



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 210 184
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: Kjerstin Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 253 757	10 674 666
Sum inntekter		9 253 757	10 674 666
Kostnader			
Lønnskostnad		773 380	764 218
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 920	4 920
Annen driftskostnad		5 374 432	8 808 736
Sum kostnader		6 152 732	9 577 874
Driftsresultat		3 101 026	1 096 792
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		90 666	119 737
Sum finansinntekter		90 666	119 737
Annen finanskostnad		1 127 891	1 378 871
Sum finanskostnader		1 127 891	1 378 871
Netto finans		-1 037 225	-1 259 134
Ordinært resultat før skattekostnad		2 063 801	-162 342
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 063 801	-162 342
Årsresultat		2 063 801	-162 342
Totalresultat		2 063 801	-162 342
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 063 801	-162 342
Sum overføringer og disponeringer		2 063 801	-162 342



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 451 583	29 451 583
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 970	11 890
Sum varige driftsmidler		29 458 553	29 463 473
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		29 458 653	29 463 573
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		30	
Andre fordringer		33 763	723 447
Sum fordringer		33 793	723 447
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 306 728	6 633 060
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 306 728	6 633 060
Sum omløpsmidler		6 340 521	7 356 507
SUM EIENDELER		35 799 174	36 820 080



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 600	13 600
Sum innskutt egenkapital		13 600	13 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		30 331 788	32 395 589
Sum opptjent egenkapital		-30 331 788	-32 395 589
Sum egenkapital		-30 318 188	-32 381 989
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		57 951 368	60 117 787
Øvrig langsiktig gjeld		7 700 400	7 700 400
Sum annen langsiktig gjeld		65 651 768	67 818 187
Sum langsiktig gjeld		65 651 768	67 818 187
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 003	8 400
Leverandørgjeld		197 649	1 260 822
Skyldige offentlige avgifter		62 827	67 162
Annen kortsiktig gjeld		200 115	47 498
Sum kortsiktig gjeld		465 594	1 383 882
Sum gjeld		66 117 362	69 202 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 799 174	36 820 080



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421233

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 210 184
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: Kjerstin Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

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: 950 210 184
OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 253 757	10 674 666
Sum inntekter		9 253 757	10 674 666
Kostnader			
Lønnskostnad		773 380	764 218
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 920	4 920
Annen driftskostnad		5 374 432	8 808 736
Sum kostnader		6 152 732	9 577 874
Driftsresultat		3 101 026	1 096 792
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		90 666	119 737
Sum finansinntekter		90 666	119 737
Annen finanskostnad		1 127 891	1 378 871
Sum finanskostnader		1 127 891	1 378 871
Netto finans		-1 037 225	-1 259 134
Ordinært resultat før skattekostnad		2 063 801	-162 342
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 063 801	-162 342
Årsresultat		2 063 801	-162 342
Totalresultat		2 063 801	-162 342
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 063 801	-162 342
Sum overføringer og disponeringer		2 063 801	-162 342



Organisasjonsnr: 950 210 184
OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 451 583	29 451 583
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 970	11 890
Sum varige driftsmidler		29 458 553	29 463 473
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		29 458 653	29 463 573
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		30	
Andre fordringer		33 763	723 447
Sum fordringer		33 793	723 447
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 306 728	6 633 060
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 306 728	6 633 060
Sum omløpsmidler		6 340 521	7 356 507
SUM EIENDELER		35 799 174	36 820 080

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	13 600	13 600
Sum innskutt egenkapital	13 600	13 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	30 331 788	32 395 589
Sum opptjent egenkapital	-30 331 788	-32 395 589
Sum egenkapital	-30 318 188	-32 381 989
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	57 951 368	60 117 787
Øvrig langsiktig gjeld	7 700 400	7 700 400
Sum annen langsiktig gjeld	65 651 768	67 818 187
Sum langsiktig gjeld	65 651 768	67 818 187
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 003	8 400
Leverandørgjeld	197 649	1 260 822
Skyldige offentlige avgifter	62 827	67 162
Annen kortsiktig gjeld	200 115	47 498
Sum kortsiktig gjeld	465 594	1 383 882
Sum gjeld	66 117 362	69 202 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 799 174	36 820 080



Organisasjonsnr: 950 210 184
OPPSAL TERRASSE 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



Til andelseierne i Oppsal Terrasse Borettslag

Velkommen til digital generalforsamling på www.vibbo.no fra 27. Mai 2021 kl. 09.00 til 30. Mai kl. 09.00.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Oppsal Terrasse Borettslag det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Oppsal Terrasse Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 27.05.21 klokken 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 30.05.21 kl.09.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert hos OBOS, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel (bakerst) til styret innen årsmøtet avsluttes.

Skjemaet leveres til styret sin postkasse innen kl. 09.00 den 30.05.21 slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Oppsal Terrasse Borettslag
Avholdes digitalt på www.vibbo.no fra 27. Mai kl. 09.00 til 30. Mai kl. 09.00

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

Godkjenning av møteinnkallingen

2. VALG AV PROTOKOLLVITNER

3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

Årsrapport og regnskap for 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. FASTSETTELSE AV HONORAR

Styrets godtgjørelse settes til kr 252 000,-

5. ANDRE GODTGJØRELSER

Godtgjørelse for byggekomiteen kr 40 000,- og velferdskomiteen kr 15 000,- for perioden fra siste ordinære årsmøte

6. INNKOMNE FORSLAG

Salg av det gamle styrerommet

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av styreleder for 1 år

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Valg av valgkomité for 1 år

Valg av velferdskomité for 1 år

8. Valg til OBOS generalforsamling

Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 21.04.2021

Styret i Oppsal Terrasse Borettslag

Lars Tverseth /s/ Heidi Scarth Hansen /s/ Ragnhild Guribye /s/
Tove Karin Steig /s/ Bjarne Straith /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Tverseth	Oppsal Terrasse 2
Nestleder	Heidi Scarth Hansen	Oppsal Terrasse 2
Styremedlem	Ragnhild Guribye	Oppsal Terrasse 2
Styremedlem	Tove Karin Steig	Oppsal Terrasse 2
Styremedlem	Bjarne Straith	Oppsal Terrasse 2
Varamedlem	Milla Marianne Søvik Dokka	Oppsal Terrasse 2
Varamedlem	Knut Andreas Jensen	Oppsal Terrasse 2
Varamedlem	Gisle Nygaard	Oppsal Terrasse 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lars Tverseth	Oppsal Terrasse 2
---------------	-------------------

Valgkomiteen

Unni Erika Fagerstrøm	Oppsal Terrasse 2
Kjell Emil Granå	Oppsal Terrasse 2
Ole Nielsen	Oppsal Terrasse 2

Velferdskomiteen

Anne Gyving	Astrid Veivang
Kjell Emil Granå	Lise Dahl
Berit Gaukstad	Randi Nielsen

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Oppsal Terrasse Borettslag

Borettslaget består av 136 andelsleiligheter.

Oppsal Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950210184, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Oppsal Terrasse 2

Gårds- og bruksnummer:
144 1612 1613

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten, kjøpt i 1986 er på 28 084 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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.

Oppsal Terrasse Borettslag har 1 ansatt vaktmester i 50 % stilling. Det har ikke registrert skader eller ulykker i året som er gått. Borettslaget følger Arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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.

Om styrets arbeid i 2020

Her omtales i korte trekk styrets arbeid i budsjettåret/valgperioden 2020, mens omtalen av utførte vedlikeholdsoppgaver mv spenner over årene 2019-2020. Sistnevnte skyldes både at dette i stor grad (etter råd fra OBOS) av omfangshensyn var utelatt ved fjorårets rapportering, samt at mange av arbeidene har gått over flere år, noen sågar også inn i 2021.

Foreliggende rapport må ses i lys av alle de begrensninger koronapandemien har medført for alle former for aktivitet, herunder også direkte på utførelsen av drifts- og vedlikeholdsoppgaver, med til dels betydelige forsinkelser og utsettelse.

1. Om styrets sammensetning

Styrets sammensetting etter forrige generalforsamling framgår av foranstående. På konstituerende styremøte i etterkant av generalforsamlingen ble Heidi S. Hansen valgt til nestleder. Samtidig ble en del andre funksjoner fastsatt/fordelt og fullmakter gitt. Av spesielle funksjoner medtas at Ragnhild Guribye har innehatt rollen som møtesekretær, mens Tove Steig fungerer som HMS-kontakt, med styreleder som HMS-ansvarlig. Milla Dokka og Heidi S. Hansen har vekselvis hatt ansvaret for publisering på sosiale medier.

2. Styremøter, organisasjon, kurs

Det er avholdt 14 styremøter, inkludert regnskapsmøte med OBOS i forkant av generalforsamlingen. Byggekomiteens medlemmer har bestått av Bjarne Straith, Ole Nielsen og Lars Tverseth. Komiteen har vært representert på mange av styremøtene for å holde styret oppdatert om status i de pågående byggearbeider. Vaktmester har vært tilstede på de fleste styremøter og orientert styret om den daglige driften.

Arbeidsgjengen, ledet av Ole Nielsen, har i samarbeid med vaktmester organisert og deltatt i løpene vedlikeholdsoppgaver til beste for borettslaget. Styret uttrykker en særlig takk for alt arbeidet og omtanken som nedlegges av de frivillige. Borettslaget har dessuten plantegruppe som sørger for at beplantning og blomsterbed holdes i orden. Det har vært deltakelse på et fåtall såkalte webinarer, da all ordinær kurs- og møteaktivitet har stoppet opp som følge av den pågående pandemien.

3. Info, rundskriv mv

Det er i perioden utdelt mange info-skriv og meldinger til beboerne, i tillegg til et antall oppslag på tavlen i hovedinngangen. I tillegg legges den samme informasjonen ut på styrets Facebook-gruppe på internett. Det nyeste mediet er tjenesten Vibbo, som borettslaget nå er i ferd må å ta i bruk for alvor. Det er ellers gledelig at stadig flere

aksepterer å få informasjonen kun elektronisk. Det vil spare styret for en god del av arbeidet med å trykke opp og omfordele info-skriv.

4. Dugnader, velferdstiltak

Som følge av koronapandemien ble det i 2020 ikke arrangert dugnader på uteområdet, verken vår eller høst. Det ble likevel leid inn containere slik at en kunne bli kvitt diverse avfall. Spezialcontainere for kasting av farlig avfall (småelektriske artikler og kjemisk avfall) ble utlånt av Renovasjonsetaten. Det ble heller ikke foretatt noen feiing/spyling av garasjeanlegget. Velferdskomiteen har i 2020 omtrent vært avskåret fra aktiviteter som følge av koronapandemien. 17. mai og julegrantenningen ble likevel markert på enkelt vis. Komiteen har også vært aktiv med hensyn til å planlegge bruken av de nye lokalene i 8. etasje.

5. Ladeanlegg for el-biler

Ladeanlegg kom i bruk fra april 2019. Det har vært en del tilkoblingsproblemer, mest en følge av svikt i den interne, trådløse kommunikasjonen. Dette skal nå være forbedret. Ellers finner styret grunn til å minne om at en i forbindelse med etableringen av ladeanlegget for el-biler, ikke minst etter påtrykk fra vårt forsikringsselskap, måtte minske den såkalte brannbelastningen i garasjeanlegget. Det betydde en storstilt opprydding og fjerning av brennbart materiale. Våre beboere skal ha honnør for stort sett å etterkomme de pålegg som er gitt, men fortsatt må styret «pirke» på enkeltbeboeres slurv på dette området. Det er en litt sur jobb, men vi våger ikke å la være.

6. Juridiske forhold

I forbindelse med at entreprenørselskapet JACO, som utførte det store rehabiliteringsprosjektet, var konkurs, har styret jobbet for å se om det var noe å hente i boet. Vi har her funnet det betryggende å la kommunikasjonen gå via juridisk ekspertise. Så langt er konkursboet ikke endelig oppgjort, men det synes nå klart at vi ikke har noe å hente der. Garantitiden er også utløpt, slik at borettslaget selv må bekoste de gjenstående arbeidene, herunder utbedring av feil og mangler. Ut over dette har styret drøftet en del forvaltningsjuridiske spørsmål med OBOS, inkludert spørsmålet om salg av det gamle styrerommet. Det vises til egen sak om dette på generalforsamlingen.

7. Borettslagets serviceavtaler

Styret har flere/mange løpende drifts- og serviceavtaler, eksempelvis på det elektriske anlegget, på rydding av snø på parkeringsplassen, på ettersyn av takbelegg m/ nedløp og på drift av heisen.

Tidligere har styret meldt at en fant det hensiktsmessig å gå gjennom hele spekteret av avtaler, med sikte på å vurdere hvilke som greit kan forlenges og/eller reforhandles og hvilke som med fordel kan utgå. Dette arbeidet ble, som følge av en rekke andre og mer presserende oppgaver, skjøvet ut i tid, men det er fortsatt en ambisjon å gjennomføre tiltaket.

8. IN-ordning

Styret har en avtale med OBOS-banken om en såkalt IN-ordning for beboerne. Dette gir mulighet for individuell nedbetaling av ens andel av fellesgjelda, helt eller delvis. Det er etter hvert flere som har benyttet seg av denne ordningen, og de som gjør det får tilsvarende reduksjon i sine månedlige utgifter/felleskostnader.

Ordningen administreres via OBOS mot et honorar. De som måtte ønske å benytte seg av ordningen, kan kontakte styret for mer informasjon.

9. Eierskifter

I perioden siden siste generalforsamling har styret etter fullmakt godkjent flere eierskifter av leiligheter i borettslaget.

I forbindelse med eierskiftene er det ofte behov for oppussing/renovering. Styret har i den forbindelse oppfordret de nye eierne til å vise hensyn og varsle om eventuell støy som måtte oppstå.

Støyende arbeid på ukurante tidspunkt er likevel et såpass stort problem at styret, etter påtrykk/forslag fra flere beboere og forslag om endringer i husordensreglene, har funnet å måtte ta dette opp til behandling på en ekstraordinær generalforsamling til høsten. Da er det forhåpentligvis mulig og møtes fysisk.

10. Utført vedlikehold og bygningsmessige arbeider mv

I årsberetningen for 2019 ble det presentert en prioriteringsliste for framtidige vedlikeholdsarbeider. De største og viktigste punktene i denne er fulgt opp, og det er tatt tak i en del andre nødvendige forhold. En kortfattet oversikt over de viktigste/største arbeidene som er utført i perioden 2019-2020 ser slik ut:

- Etablering av opplegg for ladestasjoner for el-biler i garasjeanlegget (i drift fra april 2019)
- Rehabilitering av øst- og nordveggen, som innebærer:
 - Etablering av dilatasjonsfuger i teglveggen mot øst og mot nord for å stoppe pågående utgliding av veggene
 - Montering av murbindere for å forsterke veggene (delvis utført)
 - Skifte av de små vinduene i 9. etasje på østveggen, samt skifte av alle små vindu på begge gavlveggene
 - Skade/forskyvning i hjørne/bærevegg ved det gamle styrerommet reparert. Dette rommet er i etterkant av utbedringsarbeidene delvis pusset opp ved at det er bygd ny yttervegg mot terrassen
- Reparasjon/tetting av fuktinntrenging ved nederste del av gavlvegg mot nord ved leilighet 4001, som innebærer:
 - Fjerning av masser, drenering, tetting av yttervegg og oppsett av ny isolering mot denne
 - Noe «gammel» masse lagt på plass pluss tilførsel av ny masse, samt tilrettelegging for beplantning og tilsåing
 - Kryperom under inngangspartiet ved 4001 tømt for innhold og stengt
- Renovering av trappeløp i vindeltrappene, som innebærer:
 - Oppussing av veggene i vindeltrappene
 - Utskifting av rekkverk i vindeltrappene
 - Skifte av lamper på veggene i vindeltrappene
- Renovering av varmtvannsforsyningen, som innebærer:
 - Utskifting av delvis defekt kompressor/varmepumpe i teknisk rom, samt utskifting og oppgradering av diverse tilbehør, etter forutgående prosjektering av anlegget
 - Etablering av ny hovedfordeling for varmt og kaldt vann, fritt hengende i taket i garasjeanlegget. Det gamle fordelingsanlegget var nedgravd i garasjegalvet og hadde stadige lekkasjer

- Et omfattende søkearbeid (gjennom flere år med flere firma) for å prøve å finne ut hvorfor enkelte leiligheter fortsatt ikke har tilfredsstillende varmtvannsforsyning (pågår våren 2021)
- Legging av epoxybelegg på repos i hovedtrappeløp i 3. og 4. etasje for å hindre vanninntrenging over vindu i nedenforliggende leiligheter
- Innkjøp av «Isfritt-matter» til alle leiligheter der det er behov for varme i felt mellom inngangsport og gangbane
- Arbeid i etterkant av at JACO-konkursen, som innebærer:
 - En juridisk vurdering av borettslagets situasjon og innsending av krav til boet. Boet ikke endelig oppgjort, men det er allerede klart at de gjenstående reklamasjonsarbeider ikke vil kunne dekkes av boets midler. Siden garantitiden er utløpt, vil det medføre at borettslaget må utføre disse gjenstående arbeidene for egen regning
 - Konkret oppfølging av en del reklamasjonsarbeider pågår
- Oppussing opp søppelrommet (delvis utført av firma pga. vannskade)
- Arbeid med fellesrommene i 8. etasje i etterkant av opphør av leiekontrakt med Telekonsulenten Odd Nerlien a.s, som innebærer:
 - Gjennomføring av beboerhøring med henblikk på framtidig bruk av de ledige lokalene
 - Etablering av nytt styrerom «lengst sør» i rekken av rom
 - Oppussing/innredning av de øvrige lokalene (fullføres våren 2021)
 - Etablering av tiltrengt arbeidsrom for vaktmester, samt etablering av lovpålagt garderobe- og dusjfasiliteter (ikke fullført)
 - Arbeid med bruksendring og avhending av det gamle styrerommet (pågår)
- Oppfølging av reklamasjonsarbeider på snøsmelteanlegget, som innebærer:
 - Løpende overvåking av anleggets funksjonalitet
 - Løpende kontakt med AS Watt gjennom vintersesongen for å få rettet feil/manglende varme i gangveier/trapper
 - Sensor som styrer snøsmelting i nedkjørsel til garasjen styrer nå også varmen i gangbaner/trapper. Det arbeides for å etablere to uavhengige systemer, men nedstøping av nye sensorer i tilknytning til inngangspartiet
- Arbeid med mer enn et titalls lekkasjer rundt om, mange av disse heldigvis forsikringssaker. Flere av disse er under arbeid/står på vent
- Påbegynt renovering av inngangspartiet, som innebærer at:
 - Postkassene er pulverlakkert i de opprinnelige fargene
 - Det er laget plan for oppgradering av den øvrige delen av rommet – jfr. oppslag på Facebook mv
- Arbeid med forvaltningsplan for Oppsalskrenten – i samarbeid med Bymiljøetaten og beboere i de nederste etasjene i blokka (plan fullføres i 2021)

Borettslaget har de siste årene har hatt et unormalt høyt skadeantall/skadesaker. Dette er i hovedsak vannlekkasjer. Hovedgrepet her er at utbedringen av selve skadeårsaken oftest må dekkes av borettslaget, mens forsikringsselskapet dekker følgeskadene. Uansett er disse skadene til stor irritasjon og belastning for de beboerne dette rammer.

Det medtas også at styret har vedtatt at den eksisterende byggekomiteen skal konsentrere seg om å følge opp de gjenstående arbeidene etter det store renoveringsprosjektet, mens nye, større prosjekter følges opp og kontrolleres av vårt byggelederfirma Øyvind Moen AS.

Det er viktig, ikke minst av forsikringsmessige hensyn, at slike prosjekter ledes/overvåkes av profesjonelle, ansvarlige aktører, samtidig med at det benyttes kompetente firma.

11. Vedlikeholdsplaner framover, planlagte aktiviteter – hensyntatt tilgjengelige økonomiske ressurser

1. Sørveggen med tilstøtende gangvei MÅ renoveres fullstendig. Planlegging og innhenting av anbud igangsatt (per april -21) – isolert sett et kostbart enkelttiltak som er beregnet fullført i løpet av sommeren 2021
2. Arbeidet med varmtvannsforsyningen må slutføres, slik at alle leiligheter får tilfredsstillende varmtvannsforsyning - arbeider pågår (april -21)
3. Avhending av det gamle styrerommet – for å skaffe tiltrengt kapital (se egen sak på generalforsamlingen)
4. Total kartlegging av ventilasjonssystemet, med sikte på å avdekke hva som skal til for at alle leiligheter får tilfredsstillende utlufting – kostnad kr 100.000 ekskl. mva
5. Etterpåfølgende utskifting av sentral avtrekksvifte plassert i garasjen – også for å få bedre effekt på av varmtvannsproduksjonen – antatt kostnad kr 60.000 ekskl. mva
6. Utskifting av takbelegg over søppelrom/boder og reparasjon av tilstøtende nedløp
7. Fortsatt arbeid med tetting av diverse lekkasjer, herunder utbedring av yttervegg mot sør i leilighet 1014 og tiltrengte forbedringer i hovedtrappeløpet
8. Fullføre renovering av inngangspartiet
9. Etablere bedre avrenning, slik at regnvann ikke renner nedover trappeløpene i vindeltrappene og danner is vinterstid
10. Montere håndløpere i rettløpstrapper der det mangler, oppstart i sørenden av bygget

På sikt og avhengig av borettslagets økonomi, er det videre aktuelt å se på følgerforhold:

11. Utbedre kabelgate/-gjennomføring i garasjevegg, for å stoppe vannlekkasje
12. Vurdere behovet for nytt belegg på taket i 9. etasje
13. Vurdere etablering av solcelleanlegg
14. Vurdere å kjøpe ny snøfreser
15. Utbedre/fornye tretrappen i nord
16. Vurdere nytt avfallssystem - nedgravd system vurderes

12. Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styreleder er som følge av vervet også overordnet HMS-ansvarlig, mens styremedlem Tove Steig er HMS-kontakt og er den som har fått i oppgave å drive det daglige HMS-arbeidet. De forskjellige områdene innenfor HMS-planen er gjenstand for systematisk gjennomgang og fornying. Vaktmester er en viktig samarbeidspart i dette arbeidet.

Det er tidligere gjennomført utskifting av røykvarslere i alle leiligheter. Styret ønsker fortsatt å kunne gjennomføre en brannøvelse i nær framtid.

Vinterstid utføres snørydding og strøing jevnlig.

Opprydding, både inne og ute, på borettslagets område er i tillegg til trivselsmomentet, sikring av adkomst, og forebygging av brann, også å anse som et viktig HMS-anliggende. Styreleder og vaktmester har rutinemessig samtale og vurdering av vedkommendes arbeidssituasjon og arbeidsmiljø.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 829 313,-.

Dette er kr 146 687 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader som vil si at det har vært billigere enn forventet å ha lån i denne perioden.

Andre inntekter består i hovedsak av elbil lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 152 732,-.

Dette er kr 1 063 368,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre forbruk på energi/fyring og noe mindre forbruk på drift og vedlikehold i borettslaget..

Resultat

Årets resultat på kr 2 063 801 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 424 444,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 5 874 927,- 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 satt av totalt kr. 2 800 000 hvorav kr. 1 900 000 er satt av til større vedlikehold, som hovedsakelig omfatter renovering av sør-veggen og oppgradering av fordelingsanlegget for varmtvann.

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 økt med kr 65 374,-. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Oppsal Terrasse Borettslag.

Lån

Oppsal Terrasse Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar / OBOS medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret reguleres iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr. 200 pr. 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 en økning av felleskostnadene på 1,5 % fra 01.03.21.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Oppsal Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Oppsal Terrasse 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 regnskapskikk 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

*PricewaterhouseCoopers AS, Drønning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02326, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorføring og autorisert regnskapsførerselskap*

Uavhengig revisors beretning - Oppsal Terrasse Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mishigheter 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 mishigheter 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 mishigheter 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, 27. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 972 625	9 001 689	5 972 625	5 874 927
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 063 801	-162 342	472 900	67 900
Tilbakeføring av avskrivning	14	4 920	4 920	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 741 975	-1 649 300	-1 636 000	-1 853 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-424 444	-1 222 341	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-97 698	-3 029 063	-1 163 100	-1 785 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 874 927	5 972 625	4 809 525	4 089 827
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		6 340 521	7 356 507		
Kortsiktig gjeld		-465 594	-1 383 882		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 874 927	5 972 625		



OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 869 866	3 028 171	3 005 244	2 748 696
Innkrevde felleskostnader	2	5 917 371	5 840 101	5 920 756	6 111 304
Andre inntekter	3	42 076	584 053	50 000	50 000
SUM DRIFTSINTEKTER		8 829 313	9 452 325	8 976 000	8 910 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-521 380	-514 218	-622 000	-622 000
Styrehonorar	5	-252 000	-250 000	-252 000	-252 000
Avskrivninger	14	-4 920	-4 920	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 850	-6 625	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Forretningsførerhonorar		-158 765	-154 740	-160 000	-163 000
Konsulenthonorar	7	-83 147	-74 089	-100 000	-100 000
Kontingenter		-27 200	-27 200	-28 000	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-1 868 956	-5 009 969	-2 200 000	-2 800 000
Forsikringer		-532 385	-485 386	-533 000	-598 000
Kommunale avgifter	9	-1 164 941	-1 072 340	-1 170 000	-1 185 000
Energi/fyring		-584 926	-1 013 222	-1 170 000	-1 170 000
TV-anlegg/bredbånd		-691 592	-633 788	-690 000	-750 000
Andre driftskostnader	10	-198 670	-276 377	-226 100	-226 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 152 732	-9 577 874	-7 216 100	-7 959 100
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 676 582	-125 549	1 759 900	950 900
Innbetalt andel fellesgjeld		424 444	1 222 341	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 101 026	1 096 792	1 759 900	950 900
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	90 666	119 737	138 000	20 000
Finanskostnader	12	-1 127 891	-1 378 871	-1 425 000	-903 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 037 225	-1 259 134	-1 287 000	-883 000
ÅRSRESULTAT		2 063 801	-162 342	472 900	67 900
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-162 342		
Til annen egenkapital		2 063 801	0		

**OPPSAL TERRASSE BORETTSLAG**
ORG.NR. 950 210 184, KUNDENR. 482**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	28 450 000	28 450 000
Tomt		1 001 583	1 001 583
Andre varige driftsmidler	14	6 970	11 890
Aksjer og andeler	15	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		29 458 653	29 463 573
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		30	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 506	343 402
Andre kortsiktige fordringer	16	32 257	380 045
Driftskonto OBOS-banken		1 448 366	540 463
Driftskonto OBOS-banken II		26 032	31 084
Skattetrekkskonto OBOS-banken		39 234	43 268
Sparekonto OBOS-banken		2 577 783	3 813 550
Sparekonto OBOS-banken II		2 215 313	2 204 696
SUM OMLØPSMIDLER		6 340 521	7 356 507
SUM EIENDELER		35 799 174	36 820 080
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 136 * 100		13 600	13 600
Annen egenkapital	18	-30 331 788	-32 395 589
SUM EGENKAPITAL		-30 318 188	-32 381 989
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	57 951 368	60 117 787
Borettsinnskudd	20	7 700 400	7 700 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		65 651 768	67 818 187
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		197 649	1 260 822
Skyldige offentlige avgifter	21	62 827	67 162
Påløpte renter		5 003	8 400
Annen kortsiktig gjeld	22	200 115	47 498



SUM KORTSIKTIG GJELD	465 594	1 383 882
-----------------------------	----------------	------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 799 174	36 820 080
---------------------------------	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	95 642 500	95 642 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2021

Styret i Oppsal Terrasse Borettslag

Lars Tverseth /s/

Ragnhild Guribye /s/

Tove Karin Steig /s/

Bjarne Straith /s/

Heidi Scarth Hansen /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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 900 268
Forretningslokale	108 060



Eiendomsskatt	20 308
Reduserte felleskostnader	-3 205
Kapitalkostnader på IN-lån	2 894 821
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-24 955
Overført til kapitalkostnader	-2 869 866
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 025 431

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-108 060
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 917 371

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy mm	42 076
SUM ANDRE INNTEKTER	42 076

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-383 365
Påløpte feriepenge	-47 415
Arbeidsgiveravgift	-104 027
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	14 890
Yrkesskadeforsikring	-1 464
SUM PERSONALKOSTNADER	-521 380

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 252 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 031, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 850.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 500
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-6 788
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
Andre konsulentonorarer	-60 339
SUM KONSULENTHONORAR	-83 147

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

Industri & VVS Teknikk AS	-653 011
Elsmark Mur & Puss AS	-319 475
EPTEC Energi AS	-121 149
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 093 635
Drift/vedlikehold bygninger	-405 941
Drift/vedlikehold VVS	-33 790
Drift/vedlikehold elektro	-80 053
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 192
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 559
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 803
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 800
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 984
Kostnader leiligheter, lokaler	-18 200
Egenandel forsikring	-18 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 868 956

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 327
Vann- og avløpsavgift	-825 421
Renovasjonsavgift	-319 193
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 164 941

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-33 250
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 424
Diverse leiekostnader/leasing	-1 881
Verktøy og redskaper	-5 802
Driftsmateriell	-55 314
Vakthold	-18 068
Renhold ved firmaer	-6 466
Snørydding	-14 332
Andre fremmede tjenester	-244
Kontor- og datarekvisita	-8 459
Trykksaker	-1 501
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 031
Andre kontorkostnader	-18 638
Telefon, annet	-12 682
Porto	-1 814
Drivstoff biler, maskiner osv.	-560



Kontingenter	-400
Bank- og kortgebyr	-3 022
Velferdskostnader	-5 783
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-198 670

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	338
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 850
Kundeutbytte fra Gjensidige	65 478
SUM FINANSINNTEKTER	90 666

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt OBOS-banken	-1 136 291
	8 400
SUM FINANSKOSTNADER	-1 127 891

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1977	28 450 000
SUM BYGNINGER	28 450 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.144/bnr.1612 og 1613

Depositum kr 13 500 + renter er innbetalt på sperret konto ifm utleie av lokaler.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor nr. 1		
Tilgang 1992	103 152	
Avskrevet tidligere	-103 151	
		1
Kameraanlegg		
Tilgang 2017	24 599	
Avskrevet tidligere	-12 710	
Avskrevet i år	-4 920	
		6 969
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		6 970
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-4 920

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 100

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	23 674
Avregningskonto	8 583
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	32 257

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-35 541 476
Egenkapital fra IN tidligere	5 416 360
Egenkapital fra IN 2020	424 444
Reduksjon EK fra IN	-631 116
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-30 331 788

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

NOTE: 18**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 vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS	
Renter 31.12: 1,58 %, løpetid 30 år	
Opprinnelig 2017	-70 812 562
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 278 415
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 741 975
Nedbetalt tidligere, IN	5 416 360
Nedbetalt i år, IN	424 444



SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-57 951 368**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977	-7 642 500
Tilført 2015	-57 900

SUM BORETTSINNSKUDD **-7 700 400**

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-39 234
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 593

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-62 827**

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-47 415
Påløpte kostnader	-152 701

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-200 115**

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 700 400
Pantelån	57 951 368
Beregnete IN-forpliktelser	5 209 688
TOTALT	70 861 456

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

Bygninger	28 450 000
Tomt	1 001 583
TOTALT	29 451 583



SAK 4. Fastsettelse av honorarer

Styret, Forslag til vedtak ordinært styrehonorar:

Godtgjørelse til det sittende styret for styreperioden 2020/2021 foreslås satt til kr 252 000.

SAK 5. Andre godtgjørelser:

Forslag til vedtak knyttet til honorar Byggekomite:

Godtgjørelse til det sittende byggekomiteen for perioden 2020/2021 foreslås satt til kr 40 000,-

Forslag til vedtak knyttet til honorar velferdskomite:

Godtgjørelse til det sittende velferdskomiteen for styreperioden 2020/2021 foreslås satt til kr 15 000.



INNKOMNE FORSLAG:

SAK 6

Forslag om salg av det gamle styrerommet

Forslagsstiller: Styret

Det er etablert nytt styrerom i deler av de lokalene i 8. etasje som ble ledige etter opphør av leiekontrakten med Telekonsulenten Odd Nerlien a.s. Det er også foretatt oppussing av disse lokalene, med sikte på aktiviteter i regi av velferdskomiteen mv. De frigjorte lokalene gir også plass for arbeidsrom og lovpålagt garderobe med dusjmuligheter for vaktmester.

Da lokalene ble ledige, ble det gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne om hva en kunne se for seg av ønskede aktiviteter, herunder om hva en burde benytte det gamle styrerommet til. Konklusjonen på sistnevnte ble at dette rommet burde selges for å skaffe midler til nødvendige vedlikeholdstiltak.

Nå er borettslaget kommet i den situasjonen at vi MÅ rehabilitere gavlveggen mot sør. Dette er en følge av inntrenging av store mengder vann, noe som er midlertidig stoppet ved bruk av plastoverdekking av veggen. Dette arbeidet er foreløpig kostnadsberegnet til om lag 1,25 million kroner. Hva den pågående tilbudsinnhenting vil gi som resultat, gjenstår å se.

Med støtte i resultatet av brukerundersøkelsen og hensyntatt de forestående vedlikeholdsutgiftene, foreslår styret for generalforsamlingen å selge det gamle styrerommet. Dette vil minske behovet for å øke fellesutgiftene og/eller ta opp utbedringslån.

De formelle sidene for salg er gitt ved bestemmelser i vedtektene, forhold som også er drøftet med OBOS. Det gamle styrerommet kan enten selges internt i borettslaget, som tilleggsareal til en tilstøtende leilighet, eller skilles ut som ny andel og selges på det åpne markedet. Det hører med i bildet at ingen andelseier i borettslaget kan eie mer enn én andel. Det påløper også skatteplikt av gevinsten ved salget.

Et slikt salg krever etter vedtektene generalforsamlingens tilslutning, med 2/3-dels flertall. Saken legges derfor fram for generalforsamlingen med anmodning om at denne tiltrer forslaget om salg.

Styrets innstilling:

1. Generalforsamlingen i Oppsal Terrasse Borettslag viser til framlegg som følger saken og gir styret i borettslaget fullmakt til å selge det gamle styrerommet.
2. Nettoinntektene fra salget inngår som driftsmidler og brukes til nødvendige ekstraordinære reparasjons- og vedlikeholdstiltak i borettslaget.



SAK 7. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Knut Andreas Jensen Leil. 3018

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Lars Tverseth Leil. 7017

Heidi Scarth Hansen Leil. 9011

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tove Karin Steig Leil. 3002

Bjarne Straith Leil. 8018

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Pär-Emil Johansson Leil. 6010

2. Milla Marianne Søvik Dokka Leil. 6017

3. Kari Hovland Stene Leil. 1013

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Knut Andreas Jensen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Heidi Scarth Hansen

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Erika Fagerstrøm Leil. 7011

Kjell Emil Granå Leil. 6003

Ole Nielsen Leil. 9003

Arne Jørgensen Leil. 6009



F. Som Velferdskomitè for 1 år foreslås:

Anne Gyving	Leil. 3011
Marit Kise	Leil. 9007
Kjell Emil Granå	Leil. 6003
Lise Dahl	Leil. 4002
Berit Gaukstad	Leil. 4011
Randi Nielsen	Leil. 9003

I valgkomiteen for Oppsal Terrasse Borettslag

Unni Erika Fagerstrøm
Kjell Emil Granå
Ole Nielsen

Annen informasjon om borettslaget**Styret**

Styret har ikke fast kontortid. Styremedlemmene kan nås på telefon, se telefonliste på oppslagstavlen. Skriftlige henvendelser til styret legges i styrets postkasse.

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.

Vaktmester

Vaktmester Poul Ferbu ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterens treffetid er hverdager mellom kl. 09.00 og kl. 12:00. Vaktmester kan kontaktes på telefon 416 54 980, men styret anmoder beboerne å unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87322374. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven



om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. mars og 30. september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

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. 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. Oppsal Terrasse 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 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**

2020	Oppsalskrenten	Arbeid med forvaltningsplan for Oppsalskrenten, i samarbeid med Bymiljøetaten
2020	Inngangspartiet	Påbegynt renovering av inngangspartiet, lajkkert postkasser, laget plan for øvrig oppgradering
2019-2020	Vannlekkasjer	Arbeid med mer enn et titalls lekkasjer større og mindre lekkasjer – dels forsikringssaker
2019-2020	Fellesrom i 8. etasje	Etablering av nytt styrerom, oppussing av lokalene, etablering av lovpålagt fasiliteter for vaktmester mv.
2019-2020	Oppfølging av JACO-konkursen	Diverse utbedringsarbeider/reparasjoner – vil måtte foregå i flere år framover
2019-2020	Renovering av varmtvannsforsyningen	Ny varmepumpe i varmtvannsforsyningen, etablering av nytt vannfordelingsanlegg i garasjen, omfattende søkearbeid for å avdekke feil med fordelingen til enkelteiligheter – ikke ferdigstilt
2019-2020	Yttervegg v/leil. 4001	Reparasjon/tetting av fuktinntrenging, montert ny, ytre isolering, beplantning og tilsåing av tilstøtende uteområde
2019-2020	Renovering av vindeltrappene	Vindeltrappene - renovering av trappehus og montering av nytt rekkverk, inkludert håndløpere, ny belysning
2019-2020	Fasaderehabilitering østveggen og nordveggen	Etablering av dilatasjonsfuger for å stanse forskyving og utgliding av murstein, reparasjon av hjørneskader og utbedring av setningsskader, skifte av de små vinduene på disse veggene
2019	Ladeanlegg for el-biler	Etablert opplegg for ladestasjoner for el-biler garasjeanlegget
2018-2020	Snøsmelteanlegget	Fortsatt utbedringsarbeider på snøsmelteanlegget + oppfølging av reklamasjonsarbeider
2014 - 2017	Fasaderehabilitering	Det ble avholdt ny ekstraordinær generalforsamling 27.3.2014 hvor styret fikk fullmakt til å låne inntil kr 80 000 000. Dette skal gjøres: <ul style="list-style-type: none">· Eksisterende teglfasade mot Østensjøvannet rives. Fasaden etterisoleres med 50mm mineralull og kles på nytt med ny teglfasade.· Gjenbruk av terrasseheller.· Terrassedekker isoleres som tidligere.· Nye terrasserekkverk med glassfronter, nye trapper.· Snøsmelteanlegg i innstøpt betongpåstøp i gangbane.· Nye markiser og nye lamper
2011	Tjenesteleilighet, fasader	Renovering av tjenesteleilighet (8009). Utbedring av teglfasader på øst- og sørvegg.
2010	Blomsterkasser, ventilasjonsanlegg	Oppgradering av alle blomsterkassene over heisen. Rensing av ventilasjonsanlegget. Skifte av ventilasjonsvifte i garasjen.
2009	Utskifting av vinduer og terrassedører.	Utskifting av vinduer og terrassedører.



2008	Nytt tak, blomsterkasser, ny asfalt	Nytt tak i 9 etg. Rehabiliterert alle blomsterkasser. Ny asfalt på gjesteparkeringen.
2007	Reparasjoner av tak	Diverse reparasjoner av tak. Lekkasje i konstruksjon og tak. Nytt kabel-TV anlegg
2006	Heisen rehabilitert og oppgradert.	Heisen er rehabilitert og oppgradert. Utvendige betongutbedringer. Ny asfalt i nedkjørselen. Utvendig lekkasje ved leil 7001 er utbedret. Vannlekkasje i 6 leil utbedret. Årsaken er byggkonstruksjonen. 3 mellomganger er malt.
2005	Ny garasjebelysning.	Ny garasjebelysning.
2004	Videoovervåking garasje/boder, varmekabl	Oppgradering av heisstol. Videoovervåking av garasje og boder. Full rehabilitering av vannskadet leilighet. Nye varmekabler i garasjeinnkjøringen.
2003	Hovedtavle, stoppkran, nødlys	Feilsøking og feilretting av alle elektriske hovedtavler. Montering av nødlys i garasjen. Utskifting av gamle stoppekraner i leilighetene. Effektstyring for bruk av fellesstrøm.
2001	Modernisering av heis.	Modernisering av heis.
2000	Isolering av vinduer på vestveggen.	Isolering av vinduer på vestveggen.
1999	Utskifting av inngangsdører.	Utskifting av inngangsdører. Montert varmefilter på hovedledning for vanntilførsel.
1998	Gangbro, varmekabler, trapper	Gangbro over garasje reparert. Nye varmekabler. Utvendige trapper og byggets sydvegg er impregnerert.
1997	Heis, varmegjenvinning, inngangsdører	Sprekkdannelser i heissjakt er rengjort og tettet. Monternt varmegjenvinningsanlegg. Lekkasjer i utvendig murvegg tettet, hellegang rettet opp samtidig. Ca. 40 inngangsdører skiftet ut.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 27.05.21 klokken 09.00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 30.05.21 klokken 09.00.

Selskapsnummer: 0482 **Selskapsnavn** Oppsal Terrasse Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

1 Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

2 Valg av protokollvitner:

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

Anders Somy og Lars Tverseth(møteleder) velges som protokollvitner.

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

3 Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår å overføre årets resultat til egenkapital.

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

4 Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 252 000,-

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

5 Andre godtgjørelser:

Godtgjørelse for byggekomiteen kr 40 000,- og velferdskomiteen kr 15 000,- for perioden fra siste ordinære årsmøte

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

Saker til behandling:

Sak nr	Forslagsstiller	Sak	For	Mot
6	Styret	Forslag om salg av det gamle styrerommet		



7. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år, og 3 varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Knut Andreas Jensen	
Styremedlem	Heidi Scarth Hansen	
Styremedlem	Lars Tverseth	
Varamedlem	Kari Hovland Stene	
Varamedlem	Milla Marianne Søvik Dokka	
Varamedlem	Pär-Emil Johansson	

Valg av valgkomité

Det skal velges 4 medlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Arne Jørgensen	
Medlem	Erika Fagerstrøm	
Medlem	Kjell Emil Granå	
Medlem	Ole Nielsen	

Valg av velferdskomité

Det skal velges 5 medlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Anne Gyving	
Medlem	Berit Gaukstad	
Medlem	Kjell Emil Granå	
Medlem	Marit Kise	
Medlem	Randi Nielsen	

8. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges 1 delegerte og 1 varadelegerte

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Knut Andreas Jensen	
Varadelegert	Heidi Scarth Hansen	

Skjemaet leveres til styret sin postkasse innen kl. 09.00 den 30.05.21 slik at din deltagelse blir registrert.