Oppsparte midler ble benyttet, og det ble brukt flere midler enn det som var budsjettert. Oppgraderingen ble vurdert som nødvendig.

Det var tidligere innmeldt til styret om ventilasjonsutfordringer i enkelte leiligheter. I tillegg var det lenge siden ventilasjonsanlegget ble renset i 2012. Rensingen omfattet kun enkelte leiligheter og fellesarealene.

Behov for rensing av ventilasjonsanlegget har derfor vært et punkt på vedlikeholdsplanen de siste årene.

Firmaet Kanalrens AS ble valgt på grunn av at dette tilbudet ble funnet helhetlig og kvalitetsmessig bedre enn tilbud fra firmaet som er benyttet tidligere. Det har gjennom hele prosessen vært et godt samarbeid mellom styret og Kanalrens.

Rensing av ventilasjonsanlegget (kjøkken og bad) i leilighetene skjedde i perioden 21.-24.09.20. De startet øverst i bygningen og beveget seg nedover. Det ble gitt informasjon om hvilken dag som gjaldt for den enkelte leilighet, og alle leiligheter ble besøkt.

I tillegg til rensing var det viktig for styret å få en tilstandsrapport fra Kanalrens. Vi fikk både en grundig arbeidsrapport og avviksnotater. Det ble også gitt anbefalinger til hva som burde gjøres videre.

Det viste seg å være flere problemområder: Kanalnettet til leilighetene bar preg av høy smussgrad. Enkelte grenkanaler til hovedkanalene hadde så store smussansamlinger at de nærmest var blokkerte. Borettslaget har 5 avtrekksvifter (3 er montert i garasjen og 2 på takterassen). Av de 5 viftene var det kun 1 som fungerte som den skulle. En vifte måtte byttes omgående, to andre hadde ikke automatikk som fungerte, det var kulelagerproblem og støy. Mye av slitasjen skyldes at det har vært manglende renhold og oppfølging.

Styret var klar over at det var noen leiligheter med ulovlige påkoblinger av motorisert ventilator til felles ventilasjon. Det viste seg å være 30 % av leilighetene. Påkoblingene skaper blant annet overtrykk i ventilasjonen. Styret antar at de ulovlige påkoblingene er gjort i god tro, en har ikke vært fornøyd med ventilasjonssystemet på kjøkkenet og har gjort tiltak. Styret har tatt kontakt med de leilighetene det gjelder. Det anbefales at de motoriserte kjøkkenviftene erstattes med kullfilterhetter uten slange til ventilpunkt. Noen har ønsket bistand fra Kanalrens, andre har ordnet det på egen hånd.

Mange av leilighetene hadde feil type avtrekksventil/fraluftsventil på bad og/eller kjøkken. Dette kan enkelt ordnes ved anskaffelse av riktig avtrekksventil/fraluftsventil.

I utskiftingsprosessen av viftene var det dårlig ventilasjon i leilighetene. Våren 2021 var de 5 nye viftene på plass og styrets evaluering er at dette var en nødvendig investering som nå fungerer meget tilfredsstillende.

Styret har kontakt med Kanalrens. Er det behov for noen justeringer skal det foretas av Kanalrens etter avtale med styret. Vi er i dialog om serviceavtale mellom borettslaget og Kanalrens. Ved en årlig eller jevnlig kontroll kan komponenter og automatikk følges opp. Anbefalt rensintervall framover er hvert femte år. Disse tiltakene legges inn i den løpende vedlikeholdsplanen vår.

Dugnadsinnsats

Styret vil også i år rette en spesiell takk til beboere som på eget initiativ har påtatt seg oppgaver som ekstra renhold av dørhåndtak av smittevern hensyn, rydde og spyle i søppelrommet, ordne med takstein, ordne med plantekasser osv. Dette vitner om at en bryr seg om eget bomiljø.

Det har vært flere mindre dugnader i løpet av perioden. På grunn av pandemisituasjonen har det ikke vært mulig å invitere til felles dugnad slik vi liker å gjøre det. Vi håper det vil bli gjennomført felles dugnader i 2022. Mer informasjon kommer.

Grøntgruppa som ble etablert tidligere har fortsatt engasjement til å fortsette arbeidet. I forbindelse med den grønne satsningen er det tidligere søkt om midler fra Obos. Etter gjennomføring har borettslaget mottatt kr 21.500 fra prosjektet «Obos gir tilbake». Et tilsvarende beløp er brukt av borettslagets midler, noe som lå i vilkårene til prosjektet.

Flere personer har engasjert seg med beplantning og vedlikehold og det er bra. Det er viktig å vedlikeholde det vi har anskaffet og sikre noe mer beplantning der det er behov for det. Ta gjerne kontakt med styreleder dersom du er interessert i å delta i grønrgruppa.

Styret er positive til initiativ som tas blant andelseierne. Er dere i tvil om noe i forbindelse med dette, ta kontakt med styret.

Det ble foretatt garasjedugnad i mai 2019. Ny høytrykkspyler og annet utstyr ble kjøpt inn av borettslaget, og det ble benyttet innleid feiemaskin. Det ble gjort et omfattende arbeid under dugnaden. Garasjedugnadene ledes av garasjelaget, og erfaringene med disse dugnadene er at det er en fin arena for kontakt med eksterne som har garasje plass her. Styret stiller seg positive til ny garasjedugnad når pandemisituasjonen og smittevernet tillater det.

Garasjeanlegget, garasjelaget og garasjeplasser

Styret har nylig foretatt en kartlegging på VIBBO der vi har spurt om interesse for kjøp eller leie av garasje plass, Vi har også spurt om det kan være aktuelt å eie 2 plasser under forutsetning av at vedtektene endres på dette punktet. Takk til dere som har meldt interesse. Kartleggingen hadde ingen frist, så det er fortsatt mulig å melde interesse til styret.

I forrige periode var det en lekkasje innerst i sør-vestre hjørnet av garasjen. Styret samarbeidet med garasjelaget om å få lekkasjen tettet. Firmaet Betongtetter1 har fylt inn tetningsmasse som skal stoppe vannet i å trenge igjennom. Arbeidet ble profesjonelt utført av erfarne betongtettere, og dette har fungert bra. Skulle det seinere bli utfordringer, er det anbefalt å gjenta tiltaket.

Fra 1. januar 2021 ble det nye regler for elbillading i borettslag- og sameier. Boligsselskap kan ikke nekte de med garasje plass å sette opp ladepunkt for elbilladning uten saklig grunn. Men et ladepunkt kan ikke settes opp uten styrets samtykke.

Vårt borettslag har siden 2019 hatt infrastruktur for ladeanlegg på plass i garasjen. Garasjeplassiere har mulighet til å anskaffe seg ladepunkt gjennom borettslagets avtaler med de som drifter ladeanlegget. Siden starten var det 13 plasser med ladeboks, og noen flere har kommet til i ettertid. Etter implementeringen ble det gitt støtte fra Oslo kommune

og Obos i tillegg til utgifter som ble belastet borettslaget. Garasjeeierne er fakturert for utgifter som gjelder dem. Styret har fulgt opp arbeidet i samarbeid med garasjelaget.

Borettslaget har en avtale med Fortum Charge and Drive for installasjon av ladebokser, drift av anlegget og fakturering av strøm. Prisen på ladestrøm har vært forholdvis høy. Det er fordi brukerne av ladeboksene må være de som betaler for drift av anlegget. Etter hvert som flere installerer og bruker ladeboksene, vil det bli mulig å senke prisen på ladestrøm. Styret har jobbet videre med saken, og har over tid opplevd at det er vanskelig å ha en dialog med Fortum slik vi ønsker. Styret har derfor kartlagt andre selskap til drifting av elbilanlegget.

Garasjelaget har også denne perioden bestått av Morten Strand og Arnliot Roaas. Garasjelaget har dette mandatet: "Garasjelaget skal ivareta interessene for garasjeanlegget. Garasjelaget skal ha kontakt med de som har andeler i borettslagets garasjeanlegg, og samarbeide med styret i saker som angår garasjen og garasjeplassene." Det er Jon Asphjell som har vært styrets kontaktperson overfor garasjelaget og garasjen.

Kontinuiteten som garasjelaget representerer er svært fordelaktig for de som benytter garasjen, for styret og for borettslaget.

Eier av garasjen har ansvar for å skaffe portåpner, og ved videre leie er dette eiers og ikke leietakers ansvar. Ved behov for portåpner, kontakt Garasjelaget v/Morten Strand. Portåpner skal benyttes da manuell åpning av porten kan skade porten og påføre oss unødvendige reparasjoner.

I forbindelse med salg av garasjeplasser er det styret som følger opp at borettslagets vedtekter for salg av garasjeplasser følges. Det er viktig at forkjøpsretten til andelseiere fungerer etter vedtektene. Det er fortsatt mange garasjeplasser som eies av eksterne, og på sikt er det håp om at flere eksterne plasser vil selges til andelseiere i borettslaget. Styret skal ha beskjed når garasjeplasser er til salgs. Plassene som er til salgs blir offentliggjort av styret gjennom Vibbo, Facebook og oppslag i borettslaget. Andelseiere som er interessert i å kjøpe garasjeplass (uavhengig av et konkret salg) kan gjerne sende en henvendelse til styret.

I borettslagets vedtekter står det at styret også skal følge opp utleie av garasjeplasser, slik at borettslagets andelseiere også her har en første rett. I praksis får styret i liten grad informasjon om garasjeplasser til leie. På lik linje med andre får styret informasjon gjennom Vibbo, Facebook og oppslag i borettslaget.

Styret vurderer om det skal gjennomføres en undersøkelse på Vibbo for å kartlegge interesse for kjøp og leie av garasjeplass blant andelseierne i borettslaget.

Sykkelparkering

Siden 2017 har vi hatt flere sykkelstativ i bakgården. Sykler parkeres også i kjelleren ved bodgangene under tak. Enkelte parkerer sykkelen i svalgangen der det er plass og utenfor borettslaget. I en periode var det enkelte tyverier av el-sykler i borettslaget. Det har også vært ønskelig blant en del trofaste syklistene i borettslaget om det kan skaffes en sykkelbod eller sykkelskur, slik at de som bruker sykkelen mye kan ha den stående under tak. Det har vært utfordrende og finne en egnet plass og riktig størrelse til en sykkelbod eller tak over eksisterende sykkelstativ.

Porttelefon og callinganlegg

Det har kommet tilbakemeldinger til styret om at porttelefonen i noen av leilighetene er ustabile, har dårlig lyd og noen steder ikke virker.

Callinganlegget er fra 1990 når bygget var nytt. Det er av merket Siedle. Så vidt vi vet har det fungert bra frem til nå uten større reparasjoner. Styret har hatt et par firma på befaring med tanke på reparasjon, oppgradering eller utskiftning av anlegget. Vi har ønsket å kartlegge om det kan holde med en enkel oppgradering eller om det må større grep til. Styret har arbeidet videre med denne saken og mer informasjon kommer i løpet av året.

Merking av boder i kjelleren

Styret har ønsket en bedre oversikt over hvilken bod som tilhører de forskjellige andelseierne. I den forbindelse har vi bedt samtlige beboere om å merke sine boder i kjelleren med leilighetsnummer innen 06.03.22. Styret har ønsket en bedre oversikt da det i noen boder er stoppekraner eller andre type rørledninger. Etter at alle beboere har merket sine boder vil styret foreta en mer varig merking av alle bodene. Er du usikker på hvilket leilighetsnummer du har, finner du dette på VIBBO under «min bolig».

Merking av stoppekraner

Styret er klar over at det i likhet med manglende merking av alle i boder i kjelleren er for dårlig merking av stoppekraner. Dette skal styret jobbe videre med i samarbeid med vaktmester og forhåpentligvis ressurspersoner i borettslaget. Det er snakket om dette og styret tar videre initiativ for å igangsette denne prosessen.

Fellesrom i kjelleren der det i dag er dusjkabinett og toalett vil bli endret

Dette rommet befinner seg i kjelleren i nr 7 utenfor berederrommet ved inngangen til bodområdene. Styret antar det er mange som ikke vet om at dette rommet eksisterer, og det er i en dårlig forfatning. Rommet er nå ikke i bruk – kun etter avtale med styret. Dette skyldes at det er i en såpass dårlig forfatning. Styret har vurdert om vi ønsker rommet istandsatt til bruk for eventuelle håndverkere eller andre – eller om det er andre behov for rommet i 2022?

Vi har vurdert at det er mindre behov for dette rommet slik det er i dag. Utenfor fellesrommet Peisestua er det et toalett som kan benyttes når det er behov for det. Et ekstra toalett i borettslaget har vi vurdert som viktig.

Styret har etter grundige drøftelser på flere styremøter kommet fram til at vi ønsker å gjøre om dette rommet. Vi ønsker å fjerne dusj og toalett (med bistand fra rørlegger). Vasken beholdes og rommet istandsettes med hyller slik at dette kan bli et aktivt utlånsrom for beboerne i borettslaget. Diverse verktøy som drill etc, gardintrapp, trillebår, planteutstyr osv osv. Et av styremedlemmene, Eric Bergsten, holder i prosjekt «utlånsrom» som vi håper blir tatt godt imot og aktivt tatt i bruk når det er klart. Mer informasjon kommer!

Fellesrommet Peisestua

Peisestua er blitt utbedret ved støydempende tiltak, den er i tillegg blitt malt, det er lagt nytt gulv og det er foretatt oppgradering av kjøkkenet. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

Utbedringen ble vurdert som nødvendig på grunn av støy, og det var også behov for en oppfriskning. Styret fant det ikke tilfredsstillende at beboere valgte å reise bort når lokalet var utleid. På generalforsamlingen i 2018 ble oppgraderingen inkludert gulv med



støydemping vedtatt. En peisestuegruppe gjorde samme år en innsats med å anskaffe nye stoler som lager mindre støy på gulvet. Samtlige stoler har fått filtknøtter i år, og vi har et lite filtknøttelager i en kjøkkenskuff. Alle oppfordres til å sette på nye knøtter når vi merker at det mangler.

Styret skaffet informasjon om hvordan fellesrommet kunne lydisoleres og innhentet tilbud. Firmaet Stillhet AS/Makes It ble valgt som leverandør av de støydempende materialene og firmaet Nytt prosjekt AS valgt til å utføre oppgaven. Styret er svært fornøyd med det utførte arbeidet. Dersom det skulle være behov for det er det mulig å anskaffe flere lydisolerende plater tilsvarende de som er plassert i taket. Det er ikke gjort noen lydisolerende tiltak utenfor fellesrommet. Etter oppgraderingen av Peisestua er det tydeliggjort at det trengs malingsstrøk i gangen utenfor. Dette er noe å tenke på i forbindelse med kommende dugnader. Styret har også forslag om malingsdugnad i søppelrommene.

Kontaktperson og nøkkelsvarlig for fellesrommet har også i denne perioden vært Espen Rutlin Harildstad. Alle beboere kan leie Peisestua. En kalender henger på døren utenfor fellesrommet, slik at en kan booke ledig dato. Leie av Peisestua koster kr 300, og vippses eller betales til kontonummer i henhold til beskrivelsen som er lagt ut på Vibbo.

Utleie var stoppet en periode på grunn av pandemien. Det har nå vært mulig med utleie siden våren 2021 under forutsetning av at smitteverhensyn og hensyn til naboene overholdes. Det er ønskelig fra styrets side at lokalet benyttes i mindre grad som festlokale av hensyn til at det er et bomiljø med hovedfokus på at folk bor her. Middager, fødselsdager og andre sammenkomster er fortsatt velkommen!

For arrangementer på takterassen er det innkjøpt et partytelt til bruk i utrygt vær. Initiativ til dette ble tatt av noen av beboerne. Rutiner for bruk av partyteltet er vedtatt i styret og rutinene er limt på esken der teltet oppbevares i eller utenfor fellesrommet.

Avfallshåndtering og kildesortering

Våren 2021 er det skiftet belysning i søppelrommene. Det er nå sensorstyrt belysning, slik at lyset slås på med en gang en kommer inn i rommet. Dette er gjort både av hensyn til smittevern og av praktiske hensyn. Takk for gode tilbakemeldinger etter dette tiltaket.

Borettslaget har to søppelrom med beholdere for papp/papir som tømmes onsdager hver uke. Beholdere for vanlig restavfall tømmes 3 ganger pr uke.

Styret minner om at alle beboere kan benytte begge søppelrom, og på den måten bidra til at kapasiteten utnyttes best mulig. Belastningen på søppelrommene er noe ulik, da det er flere leiligheter i nr. 5 og 7 enn det er i nr. 1 og 3.

Kildesorteringen i vår del av Oslo ble igangsatt i 2012, og styrets inntrykk er at lilla (tidligere blå) og grønne poser benyttes tilfredsstillende. Husk at pappkartonger skal brettes/deles opp.

Kommunen har sendt ut informasjon til alle beboere om spesialavfall og kildesortering. Det er også hengt opp informasjon i søppelrommene. Det vises også til informasjon som er lagt ut på renovasjonsetatens nettsider, der vi blant annet kan finne hvilke dager det blir hentet restavfall i vårt borettslag.

I vårt nabolag har vi Kampen nærmiljøstasjon. Klær/tekstiler, metall, glass, batterier og lysstoffrør, farlig avfall og små elektriske apparater er eksempler på hva som kan leveres på Kampen nærmiljøstasjon.

Leie av container ble bestilt våren 2021, den ble brukt til kasting i forbindelse med rydding av fellesarealer og til bruk for andelseierne. Det vurderes også dette året da det er mulig å få god leiepris gjennom Obos sin avtale som storbrukskunde.

Vedlikeholdsplanen og mer omfattende vedlikeholdsbehov

Styret har tidligere utarbeidet og vedtatt en vedlikeholdsplan i 5 års perspektiv. Den fungerer som et verktøy for styret, der behov og økonomi vektlegges. Planen inneholder løpende vedlikeholdsoppgaver og enkelte vedlikeholdsprosjekter av modertat grad. Vedlikeholdsplanen revideres fortløpende, og det er styreleder som har dette ansvaret.

Et av borettslagets 2 lån ble nedbetalt ved utgangen av 2020. I den forbindelse er det i tiden framover mer aktuelt å planlegge større vedlikeholdsoppdrag igjen, og det fremmes et forslag på årsmøte 2022 som gjelder tilstandsvurdering angående større vedlikeholdsprosjekt og mer omfattende rehabiliteringsoppgaver.

Eksempler på dette er: Maling av vinduer og balkongdører på de sidene i borettslaget som ikke er tatt. Rehabilitering av tak og utskifting av vinduer/balkongdører.

Generell informasjon

Heis

Heisen i Nittedalgata 7 har i perioder hatt behov for servicebesøk og reparasjon dette året. Hvert besøk koster en del, og styret har derfor sett nærmere på avtaler som tilbys gjennom Obos sine storbruksfordeler. Borettslaget har benyttet Reber Schindler Heis AS som har utført årlig kontroll og service i henhold til avtale med borettslaget. Dette firmaet ble valgt på ny og er den leverandøren som benyttes.

Nøkler til fellesarealene

Nøkler til fellesarealene kan kjøpes av styret for kr 200. Styrets kontaktperson angående salg av universalnøkler og garasjenøkler har vært Eric Bergsten. Kontaktpersonen for portåpnere er Morten Strand i Garasjelaget.

Skilt til postkasse og porttelefon

Postkasseskilt kan fås gjennom postens nettside. Det er andelseiers ansvar å ordne med dette selv. Ved innkjøp av nye postkasser ble det blitt bestilt ferdige navneskilt sammen med postkassene. Når det gjelder å bytte navneskilt er det vurdert at det er lettere for alle at dette ordnes av den enkelte andelseier.

Porttelefonskilt kan som tidligere år bestilles hos Møller Rens, Skoreparasjon og nøkkelservice i Møllergata. Det har i flere år vært mulig å henvise til borettslagets navn og organisasjonsnummer ved bestilling av skilt, så betales dette av borettslaget.

Styret har i starten av 2022 vurdert at postkasseskiltene i 5-7 trenger en oppgradering hos mange og at borettslaget kan dekke kostnadene. Mer informasjon om dette kommer.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565542. 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 og mest mulig 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.

Fellesutgifter

I forbindelse med at styret ble varslet om kommende økte avgifter og utgifter, ble det høsten 2021 vurdert om det var nødvendig å øke fellesutgiftene fra 2022. Da det er viktig ikke å tære for mye på borettslagets disponible midler for å dekke opp utjevning til ordinær drift, ble det besluttet å øke fellesutgiftene med 5 % og utgifter til kabeltv osv økt med 3 % fra 01.01.22.

Digital kommunikasjon

Nå er det slik at det er elektronisk informasjon for alle. Styret og Obos ønsker å sende ut informasjon elektronisk. Det forenkler informasjonsarbeidet for alle og er positivt for miljøet. Styret ber alle andelseiere sørge for at e-postadresse og mobilnummer er korrekt.

Der det er to eiere av leiligheten er det ønskelig at begge registrerer sin kontaktinformasjon. Den som ikke ønsker slik kommunikasjon har mulighet til å reservere seg.

Eventuelle spørsmål om digital kommunikasjon kan rettes til styret eller borettslagets rådgiver i OBOS, Helga Solheim.

Bakgården

Styret har i flere år jobbet med å utnytte bakgården til felles glede for beboerne. Sykkelparkering er etablert flere steder. Våren 2018 kjøpte styret inn sjakkbrikker til sjakkbrettet i bakgården. Viktig at sjakkbrikkene ikke brukes til støyende aktiviteter som går utover andre beboere. I samarbeid med vaktmester flyttes sjakkbrikkene inn på høsten og flyttes ut igjen om våren.

En del andelseiere har sine leiligheter og inngangsparti på bakkeplan og blir derfor lett skadelidende av støyende lek og støyende aktiviteter i bakgården. Mye støy i bakgården vil også lett ramme øvrige etasjer. Leilighetene på bakkeplan blir også berørt når det henses ting i bakgården av andre beboere.

Styret ønsker at bakgården, takterassen og andre deler av fellesarealene skal være et hyggelig sted for de som ønsker å tilbringe tid der, og for de som har leilighetene sine i umiddelbar nærhet.

Brannvern og brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det har vært borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det de siste årene har vært andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.



Styret ønsker å inngå avtale med firma innen brann sikkerhet slik at både brannvarslere og brannslukkere/brannslanger blir kontrollert årlig både i leilighetene og fellesarealene. Vi ønsker å benytte firma som kan komme på ettermiddagen. Når årsberetningen skrives er vi i ferd med å inngå avtale med et firma som har deltatt på styremøte og har gitt oss et godt tilbud.

Alle leiligheter har blitt utstyrt med både ionisk og optisk brannvarsler, brannteppe og brannslange. Det er montert brannsikringsutstyr i fellesarealene inkludert Peisestua og garasjen. Brannvernustyr i form av brannslukkere og brannteppe er montert på forskjellige steder i bygget.

Styret oppfordrer beboerne til å gjennomgå brukerveiledningen i brannsikringsutstyr og at denne veiledningen sammen med vedlikeholdsheftet gjerne oppbevares på et sted som er lett tilgjengelig. Eventuelle feil og mangler bes rapportert til styret.

Nærmere informasjon om brannvernustyret er lagt ut på Vibbo under brann sikkerhet. Mer informasjon om avtale som inngås med firma innenfor brann sikkerhet gis når avtalen er vedtatt i styret.

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. Ordningen gjelder leilighetene i borettslaget.

Er det manglende innbetaling av leie/installasjon eller lignende i garasjen, er det ingen automatikk i at dette dekkes.

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.

Vedlikehold utført tidligere år:

Oppfølging etter rehabilitering sydvendt fasade, svalganger og balkonger

Etter at styret og Fokus Bygg gjennomførte befaring etter innmeldte saker ble det fulgt opp. Ny membran ble lagt på en av verandaene mot bakgården, det ble utført blikkenslagerarbeid, maling i en av leilighetene og satt inn noen nye skruer i gelenderene.

Utbedring av lekkasjeskader fra takterrasse til svalgangen i 3 etasje

Lekkasjeskader i svalgangen, i 3 etasje, i Nittedalgata 7. Denne hadde tilknytning til rehabilitering av sydvendt fasade, svalganger og verandaer. Styret laget i samarbeid med Hjellnes Consult og Fokus Bygg en plan for utbedringen. Ny membran ble festet til den gamle og ført ned på eksisterende rødt beslag. Det er så festet på rennekroker og takrenne med et ekstra nedløp på midten. Det er videre lagt et pyntebeslag ned i rennen og opp på membran, før ny membran ble lagt over. På grunn av fortsatte utfordringer til

tider er dette noe styret har fulgt opp og må følge opp framover.

Rehabilitering av sydvendt fasade, svalganger og balkonger

I 2016 ble sydvendt fasade, svalganger og balkonger rehabilitert. Det ble lagt ny membran på alle balkonger i borettslaget, blikkbeslag på overganger og på tak ble skiftet ut. I tillegg ble vindspærre, fasadeplater og rekkverkplater på balkongene byttet ut. Det ble lagt membran inn mot vegg på svalganger og en ny flisrad der membran er plassert ble lagt. Skader i vegg og vindu/dører som følge av lekkasje ble utbedret og vinduer og balkongdører vendt mot bakgården malt.

I ettertid er det meldt lekkasje i noen få leiligheter. Det har dreid seg om vanninntrengning utenifra. Om det er skade som kan dekkes av forsikring, om garanti fra forrige utbedring gjelder osv, blir vektlagt når det er aktuelt.

Rehabilitering av bakgård, takterrassen og inngangsparti

Arbeidet med rehabilitering av bakgård, takterrasse og inngangsparti ble ferdigstilt i 2014. PA Entreprenør var engasjert som entreprenør og Norconsult engasjert som byggleder. Dreneringsarbeidet ble nøye planlagt med mange detaljer for å få det tett. Bakgård, takterrasse og inngangsparti fikk ny membran, isolasjon og heller. Sluk, kummer og rørrangement ble byttet ut, og det ble injisert i garasjen for å få det tett i overgangen til naboens tomt. Lekkaskeskaden i trappen ved inngangspartiet ble utbedret og trappen fikk en oppgradering. Detaljer som å impregnere heller, legge beslag ved dører mm ble vektlagt. I tillegg ble de nederste delene av veggene mot bakgård og på takterrasse utbedret.

Varmtvannsberedere

I 2018 ble varmtvannstankene byttet ut, da de foregående var fra den tiden borettslaget ble bygd og var ustabile i varmtvannstilførselen.

Det er i perioder også dette året vært noe ustabil når det gjelder varmtvannet. Vi antar det skyldes at dette er perioder der det brukes mye varmt vann. Vaktmester har sjekket dette, og dersom problemet fortsetter eller tiltar vil håndverkere kontaktes.

Våtrom

Arbeidene med de 37 våtrommene som ikke var utbedret tidligere, ble ferdigstilt i 2007. Per Tharaldsen fra Bygg Pro AS var prosjektleder for baderomsutbedringen, og entreprenør var murmester Knut Guttorm. Det ble sendt ferdigstillelsesattest til de 37 andelseierne undertegnet av prosjektleder. Dette dokumentet bør alle ta godt vare på. Ta kontakt med styret ved spørsmål om ferdigstillelsesattest eller annet vedrørende våtrommene.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.12 og 30.06** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.



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

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.

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikeholdsoppgaver og rehabilitering fra 2001 og framover

- 2021 Utskifting av samtlige 5 vifter til ventilasjonsanlegget
- 2020 Rensing av vifter i ventilasjonsanlegget (inkl i leilighetene)
- 2019 Støyreduksjon og oppgradering av fellesrommet Peisestua
- 2018- 2019 Implementering infrastruktur for elbil lading i garasjeanlegget
- 2018 Utbedring av lekkasje fra takterrasse til svalgangen i 3 etasje i nr. 7
- 2017 – 2018 Varmtvannstanker byttet ut
- 2015 - 2016 Rehabilitering sydvendt fasade, svalganger og balkonger
- 2013 - 2014 Rehabilitering av bakgård takterrasse
- 2012 - 2013 Rensing av vifter i ventilasjonsanlegget
- 2010 - 2011 Utbedring for å hindre skader på bygninger etc. på grunn av is og snø 2010
- Utvendig maling av vinduer og annet malearbeid mot bakgården
- 2009 - 2010 Planlegging av utbedring av bakgården
- 2006 - 2007 Utbedring av resterende bad
- 2002 - 2004 Utbedring av enkelte bad



0881 Nittedalgata 1-7 Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:.... Sigrid Camilla Pedersen	Adresse...Nittedalgata 5.....
	E-postadresse.....
Navn:....Johan David Eric R Bergsten.....	Adresse...Nittedalgata 7.....
	E-postadresse.....
Navn:.... Espen Bråten Kristoffersen	Adresse...Nittedalgata 7.....
	E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn:.... Karen Ingrid Greve	Adresse...Nittedalgata 5.....
	E-postadresse...karenigreve@gmail.com.
Navn:....Randi Dalsaune.....	Adresse...Nittedalgata 1.....
	E-postadresse...randidalsaune@gmail.com

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:....Espen Rultlin Harildstad.....	Adresse...Nittedalgata 5.....
	E-postadresse.....
2. Navn:....Pauline Sommerfelt Helle.....	Adresse...Nittedalgata 7.....
	E-postadresse.....
3. Navn:....Heidi Katrine Tønnesen.....	Adresse...Nittedalgata 7.....
	E-postadresse.....

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:.....Sigrid Camilla Pedersen.....	Adresse.....Nittedalgata 5.....
----------------------------------------	---------------------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:.....Styrets nestleder.....	Adresse.....
----------------------------------	--------------

D. Som valgkomité foreslås:

Navn:.....Jon Asphjell	Adresse.....Nittedalgata 5.....
	E-postadresse.....
Navn:.....Marianne Bevum.....	Adresse.....Nittedalgata 3.....
	E-postadresse...mbevum40@gmail.com
Navn:.....	Adresse.....
	E-postadresse.....

E. Som representanter for garasjelaget foreslås:

Navn:..... Arnljot Roaas	Adresse...Nittedalgata 7.....
--------------------------------	-------------------------------

Navn:.....Morten Strand.....	Adresse...Nittedalgata 3.....
------------------------------	-------------------------------

Dato.....3.3.2022..... I valgkomiteen for Nittedalgata 1-7 Borettslag

...Nasim Ahzami Raknerud.....

Nasim Ahzami Raknerud

.....Marianne Bevum.....

Marianne Bevum



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.05.22 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.22

Selskapsnummer: 881 **Selskapsnavn:** Nittedalgata 1-7 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Pauline Helle og Randi Dalsaune er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av styrehonorar for 2021/ 2022

Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000.

For

Mot

Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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»

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring - Vedtektene pkt. 5-4, antall garasjeplasser.

Punkt 5-4 (1) endres til "5-4 Begrensinger antall garasjeplasser 1) Andelseiere i borettslaget kan eie inntil to garasjeplasser"

For

Mot

Sak 7 Ønske om tilstandsvurdering for best mulig prioritering av større rehabiliteringsoppgaver i tiden framover.

Årsmøtet gir sin tilslutning til at styret innhenter tilbud fra flere firma som foretar tilstandsvurderinger. Estimert kostnad er inntil kr 150.000. Det beste tilbudet på kostnad, helhetlig tilbud mm. vil bli valgt. På bakgrunn av tilstandsvurderingen vil styret foreslå prioritering av større rehabiliteringsoppgaver i årene framover.

Forslagene gjøres kjent for andelseierne og legges fram for årsmøte i 2023, eventuelt ekstraordinær generalforsamling.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 Endring av husordensreglene punkt 1 "Ro i leiligheten", 2. avnitt

Punkt 1, 2. avsnitt i husordensreglene endres til "Spesielt støyende virksomhet (som hamring, drilling, sang- og musikkundervisning, spilling av høy musikk mm.) skal ikke forekomme etter kl. 20.00. På søndager og helligdager skal det ikke forekomme støyende virksomhet."

- For
 Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

- Karen Ingrid Greve
 Randi Dalsaune

Varamedlem (3 skal velges)

- Espen Rutlin Harildstad
 Heidi Katrine Tønnesen
 Pauline Sommerfelt Helle

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Sigrid Camilla Pedersen

Varadelegat (1 skal velges)

- Johan David Eric R. Bergsten

Sak 11 Valgkomité

Medlem valgkomiteen (2 skal velges)

- Jon Asphjell
 Marianne Bevum

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 12 Garasjelaget

Medlem garasjelaget (2 skal velges)

Arnljot Roaas

Morten Strand

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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