



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 151 870
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE HELLERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 072 528	2 941 052
Sum inntekter		3 072 528	2 941 052
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	132 120
Annen driftskostnad		2 002 396	2 841 420
Sum kostnader		2 139 316	2 973 540
Driftsresultat		933 212	-32 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 878	13 614
Sum finansinntekter		49 878	13 614
Annen finanskostnad		35 002	58 198
Sum finanskostnader		35 002	58 198
Netto finans		14 876	-44 584
Ordinært resultat før skattekostnad		948 088	-77 072
Ordinært resultat etter skattekostnad		948 088	-77 072
Årsresultat		948 088	-77 072
Totalresultat		948 088	-77 072
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		948 088	-77 072
Sum overføringer og disponeringer		948 088	-77 072



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 319 882	10 319 882
Sum varige driftsmidler		10 319 882	10 319 882
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		10 319 982	10 319 982
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 768 522	1 412 835
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 768 522	1 412 835
Sum omløpsmidler		1 768 522	1 412 835
SUM EIENDELER		12 088 504	11 732 817

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 800	5 800
Sum innskutt egenkapital		5 800	5 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 302 129	9 354 041
Sum opptjent egenkapital		10 302 129	9 354 041
Sum egenkapital		10 307 929	9 359 841
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 479 880	2 025 125
Øvrig langsiktig gjeld		300 200	300 200
Sum annen langsiktig gjeld		1 780 080	2 325 325
Sum langsiktig gjeld		1 780 080	2 325 325
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		174	171
Leverandørgjeld		322	47 480
Sum kortsiktig gjeld		496	47 651
Sum gjeld		1 780 576	2 372 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 088 504	11 732 817



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 244045

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 151 870
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE HELLERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 950 151 870
NORDRE HELLERUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 072 528	2 941 052
Sum inntekter		3 072 528	2 941 052
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	132 120
Annen driftskostnad		2 002 396	2 841 420
Sum kostnader		2 139 316	2 973 540
Driftsresultat		933 212	-32 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 878	13 614
Sum finansinntekter		49 878	13 614
Annen finanskostnad		35 002	58 198
Sum finanskostnader		35 002	58 198
Netto finans		14 876	-44 584
Ordinært resultat før skattekostnad		948 088	-77 072
Ordinært resultat etter skattekostnad		948 088	-77 072
Årsresultat		948 088	-77 072
Totalresultat		948 088	-77 072
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		948 088	-77 072
Sum overføringer og disponeringer		948 088	-77 072



Organisasjonsnr: 950 151 870
NORDRE HELLERUD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 10 319 882 10 319 882
Sum varige driftsmidler 10 319 882 10 319 882

Finansielle anleggsmidler
Investeringer i aksjer og
andeler 100 100
Sum finansielle
anleggsmidler 100 100

Sum anleggsmidler 10 319 982 10 319 982

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Sum fordringer 0 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 768 522 1 412 835
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 768 522 1 412 835

Sum omløpsmidler 1 768 522 1 412 835

SUM EIENDELER 12 088 504 11 732 817

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 5 800 5 800
Sum innskutt egenkapital 5 800 5 800

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	10 302 129	9 354 041
Sum opptjent egenkapital	10 302 129	9 354 041
Sum egenkapital	10 307 929	9 359 841
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 479 880	2 025 125
Øvrig langsiktig gjeld	300 200	300 200
Sum annen langsiktig gjeld	1 780 080	2 325 325
Sum langsiktig gjeld	1 780 080	2 325 325
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	174	171
Leverandørgjeld	322	47 480
Sum kortsiktig gjeld	496	47 651
Sum gjeld	1 780 576	2 372 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 088 504	11 732 817



Organisasjonsnr: 950 151 870
NORDRE HELLERUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0051 Nordre Hellerud Borettslag





Til andelseierne i Nordre Hellerud Borettslag

Velkommen til generalforsamling

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nordre Hellerud Borettslag
avholdes tirsdag 26.april 2022 kl. 18:00 i Oppsal Arena.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling

Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 14.02.2022

Styret i Nordre Hellerud Borettslag

Steinar Karlsen

Hilde Skifjeld

Ann-Kristin Hansen

Grethe Sivertsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Karlsen	Vetlandsveien 27
Nestleder	Hilde Skifjeld	Vetlandsveien 28
Styremedlem	Ann-Kristin Hansen	Hellerudvn 61
Styremedlem	Grethe Sivertsen	Vetlandsveien 31
Varamedlem	Bjørn Sigurd Glorvigen	Vetlandsveien 34
Varamedlem	Oddvar Nyborg	Vetlandsveien 30

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Steinar Karlsen		Vetlandsveien 27
Varadelegert		
Hilde Skifjeld		Vetlandsveien 28

Valgkomiteen

Terje Johnsen	Vetlandsveien 37
Marianne Martinsen	Vetlandsveien 32

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Nordre Hellerud borettslag

Borettslaget består av 58 andelsleiligheter.

Nordre Hellerud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950151870, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Hellerudfaret 2-10
Hellerudvn 59-61
Vetlandsvn 19-37 20-38

Gårds- og bruksnummer:

144 944

Første innflytting skjedde i 1948. Tomten, kjøpt i 1986 er på 32 436 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Nordre Hellerud Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

I perioden er det avholdt 10 styremøter og gjennomført flere befaringer knyttet til vedlikeholdsoppgaver, tilbygg og måling av malingsareal. Styrets leder har deltatt digitalt på høstseminaret i OBOS.

Det er i perioden distribuert ett informasjonsskriv til andelseierne. Etter innspill fra OBOS har styret bestemt at kommunikasjonen med beboere heretter skal foregå elektronisk gjennom Vibbo, med unntak for beboere som har reservert seg. Styret har rutinemessig foretatt en gjennomgang av HMS-forhold, uten at det er avdekket avvik. Støy ved bruk av varmpumper er imidlertid registrert som en utfordring. Styret jobber med å revidere retningslinjene for varmpumper i borettslaget. Det er gitt tillatelse til et tilbygg med påbygg i Hellerudveien 59 B og en innbygging av veranda med tilhørende ny veranda i Vetlandsveien 37. Det er på sedvanlig vis gjennomført innsamling av skrot og hageavfall. Også generalforsamlingen i 2021 måtte også avholdes digitalt, mens for 2022 legges det opp til at den kan avholdes på tradisjonelt vis med personlig frammøte. Erfaringen med digital avvikling var teknisk sett grei, men den kan på ingen måte måle seg med verdien av et fysisk møte. En bieffekt av nedstengningen er at OBOS legger seg ytterligere i selen for å videreutvikle digitale løsninger for boligselskapene. Styret har store forventninger til en vedlikeholdsmodul på Styrerommet, som ventelig vil lanseres i løpet av våren. Den vil kunne tilrettelegge for mer spesifikk informasjon om de 29 husene som utgjør borettslaget.

Det er nå slik at selve tilbyggene utgjør en stadig større andel av bygningsmassen i borettslaget, og dermed også kostnadene. For å skape et enhetlig målegrunnlag for beregningen av tilleggskostnadene, har styret fått gjennomført en oppmåling av malingsarealet for tilbyggene. Denne oversikten over det totale fasadearealet vil også være nyttig i forbindelse med senere anbudsrunder ved maling. I sammenheng med dette arbeidet, er det også gjennomført en oppdatering av oversikten over BYA (BebYgd Areal) i borettslaget.

Forsikringspremie er også en kostnad som er knyttet til areal. Som bebudet tidligere, har styret gjennomført et arbeid for å bearbeide informasjon i forsikringsbeviset, slik at vi kan oppdatere forsikringstilleggene for tilbygg. Det legges også opp til at forsikringspremien for garasjene fordeles på andelseierne. Dette arbeidet vil slutføres i løpet av våren. Forsikringspremien peker dessverre stadig oppover, men mildnes noe av at Gjensidige betaler tilbake til kundene deler av overskuddet. For 2021 tikket det inn 43 129 kroner på borettslagets konto.

Det har heldigvis ikke vært de store utgiftene til vedlikehold i perioden, men vi har ikke sluppet unna de sedvanlige lekkasjene ved pipene og luftehattene. Utbedringer er foretatt ved tre hus. Disse utbedringene er foretatt med en bruk av en metode ved bruk av tettebånd (Wakaflex), noe som har redusert kostnadene i forhold til montering av pipehatt. For å unngå å unngå å montere pipehatter frem mot utskifting av takene (som også vil måtte inkludere nye beslag/pipehatter), vil styret også se på muligheten for å pusse eksisterende piper til en mer tilfredsstillende standard med tanke på vanngjennomtrengning. Det har vært to tilfeller av avløpsstopp med spyling. Drenering er utført i Hellerudfaret 10 B, og styret følger opp en sak med kommunen om overvann fra Godlia skole.

Også i denne perioden har det vært et tilfelle av rottebesøk i etasjeskiller, denne gang via en hjørnekasse i et tilbygg. Det er derfor nok en gang grunn til å understreke nødvendigheten av å være observant og ta forholdsregler, som solid feste av sluk og unngå at vannlåsen går tørr. Åpne kjellervinduer må unngås.

Bymiljøetaten gjennomførte sist sommer tiltaket med å fjerne parkering i Vetlandsveien. Det har resultert i praktiske utfordringer med parkering, men med god hjelp fra naboer har mange funnet løsninger ved behov. Bymiljøetaten har lovt å følge opp hvis det registreres negative konsekvenser av tiltaket, som økt hastighet. Samme etat satte i januar i år i gang et planarbeid for å utvide sykkeltraseen i Ytre Ringvei fra Stordamveien til Ulsrud. Av den fremgår det at det blir nødvendig med erverv av privat eiendom. For vår del ligger Hellerudfaret 10 og Hellerudveien 61 med støyskjermen utsatt til. I skrivende stund foreligger det ikke noe konkret om dette, men Plan- og bygningsetaten har satt som premiss for planarbeidet at grunneierne involveres tidlig i prosessen.

For 2022 legges det ikke opp til større vedlikeholdsoppgaver, bortsett fra sannsynlig drenering av to hus. Styret vil i samarbeid med OBOS Prosjekt se nærmere på dreneringsbehovet. Ellers vil det i hovedsak bli å forholde seg til reaktivt vedlikehold, avhengig av hva som oppstår av skader. Det nærmer seg imidlertid et tidspunkt for maling av resten av bygningsmassen, som ble malt i 2012. Malingsintervallet er i utgangspunktet 12 år, noe som indikerer en ny runde i 2024. Styret satser på å bygge opp en solid økonomi på sikt, som også tar høyde for utskifting av tak rundt 2030. I september 2021 nedbetalte borettslaget det største lånet, noe som anslagsvis frigjør en kapital på rundt 600.000 kroner i året. Pengene vil komme godt med, slik at fremtidige store arbeider ikke vil belaste husleia i altfor stor grad.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 072 528.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -2 139 316.

Resultat

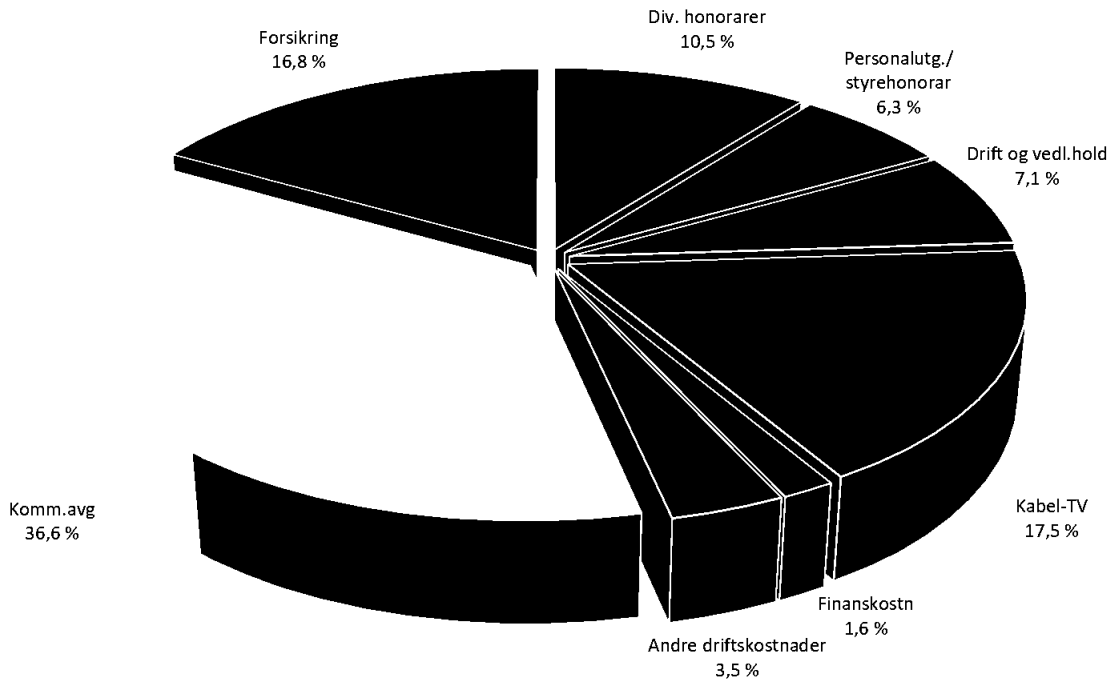
Årets resultat på kr 948 088 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 768 026 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSDIAGRAM



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 660 000 til alminnelig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 401 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Hellerud Borettslag.

Lån

Nordre Hellerud Borettslag har et lån:

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15%. Løpetiden er 25 år.



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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar har blitt budsjettert med en økning på ca. 2,5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordre Hellerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - Nordre Hellerud Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 17. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



NORDRE HELLERUD BORETTSLAG ORG.NR. 950 151 870, KUNDENR. 51

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 365 183	2 117 035	1 365 183	1 768 026
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	948 088	-77 072	689 580	312 230
Fradrag for avdrag langs. lån 14	-545 245	-674 780	-545 000	-107 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	402 843	-751 852	144 580	205 230
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 768 026	1 365 184	1 509 763	1 973 256
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 768 522	1 412 835		
Kortsiktig gjeld	-496	-47 651		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 768 026	1 365 184		



NORDRE HELLERUD BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 072 528	2 887 088	3 024 000	2 961 000
Andre inntekter		0	53 964	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 072 528	2 941 052	3 024 000	2 961 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-12 120	-16 920	-16 920
Styrehonorar	4	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-5 750	-5 295	-4 700	-6 000
Forretningsførerhonorar		-98 790	-96 380	-99 000	-101 250
Konsulenthonorar	6	-122 397	-10 822	-10 000	-50 000
Kontingenter		-11 600	-11 600	-11 600	-11 600
Drift og vedlikehold	7	-154 408	-1 158 096	-460 000	-660 000
Forsikringer		-363 636	-335 270	-345 500	-401 000
Kommunale avgifter	8	-791 869	-765 873	-773 500	-790 800
TV-anlegg/bredbånd		-378 619	-358 897	-360 000	-380 000
Andre driftskostnader	9	-75 328	-99 187	-93 200	-98 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 139 316	-2 973 540	-2 294 420	-2 635 770
DRIFTSRESULTAT		933 212	-32 488	729 580	325 230
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	49 878	13 614	15 000	15 000
Finanskostnader	11	-35 002	-58 198	-55 000	-28 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 876	-44 584	-40 000	-13 000
ÅRSRESULTAT		948 088	-77 072	689 580	312 230
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		948 088	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-77 072		

**NORDRE HELLERUD BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	8 817 358	8 817 358
Tomt		1 502 524	1 502 524
Aksjer og andeler	13	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		10 319 982	10 319 982
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		714 023	562 524
Driftskonto OBOS-banken II		9 940	9 140
Sparekonto OBOS-banken		500 933	303 361
Sparekonto OBOS-banken II		543 626	537 810
SUM OMLØPSMIDLER		1 768 522	1 412 835
SUM EIENDELER		12 088 504	11 732 817
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 58 * 100		5 800	5 800
Opptjent egenkapital		10 302 129	9 354 041
SUM EGENKAPITAL		10 307 929	9 359 841
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 479 880	2 025 125
Borettsinnskudd	15	300 200	300 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 780 080	2 325 325
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		322	47 480
Påløpte renter		174	171
SUM KORTSIKTIG GJELD		496	47 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 088 504	11 732 817
Pantstillelse	16	9 275 700	9 275 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2022

Styret i Nordre Hellerud Borettslag

Steinar Karlsen Ann-Kristin Hansen Grethe Sivertsen Hilde Skifjeld

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 692 608
Fellesavtale internett	173 304
Eiendomsskatt	111 732
Forsikr.premie påbyg	57 828
Maling	37 056
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 072 528

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 000
Tilleggstjenester, OBOS	-6 116
Lars Pedersen Arkitekt MNAL	-113 281
SUM KONSULENTHONORAR	-122 397

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-52 083
Drift/vedlikehold VVS	-50 093
Drift/vedlikehold elektro	-3 731
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-154 408

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-111 779
Vann- og avløpsavgift	-384 300
Feieavgift	-13 039
Renovasjonsavgift	-282 751
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-791 869

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 955
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 701
Snørydding	-23 559
Trykksaker	-1 006
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-2 962
Porto	-975
Bank- og kortgebyr	-2 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-75 328

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 749
Kundeutbytte fra Gjensidige	43 129
SUM FINANSINNTEKTER	49 878

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-4 060
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-30 942
SUM FINANSKOSTNADER	-35 002

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1952	2 631 100
Oppskrevet 1972	58 000
Kostpris/Bokf.verdi 1992	6 128 258
SUM BYGNINGER	8 817 358

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.144/bnr.944

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

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

1 andel Oppsal Samfunnshus	100
SUM AKSJER OG ANDELER	100

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2011	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	4 559 702
Nedbetalt i år	440 298

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	915 173
Nedbetalt i år	104 947

-1 479 880

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 479 880
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952	-361 450
Korrigert innskudd	3 250
Nedbetalt tidligere	58 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-300 200



NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	300 200
Pantelån	1 479 880
TOTALT	1 780 080

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

Bygninger	8 817 358
Tomt	1 502 524
TOTALT	10 319 882



Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

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

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



**0051 Nordre Hellerud Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: Steinar Karlsen Adresse: Vetlandsvn 27
E-postadresse:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Bente Ytrearne Petrusen Adresse: Vetlandsvn 32
E-postadresse:
Navn: Adresse:
E-postadresse:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ingrid Økland Adresse: Vetlandsvn 34
E-postadresse:
Navn: Oddvar Nyborg Adresse: Vetlandsvn 30
E-postadresse:

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Gaute Sødal Grasbekk Adresse: Vetlandsvn 37
E-postadresse:
2. Navn: Adresse:
E-postadresse:
3. Navn: Adresse:
E-postadresse:
4. Navn: Adresse:
E-postadresse:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Steinar Karlsen Adresse: Vetlandsvn 27

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Bente Ytrearne Petrusen Adresse: Vetlandsvn 32

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Hilde Skifjeld Adresse: Vetlandsvn 28
E-postadresse:
Navn: Terje Johnsen Adresse: Vetlandsvn 37
E-postadresse:
Navn: Adresse:
E-postadresse:

Dato: 29/3-22 I valgkomiteen for Nordre Hellerud Borettslag

.....
Marianne Martinsen

.....
Terje Johnsen



Annen informasjon om borettslaget

STYRET

Styret har ikke fast telefontid. Beboere kan til enhver tid kontakte styret. Henvendelser kan også gjøres via vår hjemmeside www.vibbo.no eller til styreformannens 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.

PARKERING

Borettslaget har parkering i tilknytning til husene. Mange leiligheter har også garasjer. For øvrig er det delvis gateparkering.

KABEL-TV

Telenor (tidligere Canal Digital) 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.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

TELEFONI-BREDBÅND

Borettslaget har inngått fellesavtale med Telenor kabel-tv om levering av bredbånd på 300MB.

ENERGIMERKNING

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På www.energimerkning.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

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.

BRUKSOVERLATING (FREMLEIE)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på www.obos.no/boligmarked. Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig innen fristen. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenummer 88563084. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggs-innretninger og forbedringer i den enkelte bolig, samt tilbygg og garasjer.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

INNBOFORSIKRING

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som den enkelte andelseier kan ha behov for.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe 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- INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Viktige lover i henhold til dette er:

- ✓ Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- ✓ Lov om brann- og eksplosjonsvern
- ✓ Lov om forurensning
- ✓ Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

ANDRE OPPLYSNINGER

1995 Salg av tomt nr. 24b

2010-2011 Oslo kommune har rehabilitert og modernisert rørene i Vetlandsveien



REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

- 1962 Eternittplater lagt utenpå eksisterende trepanel.
- 1980-1982 Byttet ut vinduer og balkongdør. Trehvitt, malt av beboere.
- 1988 Byttet septiktanker til stakekummer. Uttreksledninger byttet, lagt "rør i rør".
- 1989 Satt inn nye inngangsdører. Ubehandlet furu, malt av beboere.
- 1989-1990 Byttet eternittplatene til panel. Blåst inn isolasjon i veggene.
- 1990 Lagt nye tak og montert nye takrenner med nedløp. Lagt isolasjonsdekke på loft og blåst inn i kjellertak.
- 1990 Husene malt – en langvegg og en kortvegg malt av hver beboer.
- 1993 Satt inn nye sikringsskap m/brytere.
- 1998-2010 Rehabiliterer badene (nye bunnledninger). 1998 – 11 bad, 1999 – 15 bad.
- 2004-2008 bad, 2005 – 8 bad, 2007 – 2 bad, 2009 – 12 bad, 2010 – 2 bad.
- 1998-2011 Ny drenering rundt 11 hus, ny drenering delvis rundt 3 hus.
- 2001 Elektrisk internkontroll utført av ABB. Reparasjoner/ retting av mangler fulgt opp av den enkelte beboer.
- 2002 Byttet ut brannslukkingsapparater og satt inn nye brannvarslere.
- 2002 Alle hus malt.
- 2004 Installert seriekoblede optiske brannvarslere (Trygg og sikker).
- 2009 Malt 11 røde hus (Vetlandsveien 19, 22, 26, 30, 32, 34, 35, 36, Hellerudfaret 2, 6, 10.).
- 2010 Alle kjellere fått 2 ventiler.
- 2011 Rehabiliterer pipene (satt inn stålinsats) og byttet feieluke på loft i alle hus.
- 2011 Byttet vinduer og balkongdører i alle hus.
- 2012 Resterende 18 huser malt.
- 2012 Støyskjerm Hellerudveien 61 og Hellerudfaret 10.
- 2012 Israfter i blikk på alle hustak.
- 2015 Utdeling av røykvarslere og pulverapparater til alle boenheter.
- 2016 Skifte av innvendige stoppekraner og tømning av drenskummer.
- 2017 Delvis drenering av Vetlandsveien 19.
- 2018 Satt opp redskapsbod mellom Hellerudveien 61 og 59, og malt støygjerdet mot ytre ringvei.
- 2019 Full drenering av Vetlandsveien 25 i forbindelse med tilbygg.
- 2020 Maling av de syv røde husene, med adresse Hellerudfaret 2, 6 og 10, samt Vetlandsveien 19, 26, 30 og 32.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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