



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 217 375
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OPPSALJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Haakon Tveters vei 86
0686 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: Kjerstin Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 927 606 | 3 382 877 |
| Sum inntekter | | 4 927 606 | 3 382 877 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 193 970 | 176 926 |
| Annen driftskostnad | | 2 305 023 | 2 159 776 |
| Sum kostnader | | 2 498 993 | 2 336 702 |
| Driftsresultat | | 2 428 612 | 1 046 175 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 21 749 | 22 353 |
| Sum finansinntekter | | 21 749 | 22 353 |
| Annen finanskostnad | | 160 624 | 201 278 |
| Sum finanskostnader | | 160 624 | 201 278 |
| Netto finans | | -138 875 | -178 925 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 289 737 | 867 250 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 289 737 | 867 250 |
| Årsresultat | | 2 289 737 | 867 250 |
| Totalresultat | | 2 289 737 | 867 250 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 289 737 | 867 250 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 289 737 | 867 250 |



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 | | 3 832 056 | 3 832 056 |
| Sum varige driftsmidler | | 3 832 056 | 3 832 056 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 100 | 100 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 100 | 100 |
| Sum anleggsmidler | | 3 832 156 | 3 832 156 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 30 223 | |
| Andre fordringer | | 81 704 | 75 853 |
| Sum fordringer | | 111 926 | 75 853 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 381 117 | 2 488 297 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 381 117 | 2 488 297 |
| Sum omløpsmidler | | 4 493 044 | 2 564 150 |
| SUM EIENDELER | | 8 325 200 | 6 396 306 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 6 500 | 6 500 |
| Sum innskutt egenkapital | | 6 500 | 6 500 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 1 142 107 | 3 431 844 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 142 107 | -3 431 844 |
| Sum egenkapital | | -1 135 607 | -3 425 344 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 8 816 643 | 9 207 603 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 430 800 | 430 800 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 9 247 443 | 9 638 403 |
| Sum langsiktig gjeld | | 9 247 443 | 9 638 403 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 47 146 | 45 816 |
| Leverandørgjeld | | 127 261 | 137 431 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 38 957 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 213 364 | 183 247 |
| Sum gjeld | | 9 460 807 | 9 821 650 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 325 200 | 6 396 306 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 451361

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 217 375
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OPPSALJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Haakon Tveters vei 86
0686 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: Kjerstin Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 950 217 375
OPPSALJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 927 606 | 3 382 877 |
| Sum inntekter | | 4 927 606 | 3 382 877 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 193 970 | 176 926 |
| Annen driftskostnad | | 2 305 023 | 2 159 776 |
| Sum kostnader | | 2 498 993 | 2 336 702 |
| Driftsresultat | | 2 428 612 | 1 046 175 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 21 749 | 22 353 |
| Sum finansinntekter | | 21 749 | 22 353 |
| Annen finanskostnad | | 160 624 | 201 278 |
| Sum finanskostnader | | 160 624 | 201 278 |
| Netto finans | | -138 875 | -178 925 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 289 737 | 867 250 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 289 737 | 867 250 |
| Årsresultat | | 2 289 737 | 867 250 |
| Totalresultat | | 2 289 737 | 867 250 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 289 737 | 867 250 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 289 737 | 867 250 |



Organisasjonsnr: 950 217 375
OPPSALJORDET BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-------------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 3 832 056 | 3 832 056 |
| Sum varige driftsmidler | | 3 832 056 | 3 832 056 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 100 | 100 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 100 | 100 |
| Sum anleggsmidler | | 3 832 156 | 3 832 156 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 30 223 | |
| Andre fordringer | | 81 704 | 75 853 |
| Sum fordringer | | 111 926 | 75 853 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 381 117 | 2 488 297 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 381 117 | 2 488 297 |
| Sum omløpsmidler | | 4 493 044 | 2 564 150 |
| SUM EIENDELER | | 8 325 200 | 6 396 306 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 6 500 | 6 500 |
| Sum innskutt egenkapital | | 6 500 | 6 500 |



| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 1 142 107 | 3 431 844 |
| Sum opptjent egenkapital | -1 142 107 | -3 431 844 |
| Sum egenkapital | -1 135 607 | -3 425 344 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 816 643 | 9 207 603 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 430 800 | 430 800 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 9 247 443 | 9 638 403 |
| Sum langsiktig gjeld | 9 247 443 | 9 638 403 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 47 146 | 45 816 |
| Leverandørgjeld | 127 261 | 137 431 |
| Annen kortsiktig gjeld | 38 957 | |
| Sum kortsiktig gjeld | 213 364 | 183 247 |
| Sum gjeld | 9 460 807 | 9 821 650 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 8 325 200 | 6 396 306 |



Organisasjonsnr: 950 217 375
OPPSALJORDET 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

0124 Oppsaljordet Borettslag





Til andelseierne i Oppsaljordet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 9. Juni 2022 kl. 17.00 i Oppsal samfunnshus.

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 Oppsaljordet 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 Oppsaljordet Borettslag
avholdes 9. Juni 2022 kl. 17.00 i Oppsal samfunnshus.

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 (2/3)
- B) Søknad om deling av «vaktmesterleiligheten» til 2 leiligheter (2/3)
- C) Endring/oppdatering av Husordensreglene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 03.05.2022

Styret i Oppsaljordet Borettslag

Bjørn Monsen/s/ Elin Almlid/s/ Snorre Haabeth/s/
Aurora Aravena Sølva/s/ Hedda Eia Vestad/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------|-----------------------|
| Leder | Bjørn Monsen | Postboks 46 Slemdal |
| Styremedlem | Elin Almlid | Haakon Tveters Vei 86 |
| Styremedlem | Snorre Haabeth | Steinspranget 62 |
| Styremedlem | Aurora Aravena Sølna | Haakon Tveters Vei 86 |
| Styremedlem | Hedda Eia Vestad | Haakon Tveters Vei 86 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | |
|------------------|-----------------------|
| Delegert | |
| Bjørn Monsen | Postboks 46 Slemdal |
| Varadelegert | |
| Hedda Eia Vestad | Haakon Tveters Vei 86 |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Oppsaljordet Borettslag

Borettslaget består av 65 andelsleiligheter.

Oppsaljordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950217375, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Haakon Tveters Vei 86

Gårds- og bruksnummer:

146 330

Første innflytting skjedde i 1967. Tomten, kjøpt i 1986 er på 3138 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.

Oppsaljordet 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.

Borettslaget Oppsaljordet

Oslo 09.06.2022

Hva har skjedd siden siste Generalforsamling i 2021:

- **Renovering av bad og rørsystemer:** Norconsult AS er konsulentselskapet som skal bistå Borettslaget med renovering av bad samt utskifting av vannrør og soilrør.
 - Prosjektet har trukket ut i tid da Pandemien forårsaket at styret ikke ønsket å ta mulig smittefarlige personer inn i leilighetene. Planen er å påbegynne arbeidet høsten/vinteren 2022/ 23.
 - Kostnaden for hele prosjektet er kalkulert til ca. 18 millioner. Prosjektet skal finansieres gjennom banklån samt noe fra driftskapitalen.
 - Det ble avholdt en ekstraordinær Generalforsamling 08.02.22 hvor det ble besluttet med klart flertall at renovering av bad samt utskifting av vannrør og soilrør skal gjennomføres.
- **Den elektriske tavlen** ble skiftet i april 2022 da den gamle hadde vannskade. Arbeidet ble utført av Obos og kostnaden betalt av Obos.
- **Fasaden på bygget skal spyles** da arbeidet med naboblokken i Haakon Tveters vei 88 har påført Borettslagets fasader mye støv. Arbeidet utføres og betales av Obos.
- **Det er lekkasje rundt bygget med vanninntrenging** i fyrrom og kjellerrom. Arbeidet blir utført av Obos i løpet av året 2022 og for Obos kostnad. Lekkasjen tettes rundt bygget med membran og asfalt slik at vannet renner bort fra bygget. Fyrrommet og nytt sykkelrom skal males når vanninntrengingen er tettet. Alt arbeidet utføres av Obos og for Obos kostnad.
- **Ny sykkelparkering** er planlagt i kjellerbod ved siden av fyrrom. Når lekkasjen er tettet og lokalene malt vil det bli montert belysning i lokalet for Borettslaget kostnad.
- **Privatmegleren leier lokalene i 1. etg.** og fremleier de til Obos. I dag benyttes de til lege og tannlegekontor i og med at Haakon Tveters vei 88 er under renovering.
- **HMS.** Beboerne har fått informasjon om at batterier til røkvarslere må byttes og at slukkeutstyr må kontrolleres. Et av styrets viktigste arbeidsoppgaver er å forhindre brann. Styret understreker derfor at ingen rømningsveier må sperres med søppel, møbler eller andre større gjenstander. På grunn av brannsikkerhet er det montert automatiske dørlukkere på alle dører inn til oppgangene.

Det er beboers ansvar at slukkeutstyr holdes i orden og at batteribytte i røkvarslere blir utført en gang i året.

Selskapet Firesafe vil foreta gjennomgang av alle leilighetene i løpet av 2022 for å påse at alle beboere håndhever påleggene.
- **Bakhaven** nærmer seg ferdigstilling og arbeidet blir slutført i løpet av året 2022. Det er innkjøpt en utegrill som støpes fast i gulvet samt at bord med faste benker blir montert.
- **Klager:** Styret har mottatt noen klager, men de fleste utfordringene er i ferd med å bli løst.
- **Vaskerom.** Det er malt vegger og gulv i vaske og tørkerom En av borettslagets vaskemaskiner i kjelleren er skiftet ut. Det er inngått serviceavtale for maskinene for å øke driftssikkerheten.



- **Informasjon** er sendt ut ved behov. Styret oppfordrer alle til å komme med tilbakemeldinger samt forslag til aktiviteter som gjør Borettslaget Oppsaljordet til et attraktivt sted å bo. Beboerne oppfordres til å benytte Vibbo som informasjonskilde, der vil styret legge ut praktisk informasjon.
- **Parkeringsplasser:** Styret disponerer en del parkeringsplasser for bil. De som ønsker å sette seg på liste for fremtidig parkeringsplass må ta kontakt med styret.
- Borettslaget trenger en valgkomite. Er du interessert ta kontakt med et av styrets medlemmer.

Med vennlig hilsen hele styret i Borettslaget Oppsaljordet
Bjørn Monsen sign.
Ekstern styreleder i Borettslaget Oppsaljordet

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 927 606,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utleie av lokaler.

Andre inntekter består i hovedsak av utleie av lokaler og utleie av tak til basestasjoner.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 498 993,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 2 289 737,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4 279 680,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.



Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 18 750 000,- til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av bad og alle vannrør inn- og ut av borettslaget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning på kr 20000,- i energikostnader sammenlignet med hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 15 486,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Oppsaljordet Borettslag.

Lån

Oppsaljordet Borettslag har et lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.01.22. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån på ca. kr 16 000 000,- for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Oppsaljordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Oppsaljordet 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 regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Oppsaljordet 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, 05. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



OPPSALJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 950 217 375, KUNDENR. 124

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. | 2 380 903 | 1 880 407 | 2 380 903 | 4 279 680 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 2 289 737 | 867 250 | 616 000 | -17 666 500 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 17 | -390 960 | -366 755 | -395 000 | -693 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 1 898 777 | 500 495 | 221 000 | -18 359 500 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 4 279 680 | 2 380 903 | 2 601 903 | -14 079 820 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 4 493 044 | 2 564 150 | | |
| Kortsiktig gjeld | -213 364 | -183 247 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 4 279 680 | 2 380 903 | | |



OPPSALJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 950 217 375, KUNDENR. 124

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 218 355 | 3 166 836 | 3 235 000 | 3 419 000 |
| Andre inntekter | 3 | 1 709 251 | 216 041 | 130 000 | 500 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 4 927 606 | 3 382 877 | 3 365 000 | 3 919 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -23 970 | -16 926 | -24 000 | -24 000 |
| Styrehonorar | 5 | -170 000 | -160 000 | -170 000 | -170 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 715 | -5 420 | -6 000 | -6 000 |
| Andre honorarer | | 0 | -6 000 | -4 000 | -4 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -107 875 | -105 245 | -108 000 | -111 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -200 871 | -209 595 | -170 000 | -170 000 |
| Kontingenter | | -13 000 | -13 000 | -13 000 | -13 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -309 772 | -318 493 | -520 000 | -18 920 000 |
| Forsikringer | | -137 643 | -122 710 | -138 000 | -143 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -356 243 | -330 562 | -318 500 | -340 000 |
| Energi/fyring | 10 | -501 803 | -424 093 | -455 000 | -475 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -311 864 | -293 011 | -305 000 | -328 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -359 238 | -331 648 | -377 500 | -377 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 498 993 | -2 336 702 | -2 609 000 | -21 081 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2 428 612 | 1 046 175 | 756 000 | -17 162 500 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 21 749 | 22 353 | 20 000 | 20 000 |
| Finanskostnader | 13 | -160 624 | -201 278 | -160 000 | -524 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -138 875 | -178 925 | -140 000 | -504 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 2 289 737 | 867 250 | 616 000 | -17 666 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 2 289 737 | 867 250 | | |



OPPSALJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 217 375, KUNDENR. 124

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 3 722 948 | 3 722 948 |
| Tomt | | 109 108 | 109 108 |
| Aksjer og andeler | 15 | 100 | 100 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 3 832 156 | 3 832 156 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 30 223 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 81 704 | 75 853 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 987 271 | 1 100 258 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 985 061 | 980 137 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 408 786 | 407 902 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 4 493 044 | 2 564 150 |
| SUM EIENDELER | | 8 325 200 | 6 396 306 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 65 * 100 | | 6 500 | 6 500 |
| Udekket tap | 16 | -1 142 107 | -3 431 844 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 135 607 | -3 425 344 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 8 816 643 | 9 207 603 |
| Borettsinnskudd | 18 | 430 800 | 430 800 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 9 247 443 | 9 638 403 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 127 261 | 137 431 |
| Påløpte renter | | 15 334 | 13 695 |
| Påløpte avdrag | | 31 812 | 32 121 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 38 957 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 213 364 | 183 247 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 325 200 | 6 396 306 |



| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 20 | 11 015 800 | 10 999 900 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 03.05.2022

Styret i Oppsaljordet Borettslag

Bjørn Monsen/s/

Elin Almlid/s/

Snorre Haabeth/s/

Aurora Aravena Sølva/s/

Hedda Eia Vestad/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|-------------------|-----------|
| Felleskostnader | 2 872 272 |
| TV/bredbånd | 309 660 |
| Forretningslokale | 63 912 |
| Uteparkering | 36 423 |
| P-plass eksterne | 24 384 |



| | |
|--------------------------------------|------------------|
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 306 651 |
|--------------------------------------|------------------|

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|-------------------|---------|
| Forretningslokale | -63 912 |
|-------------------|---------|

| | |
|------------------|---------|
| P-plass eksterne | -24 384 |
|------------------|---------|

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 218 355 |
|--------------------------------------|------------------|

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|-------------------|-----------|
| Lokale-/lagerleie | 1 707 851 |
|-------------------|-----------|

| | |
|--------|-------|
| Nøkler | 1 400 |
|--------|-------|

| | |
|----------------------------|------------------|
| SUM ANDRE INNTEKTER | 1 709 251 |
|----------------------------|------------------|

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|--------------------|---------|
| Arbeidsgiveravgift | -23 970 |
|--------------------|---------|

| | |
|------------------------------|----------------|
| SUM PERSONALKOSTNADER | -23 970 |
|------------------------------|----------------|

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 170 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 715.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|------------------|---------|
| Juridisk bistand | -35 969 |
|------------------|---------|

| | |
|--|---------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -40 043 |
|--|---------|

| | |
|---------------|----------|
| Din Mentor AS | -124 859 |
|---------------|----------|

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| SUM KONSULENTHONORAR | -200 871 |
|-----------------------------|-----------------|

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -80 287 |
|-----------------------------|---------|

| | |
|-----------------------------------|--------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -3 364 |
|-----------------------------------|--------|

| | |
|------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -121 834 |
|------------------------------|----------|

| | |
|--------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold brannsikring | -95 702 |
|--------------------------------|---------|

| | |
|---------------------------------|--------|
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -8 584 |
|---------------------------------|--------|

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -309 772 |
|---------------------------------|-----------------|



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -248 801 |
| Renovasjonsavgift | -107 442 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -356 243 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -56 176 |
| Fjernvarme | -445 627 |
| SUM ENERGI / FYRING | -501 803 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -1 235 |
| Container | -9 663 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -22 144 |
| Vaktmestertjenester | -169 800 |
| Renhold ved firmaer | -142 545 |
| Andre fremmede tjenester | -3 538 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 129 |
| Trykksaker | -601 |
| Andre kontorkostnader | -3 101 |
| Telefon, annet | -586 |
| Porto | -2 439 |
| Bank- og kortgebyr | -2 457 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -359 238 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 5 808 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 15 941 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 21 749 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -160 624 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -160 624 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|---|-----------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1967 | 2 992 400 |
| Innstallering av brann- og nødløslanlegg 2015 | 730 548 |



SUM BYGNINGER **3 722 948**

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.146/bnr.330

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

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**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2017 -10 459 248

Nedbetalt tidligere 1 251 645

Nedbetalt i år 390 960

-8 816 643

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 816 643**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967 -414 900

Øket 1997 -15 900

SUM BORETTSINNSKUDD **-430 800**

NOTE:19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Inntekt 2022 -31 957

Strøm -7 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-38 957**



NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 430 800 |
| Pantelån | 8 816 643 |
| Påløpte avdrag | 31 812 |
| TOTALT | 9 279 255 |

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 3 722 948 |
| Tomt | 109 108 |
| TOTALT | 3 832 056 |

3. A Styrehonorar for perioden 2021-2022 foreslås satt til kr 158.000,-



4. INNKOMNE FORSLAG

A) 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»



B) Søknad om deling av «vaktmesterleiligheten» til 2 leiligheter (2/3)

Informasjon fra styret:

Vaktmesterleiligheten i 2. etg. er nå solgt til ny eier. Det har kommet forslag fra eiers advokat om seksjonering av leiligheten.

Styret er positive til endringen så lenge disse premisene tas med i vedtaket:

- Fordelingsnøkkelen endres ikke.
- Dagens felleskostnader/brøk deles på gammel og ny leilighet. Så den vil bli høyere enn andre leiligheter da det var premisset for å gjøre om vaktmesterleiligheten i 1997.
- Innskuddet kr. 15.900,- må deles på disse 2 leilighetene.
- Ny andel må betale inn kr 100,- i andelskapital.
- Dagens fellesgjeld deles på de 2 leilighetene på samme måte som felleskostnadene blir delt.
- Andre eventuelle kostnader forbundet med etablering av et ekstra bad eller andre endringer i leiligheten betales i sin helhet av eier av leiligheten.

Generalforsamlingen bes stemme over følgende 3 alternativ:

- 1) Andelsbolig nr. 65 omgjøres til to bruksenheter tilnærmet mest mulig lik 1roms og 2roms leiligheter i 3. etasje. Arbeidet utføres av profesjonelle håndverkere som plikter å følge gjeldende byggeforskrifter.

Omgjøringen skjer slik at det opprettes en ny andel i borettslaget. Den nye andelen utstedes med de samme rettigheter og forpliktelser som er knyttet til andre andeler. Dette blir andel nr 66 pålydende kr 100, og samlet andelskapital blir oppskrevet med dette beløpet til kr 6 600. Det fastsettes således ingen over- eller underkurs. Det utstedes ikke innskuddsbevis knyttet til leiligheten. Fellesutgiftene for hver måned skal utgjøre samme beløp som andre leiligheter av samme størrelse og slik at inntektene til borettslaget ikke blir lavere. Fellesutgiftene for andel nr 65 er for tiden kr 9 500 pr mnd. Andelen er ansvarlig for en forholdsmessig andel av borettslagets fellesgjeld. Den utgjør for andel nr 65 pr 01.06.2021 kr 318 000. Dette innebærer likevel ikke at reduksjonen i andel fellesgjeld for andre andelseiere blir redusert på slik måte at fordelingsnøkkelen for fellesutgifter skal endres.»

- 2) Andelsbolig nr. 65 omgjøres til to bruksenheter hver med eget bad og kjøkken/oppholdsrom og det ene med adskilt soverom. Arbeidet utføres av profesjonelle håndverkere som plikter å følge gjeldende byggeforskrifter. Omgjøringen reduserer ikke andelseieren plikter eller rettigheter i borettslaget.
- 3) Som forslag 1 men med Styrets premisser. Styrets premisser erstatter innholdet i forslaget som ikke følger disse. Styret er positive til dette.



ADVOKATFIRMAET

STADHEIM VOLLEN PARELIUS DA

Til generalforsamlingen i Oppsaljordet borettslag

Att: Styreleder Bjørn Monsen

styret@oppsaljordet.no

Oslo, 02.02.2022

Vår ref.: 14789

Deres ref.:

Ansvarlig advokat:

Alf-Erik Vollen

SØKNAD OM DELING AV ANDELSBOLIG NR 65 I TO BOLIGER SØKNAD OM AT SAKEN BEHANDLES I EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 8. FEBRUAR 2022

På vegne av ny eier, Dagfinn Mortensen søker en herved om Generalforsamlingens samtykke til å dele andelsbolig nr 65 i to separate boliger.

Borettslaget består i dag av 1 stk. 3roms, 21 stk. 2roms og 21 stk. 1roms boliger og 22 stk. hybelleiligheter. I alt 65 andelsboliger.

Andel nr 65 er som kjent den gamle «vaktmesterboligen», en 3roms bolig i 2. etg. Denne dekker samme areal som to boliger i 3. etg, henholdsvis 1 stk. 2roms og 1 stk. 1roms. Planen er å dele andelsbolig nr 65 på samme måte som de to nevnte boligene i 3. etg. Tiltak som må gjøres i tillegg til deling er at det bygges ett kjøkken og ett bad i tillegg til dagens situasjon. Dette gjøres ved at bad og kjøkken kommer på samme akse som bad og kjøkken i boligene i 3. etg,

Vedlagte tegninger er hentet fra Plan- og bygningsetaten og viser dagens planløsninger.

Fordi en forstår det slik at borettslaget allerede på ekstraordinært møte 8. februar skal ta stilling til om man skal rehabilitere alle bad, ønsker Dagfinn Mortensen å spille inn sitt ønske om deling av boligen i to boliger slik at man allerede i *anbudsarbeidet* kan operere med riktig antall bad.

Lov om borettslag og vedtektenes krever at søknad om deling krever vedtak i Generalforsamlingen (med to tredelers samtykke) og det søkes derfor med dette om generalforsamlingens samtykke. Det er et stort behov for mindre leiligheter og en vil imøtekomme et marked hvor dette etterspørres dersom Mortensens søknad blir imøtekommet. En kan ikke se at søknaden skulle medføre noen ulemper for borettslaget. Delingen vil gi to praktiske boliger slik det er vist på plantegning av etasjen over.

Mortensen plikter i en sak som denne også å søke plan- og bygningsetaten om tillatelse fordi det er nødvendig etter plan- og bygningslovens regler. En tar for god ordens skyl også med at Mortensen selvfølgelig vil benytte profesjonelle til å utføre det fysiske arbeidet og at alt arbeid vil følge de gjeldende tekniske forskriftene.

Mortensen har kjøpt andel nr 65. Han er allerede godkjent som ny andelseier, men overtar boligen formelt senest 10. mai, slik at han har rettslig interesse i hva den ekstraordinære

ADVOKATFIRMAET STADHEIM VOLLEN PARELIUS DA
Org.nr. 914 445 914 MVA | Arbins gate 4. NO-0253 Oslo
Telefon +47 22 60 50 50 | Fax +47 22 60 50 51
post@svpadvokatene.no | www.svpadvokatene.no



ADVOKATFIRMAET

STADHEIM VOLLEN PARELIUS DA

generalforsamlingen kommer til. Mortensen støtter for øvrig forslaget om rehabilitering av badene.

Ut fra hvor saken om badene står nå, anser en det som naturlig at man avklarer hvor mange bad man skal be om pris for. Og ett bad ekstra fører normalt til at gjennomsnittlig pris for badene blir billigere. De blir i alle fall ikke dyrere i snitt. I så måte er det også i de øvrige andelseiernes interesse at leiligheten deles i to. Mortensens søknad gjelder ikke bare en deling av boligen, men også utstedelse av en ny andel slik at det blir én andel mer i borettslaget, en økning fra 65 til 66 andeler.

Dersom generalforsamlingen ikke vil gi samtykke til deling av andelen, søkes det om godkjenning til å endre boligen slik at det blir to bruksenheter *innenfor samme andels areal*. To bruksenheter betyr f.eks. også to bad og to kjøkken.

FORSLAGET som bes tatt til avstemming:

På bakgrunn av ovennevnte foreslår en derfor at den ekstraordinære Generalforsamlingen fatter slikt **vedtak**:

«Andelsbolig nr 65 omgjøres til to bruksenheter tilnærmet mest mulig lik 1roms og 2roms leiligheter i 3. etasje. Arbeidet utføres av profesjonelle håndverkere som plikter å følge gjeldende byggeforskrifter.

Omgjøringen skjer slik at det opprettes én ny andel i borettslaget. Den nye andelen utstedes med de samme rettigheter og forpliktelser som er knyttet til andre andeler. Dette blir andel nr 66 pålydende kr 100, og samlet andelskapital blir oppskrevet med dette beløpet til kr 6 600. Det fastsettes således ingen over- eller underkurs. Det utstedes ikke innskuddsbevis knyttet til leiligheten. Fellesutgiftene for hver måned skal utgjøre samme beløp som andre leiligheter av samme størrelse og slik at inntektene til borettslaget ikke blir lavere. Fellesutgiftene for andel nr 65 er for tiden kr 9 500 pr mnd. Andelen er ansvarlig for en forholdsmessig andel av borettslagets fellesgjeld. Den utgjør for andel nr 65 pr 01.06.2021 kr 318 000. Dette innebærer likevel ikke at reduksjonen i andel fellesgjeld for andre andelseiere blir redusert på slik måte at fordelingsnøkkelen for fellesutgifter skal endres.»

Subsidært forslag (for det tilfellet at ovennevnte ikke får tilstrekkelig flertall):

«Andelsbolig nr 65 omgjøres til to bruksenheter hver med eget bad og kjøkken/oppholdsrom og det ene med adskilt soverom. Arbeidet utføres av profesjonelle håndverkere som plikter å følge gjeldende byggeforskrifter. Omgjøringen reduserer ikke andelseieren plikter eller rettigheter i borettslaget.»

En er klar over at denne henvendelsen/dette forslaget fremmes kort tid før den ekstraordinære generalforsamlingen. En søker likevel om at styret legger det frem for generalforsamlingen som bes ta stilling til om man vil ta det til avstemming. Fristen for innkalling til ekstraordinær generalforsamling er tre dager slik at det formelt er tillatt å fremme denne saken. Søkeren har ikke hatt kunnskap om tidspunktet for møtet, derfor kommer søknaden så tett på møtet.



ADVOKATFIRMAET

STADHEIM VOLLEN PARELIUS DA

Vedlegg:

- Bilag 1 og 2:** Tegning av boliger, hentet fra Plan- og bygningsetaten
Viser dagens andel nr 65, som ligger i 2. etg og er en 3 roms bolig.
- Bilag 3:** Viser dagens plan i 3. etg: 1 stk 1roms og 1 stk 2roms
- Bilag 4:** Viser planlagt ny situasjon i 2 etg, dvs tilsvarende som i 3 etg ved at 1 stk 3roms blir til 1 stk 1roms og 1 stk 2roms.
- Bilag 5:** Kjøpekontrakt

Det vil lette planlegging og gjennomføring både for borettslaget og søkeren om dette forslaget kan bli behandlet allerede i februar. En håper derfor at den ekstraordinære generalforsamlingen finner det akseptabelt å behandle forslaget.

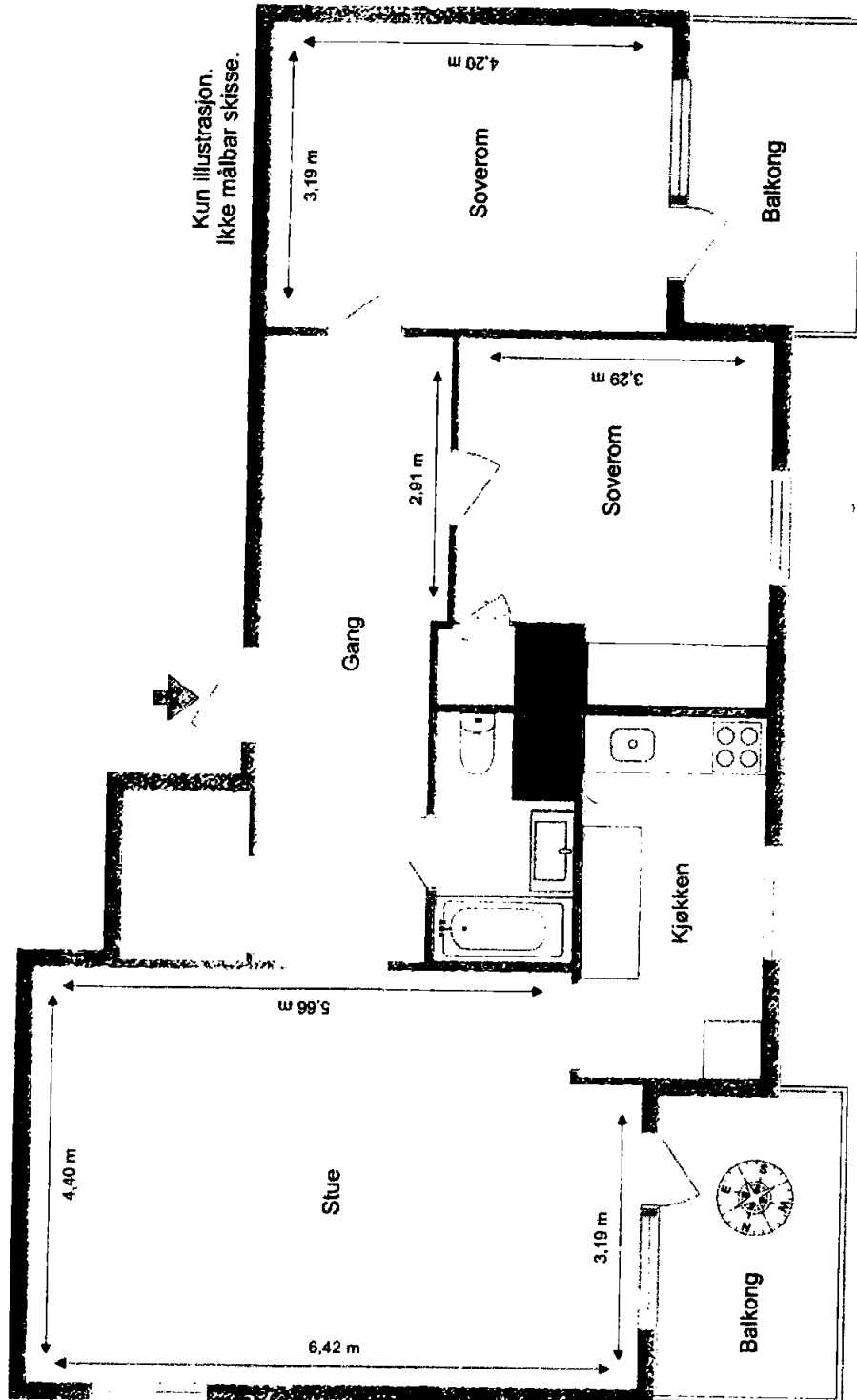
På vegne av Dagfinn Mortensen.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius DA

Alf-Erik Vollen
Advokat MNA
vollen@svpadvokatene.no
Mobil: +47 900 44 079



Bilag 1



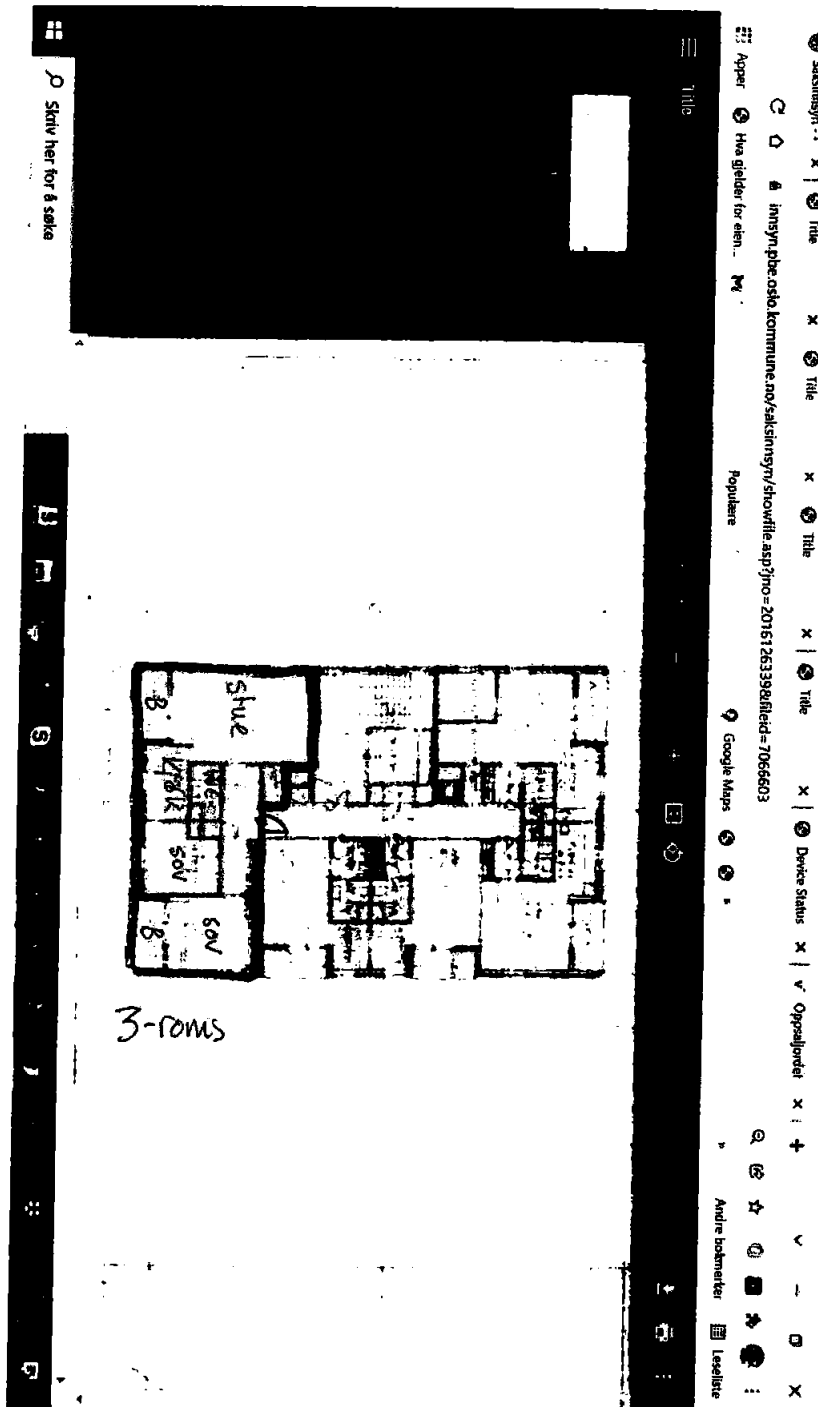
Utført av lakstmann Erik Øyum, MNT
E- post: erik@laksthuset.no



Bilag 2

2. etg.

Viser
1ste 3-roms





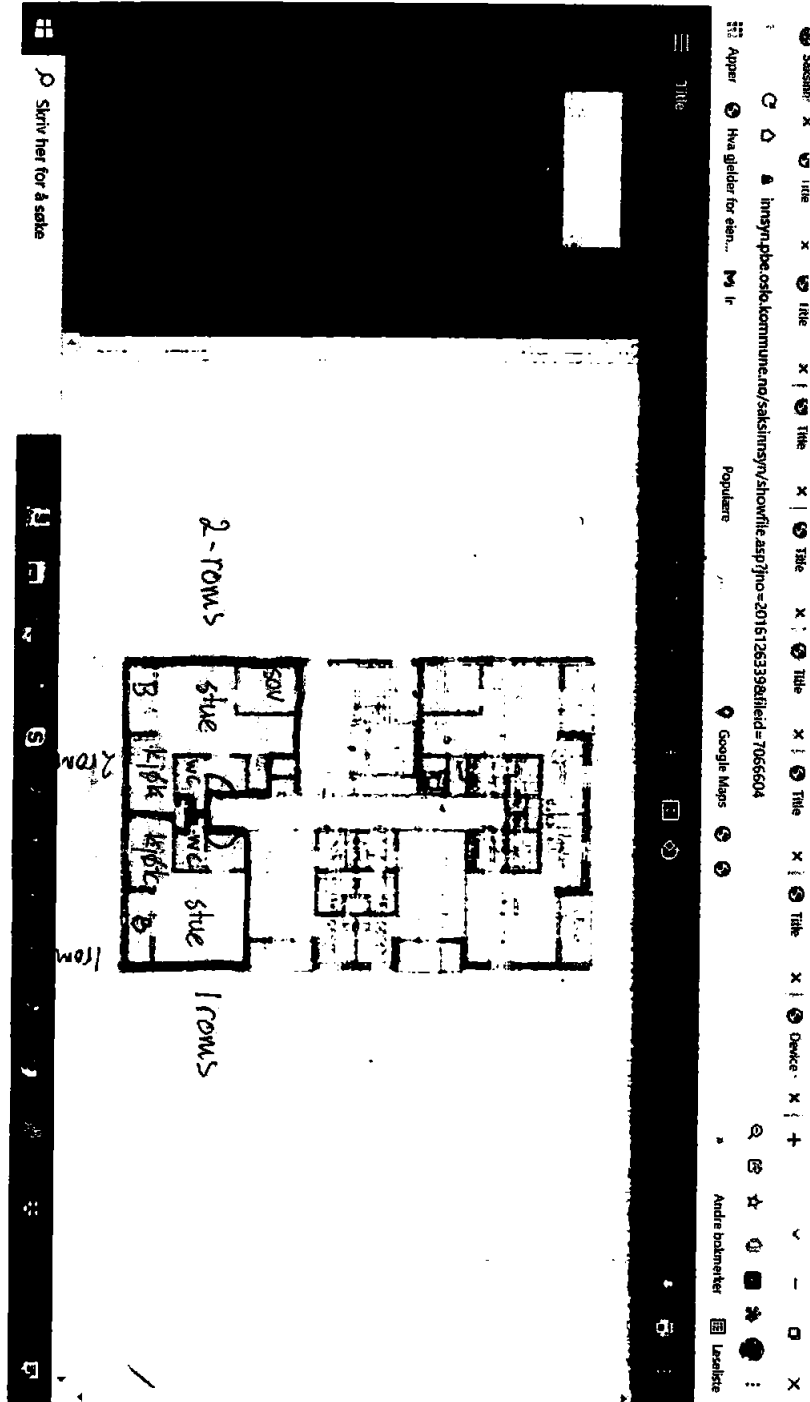
Bilag 3

3. etg.

Viser 2 boliger =

1 stk 1-roms

1 stk 2-roms

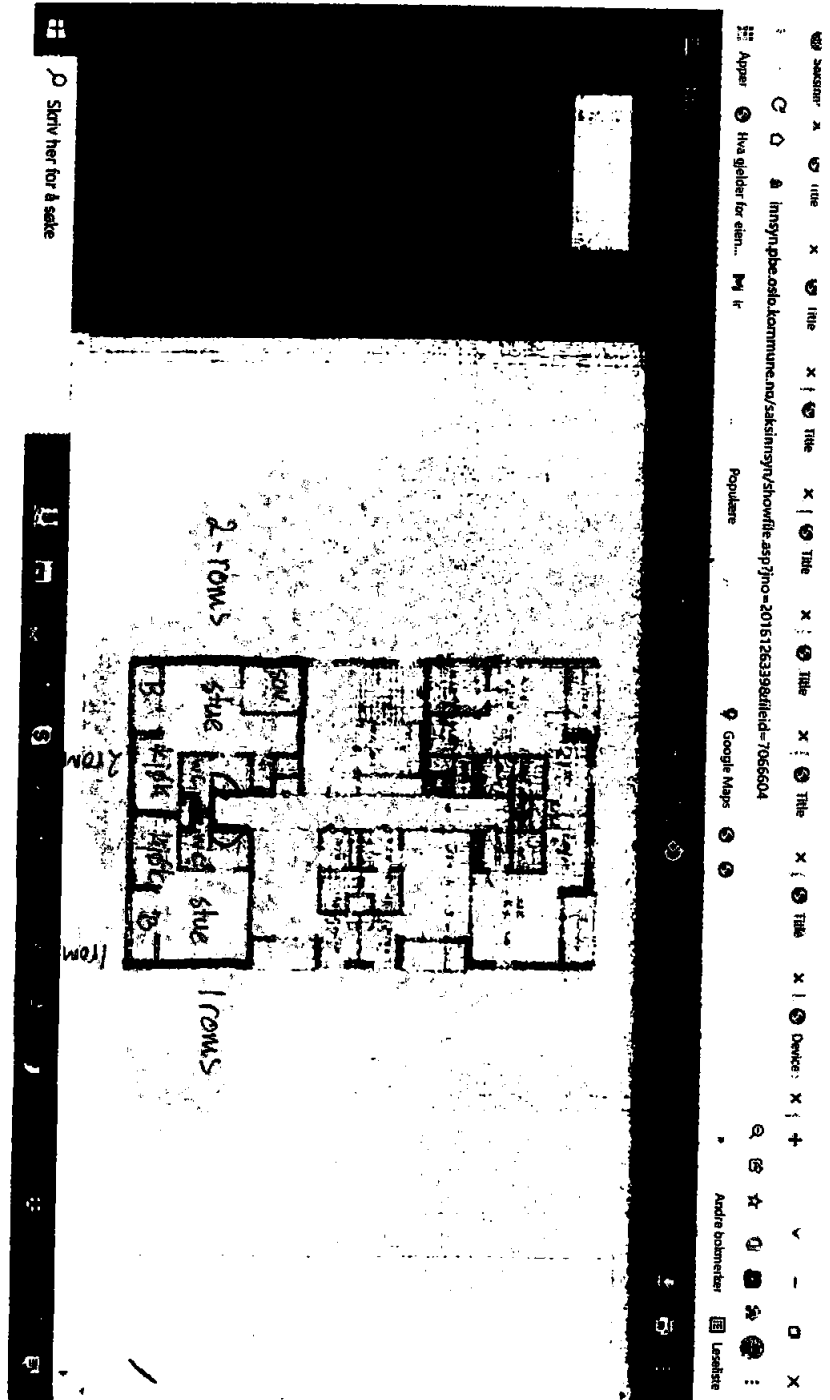




Bilag 4

Ny 2-etg-

Viser 2 boliger:
1stk 1-roms
1stk 2-roms





C). Endring/oppdatering av Husordensreglene

Forslagsstiller:

Andelseier Hedda Eia Vestad, leil. 306.

Saksframstilling:

Husordensreglene trenger en oppdatering i henhold til gjeldende praksis og at det må dekke alle blokkas fellesarealer som bodområder og bakhagen. Vedlegg 1 er nåværende reglement. Vedlegg 2 viser endringer med strøket tekst gjennomstreket og ny tekst i rød skrift. Vedlegg 3 viser forslag til vedtak av oppdatert husordensreglement.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar oppdatert husordensreglement som blir gjeldende fra møtet heves.

Vedlegg 1:

Husordensregler for Oppsaljordet Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 6.5.2009

Endret på ordinær generalforsamling 20.5.2015, 18.5.2016, 8.5.2017, 24.04.2019, 10.05.2021,

GENERELT

Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø. Alle med tilknytning til borettslaget må rette seg etter de til enhver tid gjeldende pålegg, regler og vedtekter. Ved eventuelle klager, plikter andelseieren å etterkomme disse.

BESTEMMELSER OM RO I LEILIGHETENE

Ingen leilighet må benyttes slik at andre borettslavere sjeneres og slik at byggets omdømme nedsettes. Det skal være ro i leiligheten i tiden kl. 22.00 til kl. 06.00. Helligdagsfreden skal respekteres.

Musikkøvelser, snekring, banking eller annen sjenerende støy er ikke tillatt på søndager og helligdager, lørdager etter kl. 17:00 og hverdager etter kl. 20:00.

Musikkundervisning tillates bare etter spesiell avtale med borettslagets styre, og etter samtykke fra andelseierne i de tilstøtende leiligheter.

Ved fester eller annen støy utover de generelle bestemmelsene, skal det gis nabovarsel minst 2 dager i forveien. Det samme må gjøres forut for oppussingsarbeider o.l. Det skal i alle fall være ro senest kl. 24:00.

DYREHOLD

Det må søkes særskilt om å holde/anskaffe hund eller katt.



Da Oppsaljordet borettslag er en høyblokk med forholdsvis små leiligheter, er ikke dyrehold å anbefale.

SØPPEL OG AVFALL

Borettslaget er tilsluttet Oslo Kommunes Kildesortering.

Plast, matavfall og restavfall skal sorteres i separate poser i tråd med bestemmelsene til renovasjonsetaten angående kildesortering i Oslo. Restavfall og papp/papir skal kastes i sine respektive søppelhus utenfor inngangspartiet. Plast- og matavfall sorteres i egne fargede poser som fås hos dagligvarebutikken. Plast i blå pose og mat i grønn pose. Det er strengt forbudt å kaste løst avfall, brennende gjenstander og oljeavfall i søppelhus. Farlig avfall kan kastes i avfallsstasjonen ved Haakon Tveters vei 50.

Det er forbudt å hensette søppel utenfor søppelhusene, det er også forbudt å oppbevare/hensette søppel utenfor sin egen leilighetsdør eller på borettslagets fellesarealer (dvs kjeller, gang utenfor heiser eller loft). Det gjelder også særskilt under trapp i kjeller.

Glass og metall kan leveres på egne avfallsstasjoner. Nærmeste avfallsstasjon er ved Oppsal Samfunnshus i Vetlandsveien.

Større gjenstander (møbler og lignende) er den enkelte beboer selv ansvarlig for å transportere bort fra borettslaget. Elektronisk/elektrisk (EE) avfall kan leveres gratis til gjenbruksstasjoner eller til forhandlere som selger tilsvarende EE-produkter. Både gjenbruksstasjonen på Brobekk, og Grønmo tar imot en rekke typer avfall.

Styret plikter å bestille container for kasting av grovavfall minst to ganger i året.

FELLESVASKERI

Vasketider hver dag; kl. 06.00 til 11.00, kl.11.00 til 16.00, kl.16.00 til 21.00 og kl.21.00 til 02.00.

All reservasjon av vasketid skjer ved bruk av hengelås på vasketavla utenfor vaskeriet. Det reserveres vasketid og hvilken maskin man skal bruke (H eller V). Hengelåsen skal være merket med leilighetsnummer. Umerkede hengelåser vil bli fjernet.

Hver leilighet kan kun ha én hengelås i bruk på tavla, så fremt styret ikke har godkjent annet.

Hvis en vaskemaskin eller tilhørende tørkerom er reservert men ikke tatt i bruk innen de første 60 min (tørkerom: 2 t) av vasketiden, så utløper reservasjonen.

Instruks for bruk av maskinene må følges.

Tavle for valg av maskin (H eller V), samt vasketider er oppslått i gangen.

Bruk av maskin: Velg program og trykk på startknappen. Dørtløser åpnes etter ferdig vask. Bruk tørkerom tilhørende maskin (H eller V).

Det skal rengjøres etter bruk både maskin og vaskerom.



BAD, WC, LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet til ledningene ikke fryser.

Det er i andelseierens egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Mangler man selv ikke kan utbedre, bør meldes til styret.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet og det må bare brukes toalettpapir. Skru kraner igjen når du forlater rommet. Det er mulig å unngå sjenerende sus i ledninger hvis man unnlater å skru kranen helt opp. Fett og kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med oppløsningsmiddel for å hindre tilstopping av avløpsrør.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet samles opp. Dersom du ikke får stoppet lekkasjen ved hjelp av stoppekranen skal rørlegger og styret kontaktes umiddelbart. Lufting skal skje gjennom avtrekksventiler og luftekanal på kjøkken og bad, og gjennom spalteventiler i vinduskarm. Luftekanalene må ikke tildekkes.

Det er forbudt å koble kjøkkenvifte eller tilsvarende anordninger til borettslagets avtrekksventiler. Det er andelseiers ansvar å sørge for at boligen ventileres slik at kondens på innerruter ved normale vintertemperaturer ikke oppstår. Dersom dette ikke blir gjort vil det dannes muggsopp som igjen forringer vinduenes kvalitet. Ikke tilstrekkelig lufting lager undertrykk i leiligheten, noe som fører til sjenerende suselyd under inngangsdøren.

RENHOLD

Renhold av ganger, trapper, heiser etc. blir foretatt av leid vaskehjelp.

INNVENDIGE FELLESAERALER

Alle beboere har ansvar for å ikke slippe inn uvedkommende i blokka. Ved mistanke om at det er kommet uvedkommende inn skal styret kontaktes umiddelbart.

Unødig opphold i fellesarealene er ikke tillatt, og all ferdsel må foregå uten sjenanse for naboene. Samtlige beboere deler ansvaret for fellesarealene og plikter å holde kjellere og oppganger frie for gjenstander, søppel og avfall. Det er forbudt å bruke fellesarealer til oppbevaring med mindre styret har tillat det. Det er ikke tillatt å oppbevare byggeavfall og/eller byggemateriale i fellesareal. Av hensyn til fremkommelighet, rengjøring av fellesarealene, ryddighet og ikke minst med tanke på en eventuell evakuering i forbindelse med brann, er det ikke anledning til å oppbevare private effekter i oppganger og andre fellesareal, herunder også fellesrom i kjeller.

Ingen hensetting av barnevogner, ski, kjelker etc. i fellesrom, trapper og ganger. Sykler og barnevogner kan oppbevares i fellesrommet i kjelleren.

Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets plener.

Dører til loft/kjeller skal alltid være låst. Dører mellom trappeoppgangen og leiligheter skal være lukket. All lek i trapperom, korridorer, heis, kjeller og loft er forbudt.

Dersom fellesarealet skades eller på annen måte forringes, eksempelvis ved inn- og/eller utflytting, er skadevolder ansvarlig for kostnader ved skadeoppretting.



Røyking er ikke tillatt.

BALKONGER

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av klær, matter og sengetøy. Tørk av tøy over balkonghøyde er forbudt.

Utenpåsittende blomsterkasser er ikke tillatt.

Flaggstenger, antenner, markiser, skilter etc. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Elektrisk grill og gassgrill tillates brukt på balkongene. Det er ikke lov å oppbevare gassbeholderen i kjeller eller loft, så den må bli i leiligheten/balkongen. Gassbeholderen skal ikke stå under grillen, men plasseres slik at fett fra grillen ikke kan renne ned på beholderen. Ikke grill hvis du har lekkasje, og hvis du ser sprekker på gasslangen så skal den byttes.

Etterlat ikke mat på balkongen, for det tiltrekker duer.

UTVENDIGE FELLESAERALER

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne gjennom månedlige felleskostnader.

Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Røyking er ikke tillatt.

PARKERING

Parkering av kjøretøy er forbudt på borettslagets område utenom parkeringsplassene.

Borettslagets parkeringsbestemmelser er en del av de til enhver tid gjeldende husordensregler.

MERKING AV POSTKASSE OG RINGETABLÅ

Alle andelseiere plikter å merke postkassene med skilt av den typen styret fastsetter. Postkassen skal markeres med navn og leilighetsnummer.

Postkasseskiltene er digitale, og oppdateres av representant for styret.

Beboer legger en konvolutt med en postkassenøkkel og en lapp med ønsket navn til postkasseskilt i styrepostkassen i inngangspartiet til blokka (innerst i nederste rad). Ønskes fortløpende anbefales det å varsle styret via digitale kontaktflater om endringen i tillegg. Styrets representant har behov for tilgang til innsiden av postkassen for å gjennomføre dette.

Utvendig ringetablå oppdateres av styret. Endring av beboers navn på ringetablå, kan gjøres å kontakte styret. Dersom man av særskilte grunner ikke ønsker å oppgi navnet sitt, skal styret kontaktes.

VAKTMESTERTJENESTEN

Borettslaget har en avtale med et vaktmesterfirma. Vaktmester utfører periodisk kontroll og små arbeider i blokka innen følgende ansvarsområder: tilsyn av ventilasjonsanlegg, elektriske anlegg, funksjonskontroll av heisene, kontroll av vaskeriet, rengjøring av sluk på taket (vår og høst), kontroll av taket om vinteren pga. fare for snøras, håndrydding av fellesarealer, snøbrøyting, strøing, vårfeing.



Vaktmestertjenesten har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Ta kontakt med styret dersom du har behov for vaktmestertjeneste, f.eks. enkle reparasjoner i leiligheten.

KOMMUNIKASJON MED STYRET

Alle henvendelser til styret, vaktmestertjenesten eller forretningsfører skal legges i styrepostkassen eller sendes på e-post til styret@oppsaljordet.no. Enkle henvendelser og spørsmål kan stilles via vår Facebook side www.facebook.com/Oppsaljordet/

ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Endring av husorden kan kun skje etter vedtak av generalforsamlingen.

Vedlegg 2:

Husordensregler for Oppsaljordet Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 6.5.2009

Endret på ordinær generalforsamling 20.5.2015, 18.5.2016, 8.5.2017, 24.04.2019, 10.05.2021, 09.06.2022

GENERELT

Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø. Alle med tilknytning til borettslaget må rette seg etter de til enhver tid gjeldende pålegg, regler og vedtekter. Ved eventuelle klager, plikter andelseieren å etterkomme disse.

BESTEMMELSER OM RO I LEILIGHETENE OG BAKHAGEN

Ingen leilighet må benyttes slik at andre borettslavere sjeneres og slik at byggets omdømme nedsettes. Det skal være ro i leiligheten i tiden kl. 22.00 til kl. 06.00. Helligdagsfreden skal respekteres.

Musikkøvelser, snekring, banking eller annen sjenerende støy er ikke tillatt på søndager og helligdager, lørdager etter kl. 17:00 og hverdager etter kl. 20:00.

Musikkundervisning tillates bare etter spesiell avtale med borettslagets styre, og etter samtykke fra andelseierne i de tilstøtende leiligheter.

Ved fester eller annen støy utover de generelle bestemmelsene, skal det gis nabovarsel minst 2 dager i forveien. Det samme må gjøres forut for oppussingsarbeider o.l. Det skal i alle fall være ro senest kl. 24:00.

Bakhagen er til benyttelse for beboere i blokka og er avstengt for uvedkommende.



DYREHOLD

Det må søkes særskilt om å holde/anskaffe hund eller katt gjennom epost til styret.

Da Oppsaljordet borettslag er en høyblokk med forholdsvis små leiligheter, er ikke dyrehold å anbefale.

SØPPEL OG AVFALL

Borettslaget er tilsluttet Oslo Kommunes Kildesortering.

Plast, matavfall og restavfall skal sorteres i separate poser i tråd med bestemmelsene til renovasjonsetaten angående kildesortering i Oslo. Restavfall og papp/papir skal kastes i sine respektive søppelhus utenfor inngangspartiet. Plast- og matavfall sorteres i egne fargede poser som fås hos dagligvarebutikken. Plast i blå lilla pose og mat i grønn pose. Det er strengt forbudt å kaste løst avfall, brennende gjenstander og oljeavfall i søppelhus. Farlig avfall kan kastes i avfallsstasjonen ved Haakon Tveters vei 50.

Det er forbudt å hensette søppel utenfor søppelhusene, det er også forbudt å oppbevare/hensette søppel utenfor sin egen leilighetsdør eller på borettslagets fellesarealer (dvs kjeller, gang utenfor heiser, utenfor bod eller loft). Det gjelder også særskilt under trapp i kjeller.

Glass og metall kan leveres på egne avfallsstasjoner. Nærmeste avfallsstasjon er ved Oppsal Samfunnshus i Vetlandsveien.

Større gjenstander (møbler og lignende) er den enkelte beboer selv ansvarlig for å transportere bort fra borettslaget. Elektronisk/elektrisk (EE) avfall kan leveres gratis til gjenbruksstasjoner eller til forhandlere som selger tilsvarende EE-produkter. Både gjenbruksstasjonen på Brobekk, og Grønmo tar imot en rekke typer avfall.

Styret plikter å bestille container for kasting av grovavfall minst to ganger i året.

FELLESVASKERI

Vasketider hver dag: kl. 06.00 til 11.00, kl.11.00 til 16.00, kl.16.00 til 21.00 og kl.21.00 til 02.00.

All reservasjon av vasketid skjer ved bruk av hengelås på vasketavla utenfor vaskeriet. Det reserveres vasketid og hvilken maskin man skal bruke (H eller V). Hengelåsen skal være merket med leilighetsnummer. Umerkede hengelåser vil bli fjernet.

Hver leilighet kan kun ha én hengelås i bruk på tavla, så fremt styret ikke har godkjent annet.

Hvis en vaskemaskin eller tilhørende tørkerom er reservert men ikke tatt i bruk innen de første 60 min (tørkerom: 2 t) av vasketiden, så utløper reservasjonen.

Instruks for bruk av maskinene må følges.

Tavle for valg av maskin (H eller V), samt vasketider er oppslått i gangen utenfor vaskerommet.

Bruk av maskin: Velg program og trykk på startknappen. Dørutløser åpnes etter ferdig vask. Bruk tørkerom tilhørende maskin (H eller V).

Det skal koster rengjøres etter bruk både maskin og vaskerom av tørkerom. Kost og brett står utenfor.



BAD, WC, LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet til ledningene ikke fryser.

Det er i andelseierens egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Mangler man selv ikke kan utbedre, bør meldes til styret.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet og det må bare brukes toalett-papir. Skru kraner igjen når du forlater rommet. Det er mulig å unngå sjenerende sus i ledninger hvis man unnlater å skru kranen helt opp. Fett og kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med oppløsningsmiddel for å hindre tilstopping av avløpsrør.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet samles opp. Dersom du ikke får stoppet lekkasjen ved hjelp av stoppekranen skal rørlegger og styret kontaktes umiddelbart. Lufting skal skje gjennom avtrekksventiler og luftekanal på kjøkken og bad, og gjennom spalteventiler i vinduskarm. Luftekanalene må ikke tildekkes.

Det er forbudt å koble kjøkkenvifte eller tilsvarende anordninger til borettslagets avtrekksventiler. Det er andelseiers ansvar å sørge for at boligen ventileres slik at kondens på innerruter ved normale vintertemperaturer ikke oppstår. Dersom dette ikke blir gjort vil det dannes muggsopp som igjen forringer vinduenes kvalitet. Ikke tilstrekkelig lufting lager undertrykk i leiligheten, noe som fører til sjenerende suselyd under inngangsdøren.

RENHOLD

Renhold av ganger, trapper, heiser etc. blir foretatt av leid vaskehjelp.

INNVENDIGE FELLESAERALER

Alle beboere har ansvar for å ikke slippe inn uvedkommende i blokka. Ved mistanke om at det er kommet uvedkommende inn skal styret kontaktes umiddelbart.

Unødig opphold i fellesarealene er ikke tillatt, og all ferdsel må foregå uten sjenanse for naboene. Samtlige beboere deler ansvaret for fellesarealene og plikter å holde kjellere, bodområder og oppganger frie for gjenstander, søppel og avfall. Det er forbudt å bruke fellesarealer til oppbevaring med mindre styret har tillat det. Det er ikke tillatt å oppbevare byggeavfall og/eller byggemateriale i fellesareal. Av hensyn til fremkommelighet, rengjøring av fellesarealene, ryddighet og ikke minst med tanke på en eventuell evakuering i forbindelse med brann, er det ikke anledning til å oppbevare private effekter i oppganger og andre fellesareal, herunder også fellesrom i kjeller.

Ingen hensetting av barnevogner, ski, kjelker etc. i fellesrom, trapper og ganger. Sykler og barnevogner kan oppbevares i fellesrommet i kjelleren.

Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets plener.

Dører til loft/kjeller skal alltid være låst. Dører mellom trappeoppgangen og leiligheter skal ~~være lukket~~ stå åpne med dørmagnet. All lek i trapperom, korridorer, heis, kjeller og loft er forbudt.



Hovedinngangsdør: Dersom hovedinngangsdøren må være åpen i korte perioder i forbindelse med flytting etc. brukes KUN bryter på vegg. Den skal normalt stå innstilt på AUTO, men kan endres til åpen.

Dersom fellesarealet skades eller på annen måte forringes, eksempelvis ved inn- og/eller utflytting, er skadevolder ansvarlig for kostnader ved skadeoppretting.

Røyking er ikke tillatt.

BALKONGER

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av klær, matter og sengetøy. Tørk av tøy over balkonghøyde er forbudt.

Utenpåsittende blomsterkasser er ikke tillatt.

Flaggstenger, antenner, markiser, skilter etc. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Elektrisk grill og gassgrill tillates brukt på balkongene. Det er ikke lov å oppbevare gassbeholderen i kjeller eller loft, så den må bli i leiligheten/balkongen. Gassbeholderen skal ikke stå under grillen, men plasseres slik at fett fra grillen ikke kan renne ned på beholderen. Ikke grill hvis du har lekkasje, og hvis du ser sprekker på gasslangen så skal den byttes.

Etterlat ikke mat på balkongen, for det tiltrekker duer.

UTVENDIGE FELLESAERALER

Grøntanlegg med plener og beplantninger rundt blokka og i bakhagen, er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne gjennom månedlige felleskostnader.

Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Røyking er ikke tillatt.

PARKERING

Parkering av kjøretøy er forbudt på borettslagets område utenom parkeringsplassene.

Borettslagets parkeringsbestemmelser er en del av de til enhver tid gjeldende husordensregler.

MERKING AV POSTKASSE OG RINGETABLÅ

Alle andelseiere plikter å merke postkassene med skilt av den typen styret fastsetter. Postkassen skal kun markeres med navn og leilighetsnummer.

Postkasseskiltene er digitale, og oppdateres av representant for styret. Kontakt styret på Vibbo eller per epost dersom det er behov for endring av skiltet eller bytte av batteri. Styret bytter batteri på postkasseskiltene årlig.

Beboer legger en konvolutt med en postkassenøkkel og en lapp med ønsket navn til postkasseskilt i styrepostkassen i inngangspartiet til blokka (finnerst i nederste rad). Ønskes fortløpende anbefales det å varsle styret via digitale kontaktflater om endringen i tillegg. Styrets representant har behov for tilgang til innsiden av postkassen for å gjennomføre dette.



Utvendig ringetablå oppdateres av styret. Endring av beboers navn på ringetablå, kan gjøres å kontakte styret. Dersom man av særskilte grunner ikke ønsker å oppgi navnet sitt, skal styret kontaktes.

VAKTMESTERTJENESTEN

Borettslaget har en avtale med et vaktmesterfirma. Vaktmester utfører periodisk kontroll og små arbeider i blokka innen følgende ansvarsområder: tilsyn av ventilasjonsanlegg, elektriske anlegg, funksjonskontroll av heisene, kontroll av vaskeriet, rengjøring av sluk på taket (vår og høst), kontroll av taket om vinteren pga. fare for snøras, håndrydding av fellesarealer, snøbrøyting, strøing, vårfeing.

Vaktmestertjenesten har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Ta kontakt med styret dersom du har behov for vaktmestertjeneste, f.eks. enkle reparasjoner i leiligheten.

KOMMUNIKASJON MED STYRET

Alle henvendelser til styret, vaktmestertjenesten eller forretningsfører skal gjøres fortrinnsvis via Vibbo. Alternativt kan epost eller skriftlig kommunikasjon i styrets postkasse benyttes. ~~legges i styrepostkassen eller sendes på e-post til styret@oppsaljordet.no. Enkle henvendelser og spørsmål kan stilles via vår Facebook side www.facebook.com/Oppsaljordet/~~

ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Endring av husorden kan kun skje etter vedtak av generalforsamlingen.



Vedlegg 3:

Husordensregler for Oppsaljordet Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 6.5.2009

Endret på ordinær generalforsamling 20.5.2015, 18.5.2016, 8.5.2017, 24.04.2019, 10.05.2021, 09.06.2022

GENERELT

Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø. Alle med tilknytning til borettslaget må rette seg etter de til enhver tid gjeldende pålegg, regler og vedtekter. Ved eventuelle klager, plikter andelseieren å etterkomme disse.

BESTEMMELSER OM RO I LEILIGHETENE OG BAKHAGEN

Ingen leilighet må benyttes slik at andre borettslavere sjeneres og slik at byggets omdømme nedsettes. Det skal være ro i leiligheten i tiden kl. 22.00 til kl. 06.00. Helligdagsfreden skal respekteres.

Musikkøvelser, snekring, banking eller annen sjenerende støy er ikke tillatt på søndager og helligdager, lørdager etter kl. 17:00 og hverdager etter kl. 20:00.

Musikkundervisning tillates bare etter spesiell avtale med borettslagets styre, og etter samtykke fra andelseierne i de tilstøtende leiligheter.

Ved fester eller annen støy utover de generelle bestemmelsene, skal det gis nabovarsel minst 2 dager i forveien. Det samme må gjøres forut for oppussingsarbeider o.l. Det skal i alle fall være ro senest kl. 24:00.

Bakhagen er til benyttelse for beboere i blokka og er avstengt for uvedkommende.

DYREHOLD

Det må søkes særskilt om å holde/anskaffe hund eller katt gjennom epost til styret.

Da Oppsaljordet borettslag er en høyblokk med forholdsvis små leiligheter, er ikke dyrehold å anbefale.

SØPPEL OG AVFALL

Borettslaget er tilsluttet Oslo Kommunes Kildesortering.

Plast, matavfall og restavfall skal sorteres i separate poser i tråd med bestemmelsene til renovasjonsetaten angående kildesortering i Oslo. Restavfall og papp/papir skal kastes i sine respektive søppelhus utenfor inngangspartiet. Plast- og matavfall sorteres i egne fargede poser som fås hos dagligvarebutikken. Plast i lilla pose og mat i grønn pose. Det er strengt forbudt å kaste løst avfall, brennende gjenstander og oljeavfall i søppelhus. Farlig avfall kan kastes i avfallsstasjonen ved Haakon Tveters vei 50.

Det er forbudt å hensette søppel utenfor søppelhusene, det er også forbudt å oppbevare/hensette søppel utenfor sin egen leilighetsdør eller på borettslagets fellesarealer (dvs kjeller, gang utenfor heiser, utenfor bod eller loft). Det gjelder også særskilt under trapp i kjeller.



Glass og metall kan leveres på egne avfallsstasjoner. Nærmeste avfallsstasjon er ved Oppsal Samfunnshus i Vetlandsveien.

Større gjenstander (møbler og lignende) er den enkelte beboer selv ansvarlig for å transportere bort fra borettslaget. Elektronisk/elektrisk (EE) avfall kan leveres gratis til gjenbruksstasjoner eller til forhandlere som selger tilsvarende EE-produkter. Både gjenbruksstasjonen på Brobekk, og Grønmo tar imot en rekke typer avfall.

Styret plikter å bestille container for kasting av grovavfall minst to ganger i året.

FELLESVASKERI

Vasketider hver dag; kl. 06.00 til 11.00, kl.11.00 til 16.00, kl.16.00 til 21.00 og kl.21.00 til 02.00.

All reservasjon av vasketid skjer ved bruk av hengelås på vasketavla utenfor vaskeriet. Det reserveres vasketid og hvilken maskin man skal bruke (H eller V). Hengelåsen skal være merket med leilighetsnummer. Umerkede hengelåser vil bli fjernet.

Hver leilighet kan kun ha én hengelås i bruk på tavla, så fremt styret ikke har godkjent annet.

Hvis en vaskemaskin eller tilhørende tørkerom er reservert men ikke tatt i bruk innen de første 60 min (tørkerom: 2 t) av vasketiden, så utløper reservasjonen.

Instruks for bruk av maskinene må følges.

Tavle for valg av maskin (H eller V), samt vasketider er oppslått i gangen utenfor vaskerommet.

Bruk av maskin: Velg program og trykk på startknappen. Dørtløser åpnes etter ferdig vask. Bruk tørkerom tilhørende maskin (H eller V).

Det skal kostes etter bruk av tørkerom. Kost og brett står utenfor.

BAD, WC, LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet til ledningene ikke fryser.

Det er i andelseierens egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Mangler man selv ikke kan utbedre, bør meldes til styret.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet og det må bare brukes toalett-papir.

Skru kraner igjen når du forlater rommet. Det er mulig å unngå sjenerende sus i ledninger hvis man unnlater å skru kranen helt opp. Fett og kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med oppløsningsmiddel for å hindre tilstopping av avløpsrør.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet samles opp. Dersom du ikke får stoppet lekkasjen ved hjelp av stoppekranen skal rørlegger og styret kontaktes umiddelbart. Lufting skal skje gjennom avtrekksventiler og luftekanal på kjøkken og bad, og gjennom spalteventiler i vinduskarm. Luftekanalene må ikke tildekkes.



Det er forbudt å koble kjøkkenvifte eller tilsvarende anordninger til borettslagets avtrekksventiler. Det er andelseiers ansvar å sørge for at boligen ventileres slik at kondens på innerruter ved normale vintertemperaturer ikke oppstår. Dersom dette ikke blir gjort vil det dannes muggsopp som igjen forringer vinduenes kvalitet. Ikke tilstrekkelig lufting lager undertrykk i leiligheten, noe som fører til sjenerende suselyd under inngangsdøren.

RENHOLD

Renhold av ganger, trapper, heiser etc. blir foretatt av leid vaskehjelp.

INNVENDIGE FELLESAERALER

Alle beboere har ansvar for å ikke slippe inn uvedkommende i blokka. Ved mistanke om at det er kommet uvedkommende inn skal styret kontaktes umiddelbart.

Unødig opphold i fellesarealene er ikke tillatt, og all ferdsel må foregå uten sjenanse for naboene. Samtlige beboere deler ansvaret for fellesarealene og plikter å holde kjellere, bodområder og oppganger frie for gjenstander, søppel og avfall. Det er forbudt å bruke fellesarealer til oppbevaring med mindre styret har tillat det. Det er ikke tillatt å oppbevare byggeavfall og/eller byggemateriale i fellesareal. Av hensyn til fremkommelighet, rengjøring av fellesarealene, ryddighet og ikke minst med tanke på en eventuell evakuering i forbindelse med brann, er det ikke anledning til å oppbevare private effekter i oppganger og andre fellesareal, herunder også fellesrom i kjeller.

Ingen hensetting av barnevogner, ski, kjelker etc. i fellesrom, trapper og ganger. Sykler og barnevogner kan oppbevares i fellesrommet i kjelleren.

Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets plener.

Dører til loft/kjeller skal alltid være låst. Dører mellom trappeoppgangen og leiligheter skal stå åpne med dørmagnet. All lek i trapperom, korridorer, heis, kjeller og loft er forbudt.

Hovedinngangsdør: Dersom hovedinngangsdøren må være åpen i korte perioder i forbindelse med flytting etc. brukes KUN bryter på vegg. Den skal normalt stå innstilt på AUTO, men kan endres til åpen.

Dersom fellesarealet skades eller på annen måte forringes, eksempelvis ved inn- og/eller utflytting, er skadevolder ansvarlig for kostnader ved skadeoppretting.

Røyking er ikke tillatt.

BALKONGER

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av klær, matter og sengetøy. Tørk av tøy over balkonghøyde er forbudt.

Utenpåsittende blomsterkasser er ikke tillatt.

Flaggstenger, antenner, markiser, skilter etc. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Elektrisk grill og gassgrill tillates brukt på balkongene. Det er ikke lov å oppbevare gassbeholderen i kjeller eller loft, så den må bli i leiligheten/balkongen. Gassbeholderen skal ikke stå under grillen, men plasseres



slik at fett fra grillen ikke kan renne ned på beholderen. Ikke grill hvis du har lekkasje, og hvis du ser sprekker på gasslangen så skal den byttes.

Etterlat ikke mat på balkongen, for det tiltrekker duer.

UTVENDIGE FELLESAERALER

Grøntanlegg med plener og beplantninger rundt blokka og i bakhagen, er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne gjennom månedlige felleskostnader.

Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Røyking er ikke tillatt.

PARKERING

Parkering av kjøretøy er forbudt på borettslagets område utenom parkeringsplassene. Borettslagets parkeringsbestemmelser er en del av de til enhver tid gjeldende husordensregler.

MERKING AV POSTKASSE OG RINGETABLÅ

Alle andelseiere plikter å merke postkassene med skilt av den typen styret fastsetter. Postkassen skal kun markeres med navn og leilighetsnummer.

Postkasseskiltene er digitale, og oppdateres av representant for styret. Kontakt styret på Vibbo eller per epost dersom det er behov for endring av skiltet eller bytte av batteri. Styret bytter batteri på postkasseskiltene årlig.

Utvendig ringetablå oppdateres av styret. Endring av beboers navn på ringetablå, kan gjøres å kontakte styret. Dersom man av særskilte grunner ikke ønsker å oppgi navnet sitt, skal styret kontaktes.

VAKTMESTERTJENESTEN

Borettslaget har en avtale med et vaktmesterfirma. Vaktmester utfører periodisk kontroll og små arbeider i blokka innen følgende ansvarsområder: tilsyn av ventilasjonsanlegg, elektriske anlegg, funksjonskontroll av heisene, kontroll av vaskeriet, rengjøring av sluk på taket (vår og høst), kontroll av taket om vinteren pga. fare for snøras, håndrydding av fellesarealer, snøbrøyting, strøing, vårfeing.

Vaktmestertjenesten har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Ta kontakt med styret dersom du har behov for vaktmestertjeneste, f.eks. enkle reparasjoner i leiligheten.

KOMMUNIKASJON MED STYRET

Alle henvendelser til styret, vaktmestertjenesten eller forretningsfører skal gjøres fortrinnsvis via Vibbo. Alternativt kan epost eller skriftlig kommunikasjon i styrets postkasse benyttes.

ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Endring av husorden kan kun skje etter vedtak av generalforsamlingen.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Elin Almlid

Snorre Haabeth

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Aurora Aravena Sølva

Hedda Eia Vestad

Bjørn Monsen

B. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Aurora Aravena Sølva

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Elin Almlid

C. Valgkomite?

Oppsaljordet Borettslag 02.05.22



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på Vibbo, ved å legge beskjed i postkassen ved hovedinngangen eller på e-post: styret@oppsaljordet.no

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 Bygårdsservice AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Parkering

Borettslaget har p-plasser som leies ut etter ventelister. Leie: kr 200,- pr mnd. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret. Borettslaget disponerer også gjesteparkeringsplasser: 2 stk. faste plasser ved siden av søppelkasser, og 13 stk. plasser som vi disponerer mellom kl. 18-8 og på søndager/helligdager, helt øst på borettslagets tomt. Disse følger gjeldene parkeringsbestemmelser. Gjesteparkeringsplasser er markert med skilt. Hver boenhet skal ha tilgang til ett gjesteparkeringsbevis som er et hvitt plastkort. Gjesteparkeringsbevis må legges på et synlig sted i bilen. Dersom du ikke har gjesteparkeringsbevis eller har midlertidig behov for flere gjesteparkeringsplasser, ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler til hovedinngangsdøren og kjelleren/loftet kan bestilles via styret. Dette blir fakturert beboer. Nøkkel til sikringsskapet i gangen er standardnøkkel (OL) og kan kjøpes hos en låsesmed. Postkasseskilt oppdateres av styret. Styret må kontaktes på Vibbo eller e-post når postkasseskilt skal oppdateres. Styret oppdaterer navn på ringetavlen ved eierskifte eller bruksoverlating.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i kjelleren og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80280413. 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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Kabel-TV

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

| | | |
|-------------|--------------------------------------|--|
| 2022 | Ny elektrisk tavle mm | Ny vaskemaskin, oppussing av tørkerom, oppgradering av bakhagen |
| 2019 | Pusset opp inngangapartiet | Nye postkasser, malt vegger og tak |
| 2019 | Nye vinduer i utleielokalene | |
| 2017 | Maling av tak og søyler på bakkenivå | |
| 2016 | Bytting av dører | Bytting av dører til leiligheter, branddører mellom trappeoppgangen og leiligheter, og flere brann i kjelleren |
| 2016 | Omtekking av tak | |
| 2016 | Utbedring av betongskader | Betongskader under taket og på søyler på bakkenivået ble utbedret |
| 2015 | Oppgradering av elektrisk anlegg | |
| 2013 - 2014 | Omlegging til fjernvarme | |
| 2012 | Vask av blokka | Blokken ble hløytrykksvasket på forsommeren 2012. |
| 2012 | Utbedring av utvendig tett avløpsrør | |
| 2011 | Nye heiser | Byttet begge heisene. |
| 2009 | Oppg.fyringsanlegg og ny hovedtavle | Byttet ekspansjonstank på fyringsanlegget Byttet den elektriske hovedtavlen |
| 2006 | Nye vinduer og balkongdør | Vinduer og balkongdør skiftet |
| 2003 | Ventilasjon, omb.kjølerom | Gjennomgang og rens av ventilasjonsanlegget Ombygging av kjølerom |
| 2000 | Nye balkonger | Nye balkonger |
| 1987 | Maling av blokka | Oppussing/maling av bygget samt etterisolering. |



0124 Oppsaljordet Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



OBOS Eiendoms-

forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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