



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 081 450  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ORREMYR BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Odvar Solbergs vei 22  
0970 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Hilde Anita Baadsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 22.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		23 379 708	22 670 988
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 379 708</b>	<b>22 670 988</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		659 310	505 809
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		143 330	143 329
Annen driftskostnad		20 586 047	62 243 806
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 388 687</b>	<b>62 892 944</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 991 022</b>	<b>-40 221 956</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 852	160 981
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 852</b>	<b>160 981</b>
Annen finanskostnad		2 481 231	2 410 150
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 481 231</b>	<b>2 410 150</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 478 379</b>	<b>-2 249 170</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-487 357</b>	<b>-42 471 126</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-487 357</b>	<b>-42 471 126</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-487 357</b>	<b>-42 471 126</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-487 357</b>	<b>-42 471 126</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-487 357	-42 471 126
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-487 357</b>	<b>-42 471 126</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		160 422 664	160 832 088
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		393 487	536 817
Sum varige driftsmidler		160 816 151	161 368 905
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		160 816 151	161 368 905
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			37 970
Andre fordringer		630 209	594 229
Sum fordringer		630 209	632 199
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 005 891	11 939 114
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 005 891	11 939 114
Sum omløpsmidler		4 636 099	12 571 313
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>165 452 250</b>	<b>173 940 218</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		34 100	34 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>34 100</b>	<b>34 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		17 631 323	18 528 104
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 631 323</b>	<b>18 528 104</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 665 423</b>	<b>18 562 204</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		137 235 654	136 921 646
Øvrig langsiktig gjeld		6 662 900	6 662 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>143 898 554</b>	<b>143 584 546</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>143 898 554</b>	<b>143 584 546</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 301 935	3 323 202
Leverandørgjeld		544 215	8 442 651
Skyldige offentlige avgifter		17 761	16 478
Annen kortsiktig gjeld		24 362	11 136
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 888 273</b>	<b>11 793 468</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>147 786 827</b>	<b>155 378 014</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>165 452 250</b>	<b>173 940 218</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421179

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 081 450  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ORREMYR BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Odvar Solbergs vei 22  
0970 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Hilde Anita Baadsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 951 081 450  
ORREMYR BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		23 379 708	22 670 988
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 379 708</b>	<b>22 670 988</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		659 310	505 809
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		143 330	143 329
Annen driftskostnad		20 586 047	62 243 806
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 388 687</b>	<b>62 892 944</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 991 022</b>	<b>-40 221 956</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 852	160 981
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 852</b>	<b>160 981</b>
Annen finanskostnad		2 481 231	2 410 150
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 481 231</b>	<b>2 410 150</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 478 379</b>	<b>-2 249 170</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-487 357</b>	<b>-42 471 126</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-487 357</b>	<b>-42 471 126</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-487 357</b>	<b>-42 471 126</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-487 357</b>	<b>-42 471 126</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-487 357	-42 471 126
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-487 357</b>	<b>-42 471 126</b>



Organisasjonsnr: 951 081 450  
ORREMYR BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		160 422 664	160 832 088
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		393 487	536 817
Sum varige driftsmidler		160 816 151	161 368 905
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		160 816 151	161 368 905
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			37 970
Andre fordringer		630 209	594 229
Sum fordringer		630 209	632 199
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 005 891	11 939 114
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 005 891	11 939 114
Sum omløpsmidler		4 636 099	12 571 313
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>165 452 250</b>	<b>173 940 218</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		34 100	34 100



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>34 100</b>	<b>34 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	17 631 323	18 528 104
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>17 631 323</b>	<b>18 528 104</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>17 665 423</b>	<b>18 562 204</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	137 235 654	136 921 646
Øvrig langsiktig gjeld	6 662 900	6 662 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>143 898 554</b>	<b>143 584 546</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>143 898 554</b>	<b>143 584 546</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 301 935	3 323 202
Leverandørgjeld	544 215	8 442 651
Skyldige offentlige avgifter	17 761	16 478
Annen kortsiktig gjeld	24 362	11 136
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 888 273</b>	<b>11 793 468</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>147 786 827</b>	<b>155 378 014</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>165 452 250</b>	<b>173 940 218</b>



Organisasjonsnr: 951 081 450  
ORREMYR 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

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### 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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



S. nr. 0378

**Orremyr Borettslag**

# Generalforsamling 2021





## Velkommen til generalforsamling

Denne innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper at du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen.

### Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Andelseiere med registrert mobiltelefon og/eller epostadresse vil bli invitert til å delta via [vibbo.no/378](https://vibbo.no/378).

### Saker som behandles:

- Konstituering av møtet
- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
- Honorar til tillitsvalgte
- Innkomne forslag
- Valg av tillitsvalgte

---

### Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes **18.05.2021** og lukkes **25.05.2021**

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en innkalling via [vibbo.no/378](https://vibbo.no/378) til din epostadresse og/eller via sms.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det kan avgis kun en stemme per andel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i denne innkallingen.

For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen leveres til styrets postkasse Odvar Solbergs vei 22.

Dette må gjøres innen 25.05.2021 kl. 12:00.



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Orremyr Borettslag  
holdes digitalt 18.05.2021 – 25.05.2021 på [vibbo.no/378](http://vibbo.no/378)

---

### Til behandling foreligger:

1. **Godkjenning av møteinnkallingen**
2. **Valg av minst en andelseier som protokollvitne**  
Som protokollvitne foreslås Bahram Javad, Odvar Solbergs vei 18  
Som protokollvitne foreslås Gro Enerhaugen, Odvar Solbergs vei 16
3. **Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020**  
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen
4. **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021**  
Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr. 360 000 i samsvar med budsjettet for 2021
5. **Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2020 - 2021**  
Styret foreslår at andre honorarer settes til kr. 100 000 i samsvar med budsjettet for 2021
6. **Forslag A: Forslag fra styret om å selge dagens styrerom**
7. **Forslag B: Endring av husordensreglene**
8. **Forslag C: Tildeling av fast p-plass**
9. **Valg av tillitsvalgte**  
Som styremedlem for 2 år foreslås Jon Nordli, Odvar Solbergs vei 48  
Som varamedlem for 1 år foreslås Thor Wilhelm Johnsen, Odvar Solbergs vei 18
10. **Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling**  
Som delegert foreslås Lars Olsen, Odvar Solbergs vei 24  
Som vara for delegert foreslås Bjørn Børvind, Odvar Solbergs vei 34
11. **Valg av valgkomité**  
Som valgkomite for 1 år foreslås:  
Freddy Pedersen, Odvar Solbergs vei 28  
Bjørn Moland, Odvar Solbergs vei 46  
Arnstein Rinden, Odvar Solbergs vei 50

*Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)*



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lars Olsen	Odvar Solbergs Vei 24
Nestleder	Ruth Irene Tyler Johannessen	Odvar Solbergs Vei 10
Styremedlem/sekretær	Bjørn Børvind	Odvar Solbergs Vei 34
Styremedlem	Paul Donovan Brown	Odvar Solbergs Vei 44
Varamedlem	Eva Bekkelund	Odvar Solbergs Vei 8
Varamedlem	Jon Nordli	Odvar Solbergs Vei 48

### Representant til styret i Romsås Vaktmestersentral

#### Representant

Ruth Irene Tyler Johannessen Odvar Solbergs Vei 10

#### Vararepresentant

Lars Olsen Odvar Solbergs Vei 24

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Lars Olsen Odvar Solbergs Vei 24

### Valgkomiteen

Bjørn Moland	Odvar Solbergs Vei 46
Ine Nordahl	Odvar Solbergs Vei 20
Freddy Pedersen	Odvar Solbergs Vei 28

### Utvalg Romsås Cup

Paul Donovan Brown, Morten Tjemsland og Isabel Gjertsen

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Orremyr Borettslag

Borettslaget består av 341 andelsleiligheter, fordelt på 9 bygninger. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet som er omgjort til styrerom.

Orremyr Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 951081450, og ligger i bydel 10 Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:  
Odvar Solbergs vei: 2 – 52. Gårds- og bruksnummer: 96 / 64 og 65

Tomten, som ble kjøpt i 1985, har gårdsnummer 96, bruksnummer 64 og 65 og er på 55.400 m<sup>2</sup>. Første innflytting skjedde i 1972.

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, følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget har ingen fast ansatte.  
Det er ikke registrert skader eller ulykker i 2020.



**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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 23 379 708.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 21 388 687.

Dette er kr 769 487 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til andre anlegg, drift- og vedlikehold, energi/fyring og personalkostnader.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 487 358 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var per 31.12.2020 kr. 747 826 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000 til større vedlikehold som omfatter lekeapparater og grendehuset.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har blitt redusert med 5,4 %. Premieendringen er en følge av forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Orremyr Borettslag.

### Lån

Orremyr Borettslag har ett annuitetslån i Eika Boligfinans til en flytende rentesats 1,5 % per 01.04.2021. Gjenværende løpetid på lånet er 5 år.

Orremyr Borettslag har ett annuitetslån i OBOS Banken til en flytende rentesats 1,5 % per 01.04.2021. Gjenværende løpetid på lånet er 27 år.

Orremyr Borettslag har ett annuitetslån i OBOS Banken til en flytende rentesats 1,5 % per 01.04.2021. Lånet har vært avdragsfritt fram til vedlikeholdssprosjekt avsluttes våren 2021.

Borettslaget har tre annuitetslån i Husbanken til en flytende rente 0,8 % per 01.04.2021. Gjenværende løpetid er henholdsvis 4 og 5 år.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (per 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Honoraret til OBOS Eiendomsforvaltning AS er for 2021 økt med 2,5 % til kr 268 770.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2021.

### 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 2021.



Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

#### **ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA**

Borettslaget er samvirkemedlem og deleier i Romsås Vaktmestersentral SA. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2019 inntatt bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.



Til generalforsamlingen i Orremyr Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Orremyr Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

*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*



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 4. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## ORREMYR BORETTSLAG ORG.NR. 951 081 450, KUNDENR. 378

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>777 845</b>	<b>-4 222 668</b>	<b>777 845</b>	<b>747 826</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-487 357	-42 471 126	370 800	8 248 800
Tilbakeføring av avskrivning	16 143 330	143 329	150 000	150 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 0	-211 238	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 11 000 000	54 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -10 685 992	-6 460 452	-8 322 016	-9 810 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-30 019</b>	<b>5 000 513</b>	<b>-7 801 216</b>	<b>-1 411 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>747 826</b>	<b>777 845</b>	<b>-7 023 371</b>	<b>-663 374</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 636 099	12 571 313
Kortsiktig gjeld	-3 888 273	-11 793 468
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>747 826</b>	<b>777 845</b>



## ORREMYR BORETTSLAG ORG.NR. 951 081 450, KUNDENR. 378

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	23 147 500	22 413 894	23 164 000	23 192 000
Ladepunkt		300	0	0	0
Andre inntekter	3	231 908	257 094	150 000	200 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>23 379 708</b>	<b>22 670 988</b>	<b>23 314 000</b>	<b>23 392 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-299 310	-155 809	-156 000	-223 000
Styrehonorar	5	-360 000	-350 000	-360 000	-360 000
Avskrivninger	16	-143 330	-143 329	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-13 275	-11 625	-15 000	-15 000
Andre honorarer	5	-77 000	-27 000	-50 000	0
Forretningsførerhonorar		-262 215	-257 075	-265 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-119 981	-503 524	-130 000	-130 000
Kontingenter		-68 200	-68 200	-68 200	-68 200
Drift og vedlikehold	8	-10 463 370	-52 102 052	-10 109 000	-2 670 000
Forsikringer		-601 220	-743 250	-700 000	-683 000
Kommunale avgifter	9	-2 525 933	-2 273 583	-2 532 000	-2 552 000
Andre anlegg	10	-2 560 644	0	0	0
Kostnader sameie		0	-2 550 739	-2 600 000	-2 600 000
Energi/fyring		-1 407 642	-1 080 757	-1 000 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 545 724	-1 086 280	-1 514 000	-1 590 000
Andre driftskostnader	11	-940 843	-1 539 721	-970 000	-947 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-21 388 687</b>	<b>-62 892 944</b>	<b>-20 619 200</b>	<b>-13 358 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 991 021</b>	<b>-40 221 956</b>	<b>2 694 800</b>	<b>10 033 800</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 852	160 981	110 000	110 000
Finanskostnader	13	-2 481 231	-2 410 150	-2 434 000	-1 895 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 478 379</b>	<b>-2 249 170</b>	<b>-2 324 000</b>	<b>-1 785 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-487 358</b>	<b>-42 471 126</b>	<b>370 800</b>	<b>8 248 800</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-487 358	-42 471 126		



**ORREMYR BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951 081 450, KUNDENR. 378**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	158 693 682	158 693 682
Tomt		1 728 982	1 728 982
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	409 424
Andre varige driftsmidler	15	393 487	536 817
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>160 816 151</b>	<b>161 368 905</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	37 970
Forskuddsbetalte kostnader		630 209	594 229
Driftskonto OBOS-banken		3 969 552	9 757 593
Driftskonto OBOS-banken II		313	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 000	9 757
Sparekonto OBOS-banken		1 157	2 015 267
Innestående i andre banker		13 868	156 497
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 636 099</b>	<b>12 571 313</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>165 452 250</b>	<b>173 940 218</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 341 * 100		34 100	34 100
Opptjent egenkapital		18 040 746	18 528 104
Endring prinsipp	21	-409 424	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>17 665 423</b>	<b>18 562 204</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	137 235 654	136 921 646
Borettsinnskudd	17	6 662 900	6 662 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>143 898 554</b>	<b>143 584 546</b>



14

Orremyr Borettslag

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		544 215	8 442 651
Skyldige offentlige avgifter	18	17 761	16 478
Påløpte renter		196 388	359 330
Påløpte avdrag		3 105 547	2 963 872
Annen kortsiktig gjeld	19	24 362	11 137
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 888 273</b>	<b>11 793 468</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

Pantstillelse	20	238 861 900	227 861 900
Garantiansvar		0	7 282 677

Oslo, 28.04.2021  
Styret i Orremyr Borettslag

Lars Olsen /s/

Paul Donovan Brown /s/

Ruth I. Tyler Johannessen /s/

Bjørn Oddvar Børvind /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	22 981 764
Ladeplass til el-bil	101 100
Bod	77 300
Garasje kat 003	10 800
Garasje kat 005	10 500
Leie tidl.år	5 928
Eiendomsskatt	1 208
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>23 188 600</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-3 800
Bod	-37 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>23 147 500</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	14 575
Refusjoner	-9 000
Bompenger	700
Diverse	6 458
Elavon Bompenger	81 708
Fremtind, skadeoppgjør 2019	40 695
Grendehus	5 100
Inngangsdør	54 500
Lading av kjøretøy mm	1 800
Ladestasjon	15 000
Salg av nøkler	20 373
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>231 908</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-170 200
Ordinær lønn, vikarer	-8 600
Lønn rengjøringshjelp	-16 700
Påløpte feriepenger	-24 152
Fri bil, tlf etc.	-4 999
Naturalytelser speilkonto	4 999
Arbeidsgiveravgift	-93 293
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	15 234
Arbeidsklær	-1 599
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-299 310</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 360 000.

Det er i tillegg utbetalt kr. 77.000,- til styret i forbindelse med byggekomite og fått dekket bevertning/gave for kr 22 417 og, jf. noten om andre driftskostnader .

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 275.

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

Juridisk bistand	-34 500
OBOS Prosjekt AS	-11 408
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 823
Holth Elektro	-56 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-119 981</b>

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

Prosjektledelse	-1 189 086
Andre konsulentonorar, Ødegård og Lund AS	-157 500
Takarbeid	-1 261 276
Fasade	-5 541 521
Parkeringshus	-73 678
Ventilasjonsanlegg	-119 000
Elektroinstallatør	-33 428
Ladeinfrastruktur	-12 006
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 387 496</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-558 050
Drift/vedlikehold VVS	-27 881
Drift/vedlikehold elektro	-232 564
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-142 415
Drift/vedlikehold heisanlegg	-446 429
Drift/vedlikehold brannsikring	-181 656
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-398 502
Kostnader leiligheter, lokaler	-48 377
Egenandel forsikring	-40 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 463 370</b>

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

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

Eiendomsskatt	-1 211
Vann- og avløpsavgift	-1 690 199
Renovasjonsavgift	-834 524
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 525 933</b>

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****INNTEKTER ANDRE ANLEGG**

Medlemskontigent, Romsås vaktmestersentral SA	-2 560 644
<b>SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-2 560 644</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-335 551
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 846
Telefon-/kontormaskiner	-47 955
Driftsmateriell	-140 928
Vaktmestertjenester	-72 643
Vakthold	-13 245
Renhold ved firmaer	-68 338
Andre fremmede tjenester	-1 532
Kontor- og datarekvisita	-44 178
Trykksaker	-16 234
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 417
Andre kontorkostnader	-45 434
Telefon/bredbånd	-11 651
Telefon, annet	-18 594
Porto	-4 458
Drivstoff biler, maskiner osv.	-7 799
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-38 950
Reisekostnader	-891
Bank- og kortgebyr	-7 384
Velferdskostnader	-17 867
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-940 843</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 632
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 157
Renter bank	29
Andre renteinntekter	34
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 852</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-68 333
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-249 597
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-310 646
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 740 655
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-45 938
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 595
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-48 023
Andre rentekostnader	-444
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 481 231</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1974	35 858 000
Tilgang 2000	109 488 000
tilgang 2004, boder	13 347 682
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>158 693 682</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.96/bnr.64 M. flere

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin			
Tilgang 2014	72 878		
Avskrevet tidligere	-62 466		
Avskrevet i år	-10 411		
			1
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2013	49 600		
Avskrevet tidligere	-49 599		
			1
Avfallskomprimator			
Tilgang 2013	22 488		
Avskrevet tidligere	-22 487		
			1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2017	38 763		
Avskrevet tidligere	-23 256		
Avskrevet i år	-7 752		
			7 755
TV-overvåkning			
Tilgang 2017	177 974		
Avskrevet tidligere	-106 785		
Avskrevet i år	-35 595		
			35 594
Snøfreser nr. 2			
Kostpris	27 541		
Avskrevet tidligere	-27 540		
			1
Snøfreser nr. 3			
Tilgang 2018	95 799		
Avskrevet tidligere	-38 319		
Avskrevet i år	-19 159		
			38 321
Styrom			
Tilgang 1994	241 400		
			241 400
Ladebokser elbil			
Tilgang 2019	211 238		
Avskrevet tidligere	-70 412		
Avskrevet i år	-70 413		
			70 413
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>393 487</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-143 330**

Styrommet vurderes til å ikke ha noe verdifall og avskrives ikke. Styre har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2009	-8 583 948	
Nedbetalt tidligere	4 660 402	
Nedbetalt i år	550 680	
		-3 372 866

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	10 875 537	
Nedbetalt i år	802 077	
		-3 322 386

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-38 500 000	
Nedbetalt tidligere	26 124 914	
Nedbetalt i år	1 991 405	
		-10 383 681

Husbanken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-58 000 000	
Nedbetalt tidligere	37 501 448	
Nedbetalt i år	3 298 636	
		-17 199 915

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2018	-80 000 000	
Nedbetalt tidligere	-16 000 000	
Nedbetalt i år	2 043 194	
		-93 956 806

OBOS Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-9 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-9 000 000

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-137 235 654**

---



## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt as	Første avdrag er 30/05-2021
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2021		
101, 102, 103, 107, 108		50
104, 105, 106, 113, 114, 115		100
116, 117, 118, 119, 120, 121		100
122, 123, 124, 131, 133, 134		100
135, 136, 137, 138, 139, 140		100
141, 142, 213, 214, 215, 216		100
217, 218, 219, 220, 221, 222		100
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006		100
1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012		100
1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018		100
1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024		100
1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030		100
1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036		100
1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042		100
1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048		100
2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006		100
2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012		100
2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018		100
2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024		100
2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030		100
2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036		100
2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048		100
3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006		100
3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012		100
3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018		100
3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024		100
3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030		100
3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036		100
3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042		100
3043, 3044, 3045, 3046, 3047, 3048		100
4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006		100



4007, 4008, 4009, 4010, 4011, 4012	100
4013, 4014, 4015, 4016, 4017, 4018	100
4019, 4020, 4021, 4022, 4023, 4024	100
4025, 4026, 4027, 4028, 4029, 4030	100
4031, 4032, 4033, 4034, 4035, 4036	100
4037, 4038, 4039, 4040, 4041, 4042	100
4043, 4044, 4045, 4046, 4047, 4048	100
5001, 5002, 5003, 5004, 5005, 5006	100
5007, 5008, 5011, 5012, 5017, 5018	100
5021, 5022, 5025, 5026, 5027, 5028	100
5029, 5030, 5033, 5034, 5037, 5038	100
5039, 5040, 5041, 5042, 5043, 5044	100
5045, 5046, 5047, 5048, 6001, 6002	100
6003, 6004, 6005, 6006, 6007, 6008	100
6011, 6012, 6017, 6018, 6021, 6022	100
6025, 6026, 6027, 6028, 6029, 6030	100
6033, 6034, 6037, 6038, 6039, 6040	100
6041, 6042, 6043, 6044, 6045, 6046	100
6047, 6048, 7001, 7002, 7003, 7004	100
7005, 7006, 7007, 7008, 7017, 7018	100
7021, 7022, 7027, 7028, 7029, 7030	100
7033, 7034, 7039, 7040, 7041, 7042	100
7043, 7044, 7045, 7046, 8001, 8002	100
8003, 8004, 8007, 8008, 8027, 8028	100
8039, 8040, 8043, 8044, 8045, 8046	100

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

Opprinnelig 1972	-6 657 900
Opprinnelig 2004	-18 900
Korrigerings	13 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-6 662 900</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 600
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 161
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-17 761</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-24 152
Purregebyr	-210
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-24 362</b>

**NOTE: 20**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 662 900
Pantelån	137 235 654
Påløpte avdrag	3 105 547
<b>TOTALT</b>	<b>147 004 101</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	158 693 682
Tomt	1 728 982
<b>TOTALT</b>	<b>160 422 664</b>

**NOTE:21**

Borettslaget er medlem i Romsås Vaktmestersentral SA. Tidligere ble andel egenkapital i vaktmestersentralen tilsvarende eierandel innarbeidet i balansen under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" etter egenkapitalmetoden. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av kostmetoden fordi selskapet er medlem og ikke sameier i vaktmestersentralen. Virkningen i overgangsåret er at "andel egenkapital i fellesanlegg" overføres til egenkapital.

**NOTE:22**

Selskapet er medlem i Romsås Vaktmestersentral SA og medlemsandelen ugjør 13,44% Selskapets medlemskontigent til vaktmestersentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "Andre anlegg".



## Innkomne forslag

### **Forslag A – FORSLAG FRA STYRET OM Å SELGE DAGENS STYREROM, LEILIGHET NR 132**

Forslag fra styret

Borettslaget eier i dag en tidligere leilighet som har vært benyttet som styrerom;

- leilighetsnummer 132, med adresse Odvar Solbergs Vei 22

Dette var opprinnelig en 2-roms leilighet med areal på 48 m<sup>2</sup>.

Det blir nå etablert styrerom i grendehuset Orrestua. Styret ønsker derfor å omgjøre denne leiligheten til en ordinær andel for salg i det åpne markedet.

Argumenter som taler for å selge:

- Salg av leiligheten vil tilføre borettslaget kapital, som borettslaget kan benyttes til fremtidige vedlikeholdsoppgaver og/eller reduksjon av fellesgjelden.

Det er ikke utstedt andel på tjenesteleiligheten. Skal denne selges må det opprettes en ny andel som knyttes til leiligheten. Økning av antall andeler krever samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å inngangsette salg av leilighetsnr. 132 og å opprette en ny andel med nummer 342 pålydende kr 100 med eventuell over/underkurs ved innbetaling. Styret får fullmakt til gjennomføringen av salget med de kostnader det måtte innebære.

Styret innstilling: Styre oppfordrer alle til å stemme for saken.

### **Forslag B – endring av husordensreglene**

Forslag fra styret

Styret ønsker endringer av husordensreglene. Se vedlegg bakerst i heftet.

Forslag til vedtak: Endringen legges inn i husordensreglene.

Styrets innstilling: Styret stemmer for forslaget.

### **Forslag C. – tildeling av fast P-plass**

Forslag fra styret

Steinar Sæther i Osv.46 L 0103 ønsker fast P-Plass i garasjen. Steinar Sæther har i alle år leid p-plass av styret og ønsker fast plass

Forslag til vedtak: Leilighetsnummer 0103 får tildelt fast parkeringsplass.

Styrets innstilling: Styret stemmer for forslag.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Jon Nordli Odvar Solbergs vei 48

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Lars Olsen (leder) Odvar Solbergs vei 24

Bjørn Børvind Odvar Solbergs vei 34

Paul Brown Odvar Solbergs vei 44

**A. Som varamedlem for 1 år foreslås:**

Thor Wilhelm Johnsen Odvar Solbergs vei 18

**B. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Lars Olsen Odvar Solbergs vei 24

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

Bjørn Børvind Odvar Solbergs vei 34

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Freddy Pedersen Odvar Solbergs vei 28

Bjørn Moland Odvar Solbergs vei 46

Arnstein Rinden Odvar Solbergs vei 50

I valgkomiteen 2021 for Orremyr Borettslag

Bjørn Moland  
Ine Nordahl  
Freddy Pedersen



## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### Styrets arbeid 2020-2021

#### Møtevirksomhet

Styret har avholdt 15 styremøter siden forrige generalforsamling. Styret har kontortid hver mandag fra kl.18:00 til kl.19:00 hvor representanter fra styret er til stede.

#### Brannverninspeksjon

Styret har inngått en avtale med Norsk brannvern og hadde 1 inspeksjoner i 2020.

#### Felleskostnader

Borettslaget har mange vedlikeholdsoppgaver som må gjennomføres i løpet av de nærmeste årene. Felleskostnadene ble ikke endret i budsjettet for 2021.

#### Arrangementer

På grunn av korona, har det vært sterkt begrenset med arrangementer i denne styreperioden.

#### Romsåscup i fotball

Avlyst.

#### Tenning av julegran

Avlyst.

#### Førjuls-arrangement

Avlyst.

#### Grendehuset, OSV 2

Grendehuset har i 2020 og 2021 vært stengt.

#### Romsås Vaktmestersentral

I 2020 fikk vaktmestersentralen ny daglig leder i samband med at forrige daglige leder gikk av med pensjon. Oppdraget til ny daglig leder er blant annet å effektivisere driften og å utvikle tjenesteleveransen hos de enkelte borettslagene. I samband med dette ble det gjennomført brukerundersøkelser som blir benyttet til utviklingen av tjenestene.

Orremyr Borettslag betalte i 2020 kr 2 560 644 i fast avgift til vaktmestersentralen, og ble tilleggsfakturert kr 168 423 for ekstra varer og tjenester som ikke inngår i den faste avgiften.

Personalkostnader utgjør 72 % av driftskostnadene i vaktmestersentralen, og vil stå sentralt i arbeidet med effektiviseringen. I tillegg kommer også honorarer til styret i sentralen med til sammen kr 995 000, der borettslaget sin andel utgjør kr 133 739.

#### **Styret**

Styret har kontor i Odvar Solbergs vei 22 med kontortid mandager mellom kl. 18.00 og kl. 19.00. Styrerommet har e-post [styret@orremyr.no](mailto:styret@orremyr.no). Hjemmeside: [Vibbo.no/orremyr](http://Vibbo.no/orremyr). Telefonnummer til styremedlemmer er oppført på [Vibbo.no/orremyr](http://Vibbo.no/orremyr)



## 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 styrearbeidet i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger

## Vaktmestertjeneste / andre ansatte / portner

Borettslaget er sameier i Sameiet Romsås Vaktmestersentral som ivaretar vanlig vedlikehold i borettslaget. Romsås Vaktmestersentral har telefon 22 21 30 00, faks 22 21 25 80 og e-post [rvs@sentralen.net](mailto:rvs@sentralen.net).

Vaktmesteren har e-post [vaktmester.orremyr@sentralen.net](mailto:vaktmester.orremyr@sentralen.net)

## Kabel-Tv / Bredbånd / Telefoni

Andelseierne kan inngå telefoniavtale med TELIA. Avtalen innebærer gratis ringing til alle TELIA'S kunder på Romsås, samt rimeligere innmeldingsavgift og rimeligere tellerskritt til andre abonnemeter.

TELIA leverer også kabel-tv og bredbånd til andelseierne. Informasjon om tilleggstjenester finnes på [www.telia.no](http://www.telia.no). Bestilling kan gjøres på telefon 92 45 50 50. For de som ikke krever høy hastighet på internett så er abonnementet med 2/2 Mbps gratis, og man får en e-mailadresse. Borettslagene på Romsås har inngått en ny avtale med TELIA fra 1. januar 2012. Dette innebærer bl. a. at alle nå får en TELIA/GET boks. av typen HD PVR uten å betale noe ekstra, og at prisene på bredbånd har gått betydelig ned.

## OBOS-rabatt hos Telenor

Borettslaget er dessuten tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2009 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor betydelige rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basisabonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon:

- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.
- Den enkelte beboer får også fri etablering av Online ADSL og fra 5% til 15% rabatt på månedsprisen, avhengig av type abonnement. (Gjelder ikke Online ADSL Mini.)
- Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Dj Juice (ikke kontantkort og Dj Juice Control). Slike ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode.

Med tre typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt på 5% i tillegg til de øvrige rabattene.

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på [www.obos.no](http://www.obos.no), eller ved å sende en SMS til 2080 med kodeord OBOS.



## Renhold

Borettslaget har avtale med Romsås Vaktmestersentral SA om renhold av trappeoppganger/fellesarealer.

## Parkering

Alle leiligheter, unntatt leil. 0101 OSV 44, leil 0102 OSV 44, leil 0103 OSV 46, leil 0107 OSV 50, leil 0108 OSV 50, har parkeringsplass i felles parkeringshus. Noen få leieplasser formidles av styret.

## Nøkler/skilt

TAGs, portåpnere til P-hus og nøkler til oppganger, P-hus og sportsboder kan kjøpes og betales med bankkort på styrerommet i kontortiden. På dagtid kan du også henvende deg til Romsås vaktmestersentral for å lage tag og garasjeportåpner.

For andre nøkler til borettslaget må du henvende deg på styrerommet.

Skilt til post-kasse bestilles på styrerommet og betales av borettslaget.

## Bruksoverlating (Framleie)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på husleiekontrakten og kan føre til pålegg om salg.

Søknads-skjema fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63 eller hentes elektronisk på [Vibbo.no/orremyr](http://Vibbo.no/orremyr), alternativt ved henvendelse til styret i kontortiden.

Det er pr. 01.05.21 registrert 3 framleide andelsleiligheter i borettslaget.

## Grendehus (OSV 2)

Grendehuset (aktivitetshuset) vårt i Odvar Solbergs vei 2, kan leies av borettslagets andelseiere. Lokalet er trivelig, og kan benyttes til selskaper, fester og flere andre aktiviteter. Det kan dekkes på til og er sitteplasser for opptil 32 personer.

Plass til opptil 32 personer \* Oppvaskmaskin \* Fullt utstyrt kjøkken \* Hyggelig atmosfære \* Grendehuset leies kun ut til andelseiere som bor i borettslaget.

*For leie av Grendehuset (aktivitetshuset) må du kontakte styret, på epost, telefon eller ved oppmøte i kontortiden i styrets lokaler i Odvar Solbergs vei 22. Du må først fylle ut et søknadskjema for leie av grendehuset. Skriv ut skjemaet, fyll det ut og legg det i styrets postkasse i Odvar Solbergs vei 22. Du vil få tilbakemelding så snart som mulig.*

### Priser og vilkår

Leie 1 dag (i ukedager man-tors)	kr 900,00
Leie 1 dag (på fredag, lørdag el. søndag)	kr 1 400,00
Leie 2 dager sammenhengende (helg)	kr 1 800,00
Leie 3 dager sammenhengende (helg)	kr 2 200,00

Leie av grendehus må bestilles senest 14 dager før med unntak av begravelser etc. Er datoen du ønsker under 14 dager til, må det avklares med styret. Betaling av grendehus skal skje på betalingsterminal i styrerommets kontortid senest 14 dager før. Vi tar ikke lenger i mot kontanter!

- Det er svært viktig at du er kjent med våre utleievilkår for grendehuset før du leier!
- Ved avbestilling senere enn 14 dager før blir kun halve prisen refundert.



- Hvis flere ønsker å leie lokalet til nyttårsaftnen, vil det bli loddtrekning.
- Hvis flere ønsker å leie lokalet for konfirmasjon, vil det bli loddtrekning.
- Vask av gulv er inkludert i prisen.

Leietiden er fra kl. 14.00 gjeldende dag til kl. 10.00 påfølgende dag. Hvis du ønsker å leie grendehuset, klikk på linken for søknadskjema over og skriv dette ut og fyll dette ut. Legges i styrets postkasse i Odvar Solbergs vei 22.

### Ekstra avfallscontainer

Borettslaget har den 1. onsdagen i måneden en ordning med ekstra container der beboerne kan kaste avfall som ikke er husholdningsavfall. Denne tjenesten kan brukes til å kaste slikt som kartonger av papp, gamle møbler, rester etter oppussing (trevirke etc.) osv. Det kan ikke legges spesialavfall i containeren.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Fremtind med polisenummer 19775983. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

**Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.**

**Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til Fremtind på telefon 915 02 300, eller e-post [storskadebygning@fremtind.no](mailto:storskadebygning@fremtind.no).**

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er andelseiers ansvar å montere og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Nye skum brannslukningsapparater ble delt ut i februar 2021 og røykvarslere ble delt ut til alle andelseiere i januar 2017.

### KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESPANLEGG (skrives av OBOS) ?

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS til å kjøpe elektrisk kraft, og er tilsluttet avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

Dette gir blant annet følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir ytterligere besparelser.
- Profesjonell forvaltning fra Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på [www.styrerommet.net](http://www.styrerommet.net) bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Jevnlig rapportering til borettslaget.

- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

Resultatet på kraftavtalen i 2007 har gitt besparelser til borettslaget på anslagsvis 11% i forhold til hva de måtte ha betalt hos nest billigste leverandør – nemlig den vanlige spottprisen i Norge.

#### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

#### **Forkjøpsrett**

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

#### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Orremyr Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2020 - 2021	Garasjevegg sydvendt er ferdigstilt Skiftet takvifter 6-8-34	
2019 - 2019	VVS/våtrom, Nye strømmålere, taktekking	Hovedarbeidet i VVS- /våtromsrehabiliteringen. Skifte av nye strømmåler. Taktekking på 6-8-28-30-50.
2018 - 2018	VVS/våtrom, takvifter	Oppstart VVS-/våtromsrehabiliteringen. Skiftet takvifter i Osv. 12 og 14.



2017 - 2017	VVS/våtrom, trefelling, tak og vifter	Forberedelser til våtromsrehabilitering og inngåelse av kontrakt med Sans Bygg. Felt mange trær rundt i hele borettslaget. Nytt tak i OSV 40 og reparasjon av tak i nr. 14. Utskifting av vifter i OSV 28, 30, 40, 42 og 44.
2016 - 2016	Garasje, brannsikring, duegardiner, m.m.	Garasjegulv 1. og 2. etg. Nye duegardiner. Skiftet til skum brannslukkere. Trefelling.
2015 - 2015	Garasjeport, yttertak, el.tavler med mer	Garasjeport i 3. etg. montert. Rens av ventilasjonsanlegget og inn i leilighetene. Lagt nye tak med tilleggsisolasjon på nr 4, 10, 12, 36, 44, 46 og 48. Skiftet ut elektriske hovedtavler og nye sikringssskap i P-huset. Forprosjekt hos styret om våtromsrehabilitering.
2014 - 2014	Takvifter, nye tak, garasje, m.m	Takvifter byttet ut på 36 – 38 – 48 – 50. Nye tak har blitt lagt på 38 – 16 – 18 og 20 Garasjegulvet i 3 etg har blitt reparert pga. sprekker og lekkasje. Skiftet ut mange lekeapparater på tunene. Laget nye hjemmesider.
2013 - 2013	Takvifter, sopp/alger, varme i heis, m.m	Takvifter skiftet ut i nr. 16, 18 og 20. Sopp/alger på utvendige vegger på alle balkongene er fjernet og de utvendige veggene på luftebalkongene også malt. Varmeovner er installert i heishusene. Skiftet ut nøkkelbrytere i P-huset. Felt mange trær rundt i hele borettslaget Garasjegulvet i 4 etg. har blitt reparert pga.sprekker og lekkasjer. Nye tak lagt på 22 – 24 og 26.
2012 - 2012	Hovedtavler, OSV 2 og garasjeporter	3 elektriske hovedtavler er skiftet. 2 garasjeporter er skiftet. Ombygging av OSV 2 for tilpasning til bevegelsehemmede.
2011 - 2011	Hovedtavler og myntautomat	6 av 9 elektriske hovedtavler er skiftet ut. Det er installert ny myntautomat for bommen ved OSV 46-48.
2010 - 2010	Takvifter og maling	Utskifting av takvifter iverksatt med 3 stykker. Maling av innertak i grendehuset.
2009 - 2009	Yttertak, bom-automat	Takreparasjoner mot vannlekkasjer:



2008 - 2008	Nye heiser, innglass., tak og dører	Det er lagt overgangsbeslag mellom blokker med høydeforskjell. Det er installert ny myntautomat for bommen ved OSV 2. Nye heiser i OSV 18, 27, 30, 44, 46 og 48 Omliming, toppforsegling og popnaglet balkonginnglassing i hele borettslaget. Nytt takbelegg i OSV 14 Nytt dørtelefonanlegg i alle oppganger
2007 - 2007	Nye heiser, takbelegg, varmekabler, mm.	Nye heiser i nr 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20 og 50. Nytt takbelegg på nr 32 og 34. Lagt varmekabel i gangveien fra nr 2 til nr 16.
2006 - 2006	Varmekabel, el.anl., ventilasjon mm.	Lagt varmekabel i senterveien Skiftet ut alle sikringer med nye automatsikringer med jord- og overspenningsvern i alle leiligheter Nye heiser i OSV 36 og 40 Oppussing av aktivitetshuset OSV 2 Rensing av viftehusene og utskifting av lagrene i viftene
2005 - 2005	Ballbinge, porter i p-hus, postkasse m.m	Felt ca 125 trær på borettslagets område Bygget ballbinge på "sukkertoppen" Helasfaltert innkjøringsveien og hevet kantestein Installert flere kameraer i P-huset Installert nytt styringssystem til kjøreportene i P-huset Nye postkasser i oppgangene



## Vedlegg

<b>ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA</b>					
ORG.NR. 951 518 379					
<b>RESULTATREGNSKAP</b>					
	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	19 435 533	18 562 190	19 438 000	19 555 000
Avgiftspliktige inntekter, eksterne		1 170 265	1 093 663	900 000	900 000
Viderefakturering TV/bredbånd	11	4 495 170	8 719 063	11 000 000	8 000 000
Salg tjenester/kostnader o.l.		2 854 434	3 587 470	2 500 000	2 000 000
Salg anleggsmidler		25 000	0	0	0
Andre inntekter	3	24 481	35 618	30 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>28 004 884</b>	<b>31 998 003</b>	<b>33 868 000</b>	<b>30 460 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 827 351	-16 653 868	-18 190 000	-17 780 000
Styreonorar	5	-899 950	-873 461	-900 000	-927 000
Avskrivninger	15	-357 915	-369 700	-500 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-42 250	-34 350	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-209 040	-203 740	-210 000	-215 000
Konsulenthonorar	7	-24 886	-8 700	-20 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-123 030	-118 500	-221 000	-142 000
Forsikringer		-53 107	-160 708	-175 000	-165 000
Kommunale avgifter	9	-99 616	-96 514	-110 000	-113 000
Parkeringsplasser		0	0	0	-35 000
Kostnader til fordeling	11	-5 942 583	-10 212 493	-11 000 000	-8 000 000
Kostnader sameie		-95 688	-140 784	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-337 742	-368 962	-400 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-6 077	-5 940	-10 000	-10 000
Andre driftskostnader	10	-2 961 601	-3 374 309	-3 507 500	-3 122 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-27 980 837</b>	<b>-32 622 030</b>	<b>-35 433 500</b>	<b>-31 504 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>24 047</b>	<b>-624 027</b>	<b>-1 565 500</b>	<b>-1 044 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	5 885	5 531	10 000	0
Finanskostnader	13	-110 902	-118 366	-102 000	-7 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-105 017</b>	<b>-112 835</b>	<b>-92 000</b>	<b>-7 000</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>-80 970</b>	<b>-736 862</b>	<b>-1 657 500</b>	<b>-1 051 000</b>
Skattekostnad 2019	20	-22 088			
Endring utsatt skatt/skattefordel	20	1 080	-21 463	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-101 978</b>	<b>-758 325</b>	<b>-1 657 500</b>	<b>-1 051 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-101 978	-758 325		



<b>ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA</b>			
ORG.NR. 951 518 379			
<b>BALANSE</b>			
	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	5 471 654	5 742 871
Andre varige driftsmidler	15	696 594	91 563
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 168 248</b>	<b>5 834 434</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		235 881	124 439
Kortsiktige fordringer	16	1 011 098	1 268 412
Driftskonto OBOS-banken		1 816 198	2 572 947
Sparekonto OBOS-banken		270 491	9 151
Innestående i andre banker		561 845	519 360
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 895 513</b>	<b>4 494 310</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 063 761</b>	<b>10 328 744</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 944 089	3 046 067
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 944 089</b>	<b>3 046 067</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 289 923	3 756 296
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 289 923</b>	<b>3 756 296</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 137 055	876 153
Betalbar skatt	20	20 785	21 463
Benyttet kassekreditt (Totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	1 178 938	1 143 730
Påløpte renter		612	545
Annen kortsiktig gjeld	19	1 492 359	1 484 490
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 829 749</b>	<b>3 526 381</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 063 761</b>	<b>10 328 744</b>
Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2020  
Styret for Romsås Vaktmestersentral Sa

Steinar Hansgaard /s/   Bjørn Heidemann /s/   Anne Mette Hyrve /s/  
Heidi Jægtvik /s/   Morten Steenberg /s/   Jon Arne Wanvik /s/   Kim Lansborg /s/



## Stemmeseddel for generalforsamling 2021 i Orremyr Borettslag (s.378)

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ (4 siffer - må oppgis)

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_ (må oppgis, bruk store bokstaver)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer: 

For	X	Mot
-----	---	-----

### Saker til behandling:

Se innkallingen side 3

### Saker til behandling:

#### Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Sak 2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Bahram Javad og Gro Enerhaugen velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Sak 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 – 2021

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr. 360 000 i samsvar med budsjettet for 2021

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Sak 5. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2020 - 2021

Styret foreslår at andre honorarer settes til kr. 100 000 i samsvar med budsjettet for 2021

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Sak 6. Forslag A: Forslag fra styret om å selge dagens styrerom

Saksfremstilling: Se forslag A under innkomne forslag

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Sak 7. Forslag B: Endring av husordensreglene

Saksfremstilling: Se forslag B under innkomne forslag

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Sak 8. Forslag C: Tildeling av fast p-plass**

Saksfremstilling: Se forslag C under innkomne forslag

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Sak 9. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styremedlemmer, og 1 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Jon Nordli	
Varamedlem	Thor Wilhelm Johnsen	

**Sak 10. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling**

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Lars Olsen	
Varadelegert	Bjørn Børvind	

**Sak 11. Valg av valgkomité**

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomité	Freddy Pedersen	
Valgkomité	Bjørn Moland	
Valgkomité	Arnstein Rinden	

***For at din stemme skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styrets postkasse i Odvar Solbergs vei 22 før 25.05.2021 klokken 12:00.***

**Vedlegg:**

## HUSORDENSREGLER FOR ORREMYR BORETTSLAG

Fastsatt av ordinær generalforsamling den 21.05.2015 i medhold av vedtektene for Orremyr Borettslag. Sist endret av ordinær generalforsamling 24.05.2018. Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at beboerne føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

### § 1 Generelt

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Rundskriv og andre oppslag fra styret er utfyllende tolkning av en eller flere bestemmelser i husordensreglene. Slike skriv ligger sammen med annen nyttig informasjon på

borettslagets hjemmesider

Styret skal alltid ha informasjon om feil eller skader på boligblokkene og fellesanleggene. Se informasjon på om varsling av skader til borettslagets forsikringsselskap.

### § 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det skal vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk fra leilighetene og høyrøstet tale på balkonger lett blir til sjenanse for andre, og ro innebærer at man på det gitte tidspunkt bør trekke innendørs.

Det er viktig at dører til entreen, balkong og trapperom lukkes uten unødig støy.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen må naboene varsles på forhånd.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Slike aktiviteter kan skje i tidsrommet kl. 08.00 - 19.30 på hverdager og kl. 09.00 - 16.00 på lørdager. På søndager tillates ikke slike støyende aktiviteter.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00 alle dager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret, og forutsetter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

### 2 § 3 Bruk av fellesarealer

#### § 3.1 Uteområdene

Uteområdene med grøntanlegg, lekeplasser, veier, med mer er alle beboeres felles sted for aktiviteter. Borettslagets plener er bruksplener, men beboerne må likevel verne trærne og buskene, og bruke plenene slik at de ikke slites unødig hardt. Dette er spesielt viktig om våren.

Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets område på grunn av fare for at dette kan tiltrekke skadedyr som mus eller rotter.

Leking eller annet opphold på takene til boder, søppelhus og inngangspartiene ikke er tillatt.

Fotballsparking og hockeyspill på tunene mot inngangspartier og blokkenes fasader og mot bodvegger er ikke tillatt. Forbudet gjelder ikke små barns lek med ball (barn under skolepliktig alder).

Kjøring med motorkjøretøy på indre område er generelt ikke tillatt.

Følgende unntak gjelder:

A. Transport av syke/bevegelseshemmede. [REDACTED]

Rettes til: [REDACTED]

B. Renovasjonsbiler, brøyte- og vedlikeholdskjøretøy.

C. Uniformerte utrykningskjøretøy.

D. Varetransport, herunder kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetrallene. [REDACTED]

Varetraller er utplassert i parkeringshuset, og de skal settes på plass etter bruk.

Ved eventuell innkjøring skal kjøring skje i gangfart, og en person bør gå foran kjøretøyet, slik at det ikke oppstår fare for lekende barn. Sykling skal bare skje på gangveiene, og på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.

### § 3.2 Parkering

All parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal skje i parkeringshus eller utenfor borettslagets områder. Uteparkeringsplassene på borettslagets område er forbeholdt gjester.

### § 3.3 Trapper og fellesrom

Inngangsdør til leilighetene kan ikke males i forskjellige farger. Alle nye dører skal være av samme type som borettslaget har bestemt.

Trapper og fellesrom skal holdes helt fri for private eiendeler (barnevogner, sykler, sko, med mer). Lek og unødig opphold i trapper og fellesrom er ikke tillatt.

Oppgangens utgangsdør skal alltid holdes låst, og etter besøk i kjeller og utebod skal lyset slukkes.

Uønsket reklame kan ikke etterlates på gulvet i fellesarealene, men skal kastes i søppelhuset.

### § 3.4 Heis

Lek eller opphold i heisen er ikke tillatt. Skader på heisanlegget gjennom uvettig bruk kan bli belastet andelseier.

### § 3.5 Utebod

Andelseierens utebod er en del av leiligheten og skal holdes låst. Hvis man ikke har bruk for uteboden selv, kan andelseieren leie den bort til en nabo som har bruk for den.

### § 3.6 Skilt til postkasse

Navneskilter på postkasse skal være av standard type. Skiltene bestilles kostnadsfritt via [REDACTED] eller ved personlig fremmøte på styrerommet i kontortiden.

Ringetablået omprogrammeres av vaktmester eller styret.

### § 4 Avfallshåndtering og renhold av fellesarealer

Søppelhuset skal bare brukes til forsvarlig innpakket husholdningsavfall. Se egen instruks på innkastluken. Annet avfall kan bringes til søppelbil [redacted] som kommer en gang i måneden, som regel første onsdag (se egne oppslag.). Fellesarealene har ukentlig renhold via innleid renholdsfirma. Fjerning av hensatt søppel og annet rot inngår ikke i renholdstjenesten.

#### **§ 5 Balkong, tørkebalkong og forhager**

Tøy som henges på tørkebalkongen skal være dryppfritt. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tepper og tekstiler. Banking av tepper skal skje på spesielle stativer som er satt opp utendørs.

Vegger på balkonger og forhager skal ikke males i annen farge enn den opprinnelige. Hvis det trengs å males, skal andelseieren ha tillatelse fra styret. Styret skaffer også andelseieren maling i riktig farge og kvalitet.

Det er ikke tillatt å legge varmekabler på balkongene. Styret skal kontaktes hvis det er ønskelig å legge fliser eller fast gulvbelegg.

[redacted]  
Eiere av leiligheter med forhager plikter å holde hagen ryddig og holde beplantning lavere enn 1,8 m.

Nødutgangene på luftebalkongene må ikke blokkeres. Disse befinner seg i leiligheter med like nummer (de som ligger til høyre i oppgangen).

#### **§ 5.1 Parabolantenner**

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner i borettslaget. Dette forbudet gjelder montering utenpå bygningskroppen. Inne på balkongen kan styret gi tillatelse til antenne under forutsetning av at ingen del av antennen stikker utenfor bygningen.

#### **§ 5.2 Grilling på balkong**

Det er ikke tillatt å bruke kull- eller vedfyrt grill på balkongen.

#### **4 § 6 Markiser**

Markisen er for solskjerming og skal ikke stå ute i all slags vær, især ikke om vinteren når store klumper snø kan falle ned fra taket og forårsake stor skade. Dette er uaktsom bruk.

Skader på en leilighets utvendige markiser som skyldes uaktsom bruk er andelseiers ansvar, og kostnaden ved reparasjoner grunnet dette skal dekkes av andelseieren.

#### **§ 7 Ventilasjon, vanntilførsel og avløp**

##### **§ 7.1 Ventilasjon**

Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i leilighetene med en felles uttrekksvifte på taket for hver oppgang, og som går 24 timer i døgnet. Det er avtrekksventiler i kjøkken og bad i alle leiligheter. For at ventilasjonen i leiligheten skal fungere, skal spalteventilen i alle vinduer være åpne, inkludert avtrekksventilen på badet og spalteventilen over vinduet på vaskerommet.

Luffuktigheten i leiligheten stiger raskt hvis avtrekket ikke fungerer, med fukt-og soppskader som følge. Skader på leiligheten som følge av feil bruk av ventilasjonsanlegget i leiligheten er andelseiers ansvar.

Andelseier plikter også å kontrollere at avtrekket fungerer tilfredsstillende. En enkel måte å kontrollere avtrekket på er å holde et papirark foran ventilen. Hvis arket suges fast er det sannsynligvis ikke noe feil på viften.

2-romsleilighetene har vindu bare på en side og har derfor ikke naturlig gjennomtrekk, og eierne av disse leilighetene må være spesielt oppmerksom på ventilasjon og fuktighet.

Andelseier har også ansvar for å melde fra til styret hvis det er mistanke om at takviften har stoppet.

Det er ikke tillatt å koble elektriske vifter til ventilene på kjøkken og bad. Slike elektriske vifter forstyrrer ventilasjonen til andre leiligheter i oppgangen.

##### **§ 7.2 Vanntilførsel**

Vannkraner skal stenges etter bruk. Det er ikke tillatt å la vannet renne kontinuerlig fra en kran, blant annet for å unngå sjenerende sus i vannrørene.

Hvis et vannrør får plutselig lekkasje og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, kan beboeren surre et håndkle eller lignende rundt skadestedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller til sluk vask slik at vannet ikke renner fritt.

Informasjon om plassering av stoppekraner/avstengingsventiler



### § 7.3 Avløp

Skyll en gang i blant med et mildt oppløsningsmiddel for å hindre tilstopping av avløpsrør.



Andelseier må sørge for at brukere av boligen behandler utstyret for vann og avløp med tilstrekkelig varsomhet. Feil eller mangler som andelseieren ikke kan utbedre på egen hånd, skal meldes til styret eller vaktmester. Fett eller kaffegrut skal ikke tømmes i vask eller sluk.

### § 8 TV, bredbånd, radio

Ved feil på kabelanlegget, ring tlf. 92 40 50 50 Telia

### § 9 Brannvern

Andelseier skal regelmessig kontrollere at brannslukningsapparat og røykvarslerer virker. Ved mistanke om feil skal dette varsles til styret.

### § 10 Dyrehold

Disse bestemmelsene gjelder både for dyr i eierforhold og i pensjon.

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Det kan ikke gis tillatelse for å holde hunder av raser som er forbudt i henhold til norsk lov, nemlig pitbullterrier, amerikansk staffordshireterrier (såkalt amstaff), fila brasilerero, todo inu, dogo argentino og tsjekkisk ulvehund.

#### § 10.1 Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Alle hunder som krever disiplin og eller kan utøve alvorlig skader på mennesker og andre dyr, skal hunder og eiere gjennomgå dressurkurs så snart som mulig og senest innen 1 år etter anskaffelsen.
3. Dyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere ved at de bjeffer eller lager bråk som forstyrrer naboene. Dyr skal ikke oppholde seg alene på balkongene.



4. Dyreeiere skal påse at deres dyr ikke skitner til trappeoppganger m.m. Ekskrementer som dyr etterlater seg på borettslagets område skal fjernes umiddelbart.
  5. Alle hunder og katter skal være merket.
  6. Dyr bør ikke luftes på borettslagets område. Det vil i praksis si at dyret bør luftes 6 i ytterkant av borettslaget. Etter endt lufting, kan eiere og dyr ha samvær i borettslaget, men eiere skal til enhver tid sørge for at dyret ikke er til sjenanse, hinder eller skremmer andre beboere. Det understrekes at føreren skal ha full kontroll over dyret, og at all lufting og ferdsel foregår på eiers ansvar. Det er en selvfølge at man ikke lufter dyrene på de andre borettslagenes områder, og at man skal holde dem borte fra lekeplasser og sandkasser.
  7. Alle dyr (hund og katt) skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter. Hundeeiere skal fylle ut elektronisk registreringskjema.
  8. Styret påser at alle dyreeiere følger dyreholdsreglene.
  9. Ved besøk/pass av hund (maksimalt 2 hunder) utover en varighet på 14 dager skal andelseieren søke om tillatelse fra styret, og beboer skal da fylle ut elektronisk skjema for hundehold og hvor beboer forsikrer å ha satt seg inn i bestemmelsene for dyrehold. Dette gjelder også hvis man regelmessig har besøk av eller passer en hund, selv om hunden ikke er der så lenge som 14 dager om gangen. Det vil ikke bli gitt tillatelse til dyrehold ved en senere anledning hvis bruddet på bestemmelsene ansees som alvorlig. Andelseiere som har hunder på besøk og pass, kan bli innkalt til dugnader.
  10. Maksimalt antall hunder begrenses til 2 hunder [redacted] per leilighet.
  11. Det er ikke tillatt med hensikt å drive form for kennel eller oppdrett av dyr i borettslaget. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget. Styret kan trekke tilbake tillatelsen til dyrehold dersom en eller flere av disse bestemmelsene ikke etterleves.
- § 11 Overlating av leiligheten til ny eier**  
Følgende skal leveres videre til den nye eier av leiligheten: — [redacted] —  
Nøkler til sikringsskap, garasje, boder, inngangsdør, postkasse og entrédør. —  
Brannslukningsapparat og røykvarslere. — Ett blomsterbrett på balkongen.
- § 12 Klager**  
Klager om brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret. Klagen kan sendes med e-post til styret@orremyr.no. Muntlige klager kan ikke behandles av styret. Brudd på husordensreglene kan i siste instans føre til at eier pålegges å selge leiligheten.
- § 13 Endring av husordensreglene**  
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.  
Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.