



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 773 430
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 807 076	8 305 360
Sum inntekter		7 807 076	8 305 360
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 328 176	1 328 177
Annen driftskostnad		5 398 261	4 971 678
Sum kostnader		7 068 737	6 642 155
Driftsresultat		738 339	1 663 206
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83 808	89 423
Sum finansinntekter		83 808	89 423
Annen finanskostnad		483 400	694 260
Sum finanskostnader		483 400	694 260
Netto finans		-399 592	-604 836
Ordinært resultat før skattekostnad		338 747	1 058 369
Ordinært resultat etter skattekostnad		338 747	1 058 369
Årsresultat		338 747	1 058 369
Totalresultat		338 747	1 058 369
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		338 747	1 058 369
Sum overføringer og disponeringer		338 747	1 058 369



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		18 504 542	18 504 542
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 341 257	2 669 433
Sum varige driftsmidler		19 845 799	21 173 975
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 000	1 000
Sum anleggsmidler		19 846 799	21 174 975
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		177 504	162 213
Sum fordringer		177 504	162 213
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 300 058	3 736 796
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 300 058	3 736 796
Sum omløpsmidler		4 477 563	3 899 009
SUM EIENDELER		24 324 362	25 073 984



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 900	13 900
Sum innskutt egenkapital		13 900	13 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 208 218	13 546 966
Sum opptjent egenkapital		-13 208 218	-13 546 966
Sum egenkapital		-13 194 318	-13 533 066
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 292 177	33 416 609
Øvrig langsiktig gjeld		4 824 100	4 824 100
Sum annen langsiktig gjeld		37 116 277	38 240 709
Sum langsiktig gjeld		37 116 277	38 240 709
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		402 403	366 341
Sum kortsiktig gjeld		402 403	366 341
Sum gjeld		37 518 680	38 607 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 324 362	25 073 984



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 270988

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 773 430
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 948 773 430
ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 807 076	8 305 360
Sum inntekter		7 807 076	8 305 360
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 328 176	1 328 177
Annen driftskostnad		5 398 261	4 971 678
Sum kostnader		7 068 737	6 642 155
Driftsresultat		738 339	1 663 206
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83 808	89 423
Sum finansinntekter		83 808	89 423
Annen finanskostnad		483 400	694 260
Sum finanskostnader		483 400	694 260
Netto finans		-399 592	-604 836
Ordinært resultat før skattekostnad		338 747	1 058 369
Ordinært resultat etter skattekostnad		338 747	1 058 369
Årsresultat		338 747	1 058 369
Totalresultat		338 747	1 058 369
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		338 747	1 058 369
Sum overføringer og disponeringer		338 747	1 058 369



Organisasjonsnr: 948 773 430
ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG

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		18 504 542	18 504 542
---	--	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 341 257	2 669 433
---	--	-----------	-----------

Sum varige driftsmidler		19 845 799	21 173 975
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler		1 000	1 000
-----------------------------------	--	-------	-------

Sum finansielle anleggsmidler		1 000	1 000
-------------------------------	--	-------	-------

Sum anleggsmidler		19 846 799	21 174 975
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer		177 504	162 213
------------------	--	---------	---------

Sum fordringer		177 504	162 213
----------------	--	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 300 058	3 736 796
-------------------------------------	--	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 300 058	3 736 796
---	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		4 477 563	3 899 009
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		24 324 362	25 073 984
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	13 900	13 900
Sum innskutt egenkapital	13 900	13 900
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	13 208 218	13 546 966
Sum opptjent egenkapital	-13 208 218	-13 546 966
Sum egenkapital	-13 194 318	-13 533 066
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 292 177	33 416 609
Øvrig langsiktig gjeld	4 824 100	4 824 100
Sum annen langsiktig gjeld	37 116 277	38 240 709
Sum langsiktig gjeld	37 116 277	38 240 709
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	402 403	366 341
Sum kortsiktig gjeld	402 403	366 341
Sum gjeld	37 518 680	38 607 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 324 362	25 073 984



Organisasjonsnr: 948 773 430
ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

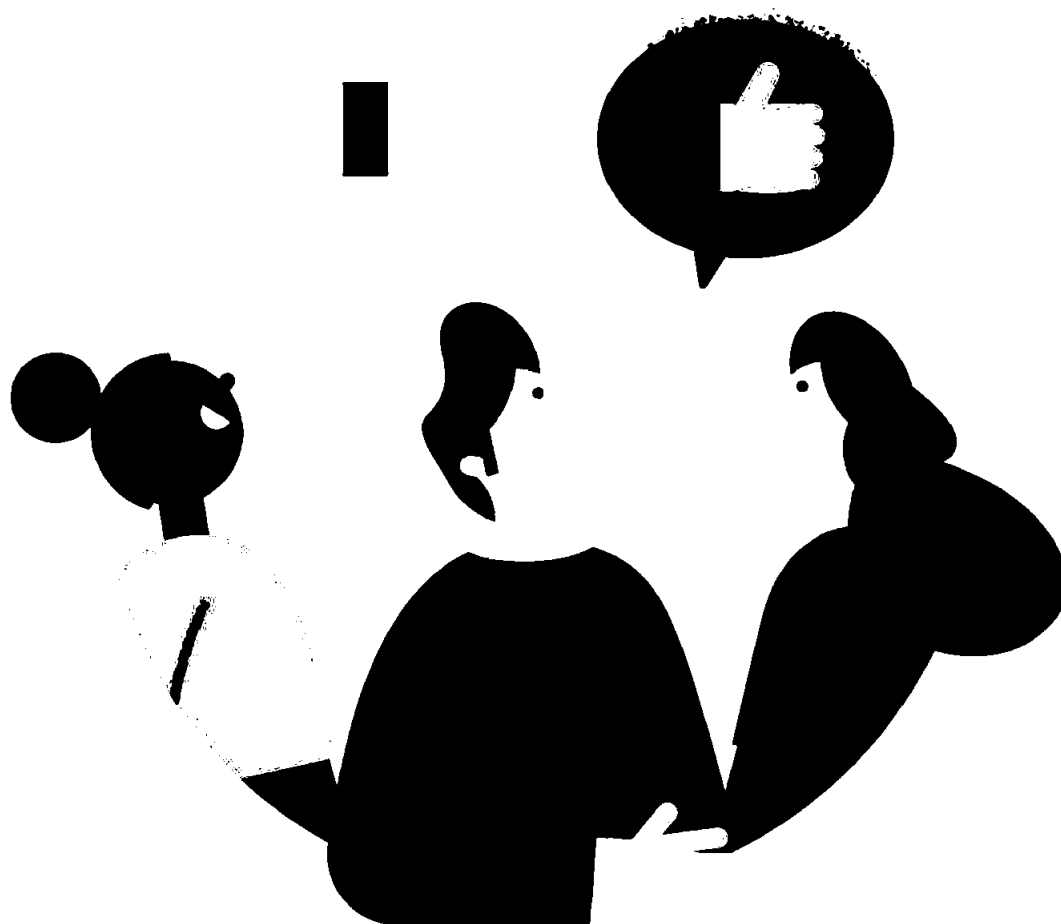
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0257 Øvre Høybråten Borettslag





Til andelseierne i Øvre Høybråten Borettslag

Velkommen til generalforsamling onsdag, 4. mai 2022 kl. 18:00

Sted: Stasjonsfjellet skoles aula

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Øvre Høybråten Borettslag
avholdes onsdag, 4. mai 2022 kl. 18:00 i Stasjonsfjellet skoles aula.**

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

- 1) Valg av møteleder
- 2) Godkjenning av de stemmeberettigede
- 3) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- 4) Godkjenning av møteinnkallingen

ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- 5) Årsrapport og regnskap for 2021
- 6) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

GODTGJØRELSER

- 7) Styret

INNKOMNE FORSLAG

- 8) Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektene punkt 1-3
- 9) Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene – Laderett.
- 10) Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4 – delegater i OBOS BBL sin generalforsamling.
- 11) Forslag fra styret om endring i husordensreglene punkt 7. Parkering.
- 12) Forslag fra Hanne Kårtveit ang. beboerparkering.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

VALG AV TILLITSVALGTE

- 13) Valg av styreleder for 1 år
- 14) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 15) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 16) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 17) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 3. mars 2022

Styret i Øvre Høybråten Borettslag

Eirik Berglund /s/ Jan Christian Viumda Asker /s/
Tommy Rånes Hansen /s/ Pål Orby /s/ Siri Røhr-Staff /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Berglund	Lyngtrekket 11
Nestleder	Jan Christian Viumda Asker	Karl Andersens Vei 85
Styremedlem	Tommy Rånes Hansen	Karl Andersens Vei 99
Styremedlem	Pål Orby	Karl Andersens Vei 139
Styremedlem	Siri Røhr-Staff	Karl Andersens Vei 59
Varamedlem	Omotuyi Erlend Aamodt	Karl Andersens Vei 125
Varamedlem	Espen Andreassen	Karl Andersens Vei 83

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Eirik Berglund Lyngtrekket 11

Varadelegert

Jan Christian Viumda Asker Karl Andersens Vei 85

Valgkomiteen

Zeid Al-Mele Karl Andersens Vei 74 B
Atle Borgeteien Karl Andersens Vei 129

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

Generelle opplysninger om Øvre Høybråten Borettslag

Borettslaget består av 139 andelsleiligheter.

Øvre Høybråten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948773430, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Karl Andersens vei 1-175
Karl Andersens vei 2-32
Karl Andersens vei 74 A-C
Karl Andersens vei 76 A-D
Lyngtrekket 9-23 12-26
Karl Andersens vei 50-72

Gårds- og bruksnummer:

107- 711 712 713 714 716 717 718

Første innflytting skjedde i 1969. Tomten, kjøpt i 1986 er på 30 431 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.



Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Øvre Høybråten Borettslag har ingen ansatte.
Det har heller ikke vært registrert skader eller ulykker i 2021.

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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 807 076.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 068 737.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at avskrivning på ladestasjon for el-bil, ikke var tatt med i budsjettet.

Resultat

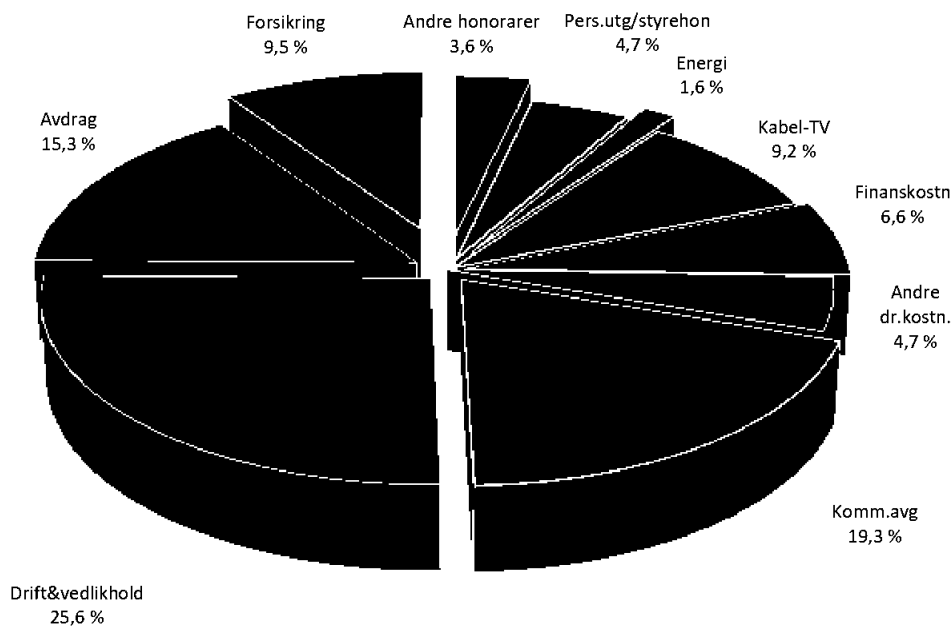
Årets resultat på kr 338 747 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4 075 160 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.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2021



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 2 600 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av stoppekraner, etablering av belysning fellesområder, utbedring av utvendig vanninntrenging til kjellere i diverse enheter. Skadedyrproblematikk. Utbedring/beplantning uteområdet. Asfaltering av stikkveier. Radonmåling.

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 økte energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 90 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Høybråten Borettslag.

Lån

Øvre Høybråten Borettslag har lån i Handelsbanken.
Opprinnelig fra 2017 på kr 36 947 000 – Rente 1,59 % Nedbetalt 2045.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 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.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øvre Høybråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Høybråten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - Øvre Høybråten Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 08.Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 773 430, KUNDENR. 257

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.	3 532 668	2 211 144	3 532 668	4 075 159
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	338 747	1 058 369	2 377 200	-545 800
Tilbakeføring av avskrivning 13	1 328 176	1 328 177	0	1 328 000
Fradrag kjøpesum anl.midler 13	0	-50 155	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån 16	-1 124 432	-1 014 867	-1 089 000	-1 156 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	542 491	1 321 524	1 288 200	-373 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 075 160	3 532 668	4 820 868	3 701 359

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 477 563	3 899 009
Kortsiktig gjeld	-402 403	-366 341
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 075 160	3 532 668



ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 773 430, KUNDENR. 257

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 807 076	7 803 084	7 797 000	7 797 000
Andre inntekter		0	502 276	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 807 076	8 305 360	7 797 000	7 797 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-42 300	-42 300	-42 000	-42 000
Styrehonorar	4	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	13	-1 328 176	-1 328 177	0	-1 328 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-6 875	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-163 090	-159 115	-163 000	-167 000
Konsulenthonorar	6	-64 732	-271 596	-120 000	-70 000
Kontingenter		-27 800	-27 800	-27 800	-27 800
Drift og vedlikehold	7	-1 883 811	-1 421 532	-1 600 000	-2 600 000
Forsikringer		-696 911	-611 681	-697 000	-787 000
Kommunale avgifter	8	-1 419 048	-1 408 204	-1 455 000	-1 495 000
Energi/fyring		-115 843	-87 639	-80 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-673 874	-645 901	-682 000	-712 000
Andre driftskostnader	9	-345 277	-331 335	-315 000	-339 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 068 737	-6 642 155	-5 488 800	-7 994 800
DRIFTSRESULTAT		738 339	1 663 206	2 308 200	-197 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	83 808	89 423	70 000	80 000
Finanskostnader	11	-483 400	-694 260	-1 000	-428 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-399 592	-604 836	69 000	-348 000
ÅRSRESULTAT		338 747	1 058 369	2 377 200	-545 800
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		338 747	1 058 369		



ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 773 430, KUNDENR. 257

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	16 192 000	16 192 000
Tomt		2 312 542	2 312 542
Andre varige driftsmidler	13	1 341 257	2 669 433
Aksjer og andeler	14	1 000	1 000
SUM ANLEGGSMIDLER		19 846 799	21 174 975
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		177 505	162 213
Driftskonto OBOS-banken		2 289 894	1 730 979
Sparekonto OBOS-banken		2 010 164	2 005 817
SUM OMLØPSMIDLER		4 477 563	3 899 009
SUM EIENDELER		24 324 362	25 073 984
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 139 * 100		13 900	13 900
Udekket tap	15	-13 208 218	-13 546 966
SUM EGENKAPITAL		-13 194 318	-13 533 066
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	32 292 177	33 416 609
Borettsinnskudd	17	4 824 100	4 824 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 116 277	38 240 709
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		402 403	366 341
SUM KORTSIKTIG GJELD		402 403	366 341
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 324 362	25 073 984
Pantstillelse	18	41 774 100	41 774 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 3.3.2022

Styret i Øvre Høybråten Borettslag

Eirik Berglund /s/

Tommy Rånes Hansen /s/

Pål Orby /s/

Siri Røhr-Staff /s/

Jan Christian Viumda Asker /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.

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. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 355 880
Leietillegg påbygg	441 000
Eiendomsskatt	10 196
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 807 076

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 188
Tilleggstjenester, OBOS	-4 946
OPAK AS	-30 598
SUM KONSULENTHONORAR	-64 732

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 092 899
Drift/vedlikehold VVS	-48 413
Drift/vedlikehold elektro	-148 309
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-527 867
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 490
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-31 833
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 883 811

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 215
Vann- og avløpsavgift	-928 258
Feieavgift	-23 085
Renovasjonsavgift	-492 299
Kommunale avgifter (avregning tidligere år)	34 809
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 419 048

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-49 620
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-125 654
Renhold ved firmaer	-16 819
Snørydding	-144 442
Trykksaker	-497
Andre kontorkostnader	-1 243
Porto	-3 013
Bank- og kortgebyr	-2 942
Velferdskostnader	-1 047
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-345 277



15

Øvre Høybråten Borettslag

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 347
Kundeutbytte fra Gjensidige	79 461
SUM FINANSINNEKTER	83 808

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-483 176
Renter på leverandørgjeld	-224
SUM FINANSKOSTNADER	-483 400

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1971	16 192 000
SUM BYGNINGER	16 192 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.107/bnr.711 - 718.

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 1974	13 080	13 080
Ladestasjon for el-bil		
Tilgang 2019	3 934 375	
Tilgang 2020	50 155	
Avskrevet tidligere	-1 328 177	
Avskrevet i år	-1 328 176	
		1 328 177
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 341 257

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-1 328 176****NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

1 andel Høybråten/Stovner IL klubbhus	1 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 000

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,59 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017	-36 947 000
Nedbetalt tidligere	3 530 391
Nedbetalt i år	1 124 432
	<u>-32 292 177</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-32 292 177

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1971	-4 824 100
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-4 824 100
----------------------------	-------------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 824 100
Pantelån	32 292 177
TOTALT	37 116 277

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

Bygninger	16 192 000
Tomt	2 312 542
TOTALT	18 504 542



INNKOMNE FORSLAG

Punkt 8

Tilføyelse i borettslagets vedtekter punkt 1-3 Kommunikasjon

Forslagsstiller: Styret

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsen tas inn i våre vedtekter.

Forslag til endring:

Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Punkt 9

Forslag fra styret om nytt punkt i 4-4 i vedtektene - Laderett.

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven.

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Gjeldende infrastruktur må benyttes. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.



- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk og til en kwh-pris fastsatt av styret.
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Punkt 10

Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen 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. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

Forslag:

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

Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.



Punkt 11

Forslag fra styret om endring av husordensreglene punkt 7, andre avsnitt

Det er avsatt en parkeringsplass utenfor hver garasje i tillegg til garasjeoppstilling.

Endres til:

Det er godkjent å parkere en bil utenfor egen garasje om man ikke står til hinder for utrykningskjøretøy, snøbrøyting og annen ferdsel.

Punkt 12

Forslag fra Hanne Kårtveit ang. parkering.

Dere kan anse dette som et forslag til sak på generalforsamling med tittel: styret fjerner beboerenes parkeringsplasser uten lovlig grunnlag og samtykke.

Denne informasjonen stemmer ikke overens med svaret vi fikk i høst på Mail fra styret og informasjonen i vedtektene/ husordensreglene.

Når vi kjøpte boligen kjøpte vi den med to parkeringsplasser, dette speilet seg i prisen. Styret har ikke lovlig grunnlag til å fjerne en uten videre. Vi har skriftlig bekreftelse fra styret at vi fritt kan benytte plassen utenfor garasjen.

Denne saken må tas opp på generalforsamling. Hvor vi får tildelt det som er vår faste plass, eller en annen fast plass. Evt kompenseres for prisen av en parkeringsplass.

Vi har også vært i kontakt med OBOS som stiller seg svært kritiske til måten dette er håndtert på av styret.

Styrets innstilling: Styret henviser til sitt forslag om endring av husordensreglene punkt 7 i punkt 11.



0257 Øvre Høybråten Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Eirik Berglund Adresse: Lyngtrøkket 17
E-postadresse:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styremedlem Tommy Rånes Hansen Karl Andersens Vei 99
Styremedlem Pål Orby Karl Andersens Vei 139

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Caroline Heimen Adresse: Karl Andersens vei 55
E-postadresse: caroline.heimen@hotmail.no
(varestleder) Navn: Jan Christian Asker Adresse: Karl Andersens vei 85
E-postadresse:

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Omotuyi Erlend Jamodt Adresse: Karl Andersens v. 125
E-postadresse:

2. Navn: Loubna Saaliti Adresse: Karl Andersens v. 151
E-postadresse:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Eirik Berglund Adresse: Lyngtrøkket 17

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jan Christian Asker Adresse: Karl Andersens v. 85

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Atle Borgeteien Adresse: Karl Andersens v. 129
E-postadresse:

Navn: Zeid Al-Mele Adresse: Karl Andersens v. 74 B
E-postadresse:

Dato: 28.03 I valgkomiteen for Øvre Høybråten Borettslag 2022

Atle Borgeteien

Zeid Al-Mele



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har også dette året jobbet med reklamasjon etter rehabilitering. Opak og Dalan er sentrale samarbeidspartnere. Møter, befaringer og rettsmekling etter at borettslaget har meldt saken videre til tingretten. Videre fremdrift i 2022 omfatter arbeid med å komme til forlik, nye befaringer og eventuelt rettsmøter i juni.

Vedlikeholdsarbeider tar generelt mye tid. Det dreier seg om vannskader, garasjer, fukt, skadedyr mm. Firmaet Braatens Byggfornyelse AS har vært rådspurt, og har også stått for utbedring. Firmaet Anticimex har stått for rottebekjempelse.

Det ble gjennomført årlig vårdugnad / rusken med rydding på området, lettere snekkerarbeid, samt komprimator- og feiebil i 2021 og vi arbeider med plan for gjennomføring i 2022.

Andre prosjekter styret har arbeidet med:

- Prosjektet tilbygg (fra GF), asfaltering, støymåling, kontroll av utvendig stoppekraner, stigesikring (tak), videre arbeid med lekeplasser med bl.a fjerning av sand, gresslegging og legging av stømmatter, utarbeidelse av nye retningslinjer for diverse endringer (dører og vinduer), nye rutiner for parkering i borettslaget, belysning i borettslaget (fra GF), beplantningsplan og større vedlikeholdsprosjekt med vanninntrenging på enkelte enheter.

Det har vært avholdt:

- 9 styremøter
- Regnskapsmøte og Generalforsamling
- Diverse befaringer i forbindelse med ulike prosjekt (ca 40)
- chat og tlf. er ofte brukt til løpende dialog og beslutninger.

Det brukes mye tid på å behandle epost til borettslaget i styrerommet (ca 900 pr. år).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på 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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81540505. 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 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 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Vedlikehold	Stigesikring på alle enheter Kartlegging og utbedring utvendige stoppekraner (under arbeid). Oppstart: Belysning fellesområder Etablert fallsikring på lekeplasser. Trefelling.
2020	Utvendig vedlikehold	Utbedring asfalt. Utbedring lekeplasser med bytte fra sand til gress og gummimatter i fallsoner.
2019	Infrastruktur og trefelling	Ny infrastruktur for EI-bil lading til alle garasjer. Omfattende trefellings- prosjekt
2018 2016 - 2017	Brannslukkere Rehabilitering	Kontroll og eventuell utskifting Utskifting av panel utvendig. Etterisolert gavlvegger Brannseksjon loft Nye loftsluker Takterrasser Overflatebehandling
2015	Fiber Oppstart Rehabilitering	Garasjer malt på dugnad (2016) Canal Digital har lagt inn fiber Fortsetter i 2016 og fram til sommer 2017.
2014 - 2014	Installert røykvarslere	Moderne røykvarslere installert i alle boenheter med levetid for batterier på 10 år
2012 - 2012	Utvendig vedlikehold	Spyling av samtlige avløpsrør, oppretting av støttemur, dreneringsarbeid, diverse asfaltering.
2012 - 2012 2011 - 2011	Nye brannslukningsapparater Lekeplasser	Oppgradering og etablering av nye lekeplasser
2008 - 2008	Spyling av samtlige avløpsrør	Spyling av samtlige avløpsrør i husene og ut til avløpskummene utført.
2005 - 2006 2004 - 2006	Elektroinspeksjon i alle hus. Maling av hus og garasjer	Maling av borettslagets hus og garasjer ble igangsatt juni 2004. Ferdigstilt i 2006.



2003 - 2003	Utskifting av panel mm	Alle terrasser/utbygg ble inspisert og nødvendige reparasjoner på hus og gulv utført. Omfattende utskifting av panel på samtlige hus utført. Nødvendig grunning med maling og akryl utført. Spyling av samtlige avløpsrør i husene og ut til avløpskummene utført.
1999 - 1999	Vedlikehold	Alt utvendig trevirke på hus og garasjer kontrollert og reparasjon og utskifting av panel utført.
1992 - 1993	Større vedlikehold	Alle hus og garasjer ble malt. - omlegging av tak på hus og garasjer - omlegging av balkonggulv - maling av hus og garasjer - kontroll og utskifting av utvendige stoppekraner for vann - utskifting av takrenner og nedløpsrør - oppsetting av nye vandalsikre utelys på garasjene - generell opprusting av uteområder, lekeplasser og idrettsplass.



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.