



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 333 552
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 915 773	2 936 207
Sum inntekter		2 915 773	2 936 207
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	119 805
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 410	
Annen driftskostnad		1 884 208	1 643 880
Sum kostnader		2 007 423	1 763 685
Driftsresultat		908 350	1 172 522
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 409	5 700
Sum finansinntekter		16 409	5 700
Annen finanskostnad		391 771	254 882
Sum finanskostnader		391 771	254 882
Netto finans		-375 362	-249 182
Resultat før skattekostnad		532 988	923 340
Årsresultat		532 988	923 340
Totalresultat		532 988	923 340
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		532 988	923 340
Sum overføringer og disponeringer		532 988	923 340



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 675 000	39 675 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 640	17 050
Sum varige driftsmidler		39 688 640	39 692 050
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		66 172	46 330
Sum finansielle anleggsmidler		66 172	46 330
Sum anleggsmidler		39 754 812	39 738 380
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64 168	152 956
Sum fordringer		64 168	152 956
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		848 129	703 163
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		848 129	703 163
Sum omløpsmidler		912 297	856 118
SUM EIENDELER		40 667 109	40 594 498



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300
Sum innskutt egenkapital		4 300	4 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 784 897	21 251 909
Sum opptjent egenkapital		21 784 897	21 251 909
Sum egenkapital		21 789 197	21 256 209
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 274 992	7 759 018
Øvrig langsiktig gjeld		11 485 240	11 466 800
Sum annen langsiktig gjeld		18 760 232	19 225 818
Sum langsiktig gjeld		18 760 232	19 225 818
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 633	1 849
Leverandørgjeld		58 047	110 623
Sum kortsiktig gjeld		117 680	112 472
Sum gjeld		18 877 912	19 338 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 667 109	40 594 498



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499310

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 333 552
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 958 333 552
BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 915 773	2 936 207
Sum inntekter		2 915 773	2 936 207
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	119 805
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 410	
Annen driftskostnad		1 884 208	1 643 880
Sum kostnader		2 007 423	1 763 685
Driftsresultat		908 350	1 172 522
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 409	5 700
Sum finansinntekter		16 409	5 700
Annen finanskostnad		391 771	254 882
Sum finanskostnader		391 771	254 882
Netto finans		-375 362	-249 182
Resultat før skattekostnad		532 988	923 340
Årsresultat		532 988	923 340
Totalresultat		532 988	923 340
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		532 988	923 340
Sum overføringer og disponeringer		532 988	923 340



Organisasjonsnr: 958 333 552
BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		39 675 000	39 675 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		13 640	17 050
Sum varige driftsmidler		39 688 640	39 692 050
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		66 172	46 330
Sum finansielle anleggsmidler		66 172	46 330
Sum anleggsmidler		39 754 812	39 738 380
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		64 168	152 956
Sum fordringer		64 168	152 956
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		848 129	703 163
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		848 129	703 163
Sum omløpsmidler		912 297	856 118
SUM EIENDELER		40 667 109	40 594 498
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 300	4 300



Sum innskutt egenkapital	4 300	4 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	21 784 897	21 251 909
Sum opptjent egenkapital	21 784 897	21 251 909
Sum egenkapital	21 789 197	21 256 209
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 274 992	7 759 018
Øvrig langsiktig gjeld	11 485 240	11 466 800
Sum annen langsiktig gjeld	18 760 232	19 225 818
Sum langsiktig gjeld	18 760 232	19 225 818
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	59 633	1 849
Leverandørgjeld	58 047	110 623
Sum kortsiktig gjeld	117 680	112 472
Sum gjeld	18 877 912	19 338 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	40 667 109	40 594 498



Organisasjonsnr: 958 333 552
BORETTLAGET NITTEDALGATA 1-7

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 881

Nittedalgata 1-7 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nittedalgata 1-7 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. juni kl. 09:00 og lukker 6. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/881>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024
6. ENDRING AV ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET
7. ENDRING I VEDTEKTENE SOM GJELDER PKT 5-3 SALG AV EKSTERNT EID PLOSS
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite
11. Valg av representanter til garasjelaget

Med vennlig hilsen,

Styret i Nittedalgata 1-7 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Sigrid Camilla Pedersen velges

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Elise Joy og Thomas Dehlin Wold velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0881 årsrapport med regnskap 2023 til innkalling.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000.

Sak 6

ENDRING AV ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ordensregler for garasjeanlegget er en del av borettslagets husordensregler.

Begrunnelse:

Behov for justering og konkretisering. Bilene er større i dag enn da garasjen ble bygget og utviklingen er at mange bruker deler av parkeringsplassen til oppbevaring. Dette har resultert i at flere parkerer for langt ut fra veggene og dermed hindrer enkel tilgang for andres inn- og utkjøring. Hver plass er beregnet 5 meter målt fra veggene og inn mot midten av anlegget.

Merkingen vil gjøre det enklere å holde seg innenfor eget areal. 2 plasser må unntas på grunn av tilgang til stoppekraner.

Det foreslås at punkt 1 i ordensregler for garasjeanlegget endres til følgende:

1. Garasjeplassen skal kun benyttes til bil, varetilhenger, takgrind, dekk eller sykkel. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til andre ting og gjeldende brannforskrifter. Bilen skal stå på anvist nummerert plass, slik at den ikke står til ulempe for naboplassene.

Avskiltede biler skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eiers navn, telefonnr, adresse og leilighetsnummer.



For å sikre enkel inn- og utkjøring og tilstrekkelig svingradius i garasjen for alle som parkerer, foretas det merking av plassene slik at hver bruker ser hvor stort areal som tilhører hver enkelt. Hver plass er beregnet til 5 meter målt fra veggen og inn mot midten av anlegget. 2 plasser må unntas pga tilgang til stoppekraner.

Forslag til vedtak

Punkt 1 i ordensregler for garasjeanlegget endres til tekst beskrevet i saksinformasjonen over.

Sak 7

ENDRING I VEDTEKTENE SOM GJELDER PKT 5-3 SALG AV EKSTERNT EID PLOSS

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Begrunnelse:

I styrets dialog med selgere av garasjeplass, advokater og eiendomsめglere har det fremkommet at det mangler en frist for borettslagets forkjøpsrett. En tydelig frist vil føre til forutsigbarhet, likebehandling og framdrift for selger og for borettslaget.

Styret foreslår derfor å legge til følgende tekst til vedtektene 5-3 (3):

3. Dersom verken andelseiere eller borettslaget har meldt sin interesse overfor selger når det gjelder eksternt eid plass, kan plassen selges til andre etter 14 dager.

Selger eller mekler/advokat informerer styret skriftlig om salg av garasjeplass, og styret skal informere andelseierne i borettslaget.

Har ingen i borettslaget benyttet forkjøpsretten innen 14 dager, kan selger legge plassen ut for salg til andre.

Forslag til vedtak

Teksten beskrevet i saksinformasjonen over, tilføyes punkt 5-3 (3) i vedtektene.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende personer:

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marcus Gulli Bergquist
- Øystein Mathisen



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Rutlin Harildstad
- Heidi Katrine Tønnesen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Sigrid Camilla Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johan David Eric Bergsten

Sak 10

Valg av valgkomite

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Jon Asphjell
- Susanne Hedemann Hiort

Sak 11

Valg av representanter til garasjelaget

Det skal velges to representanter for garasjelaget for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem av garasjelaget Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem av garasjelaget:



- Arnjot Roaas
- Morten Strand



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sigrid Camilla Pedersen	Nittedalgata 5
Nestleder	Johan David Eric R Bergsten	Nittedalgata 7
Styremedlem	Randi Dalsaune	Nittedalgata 1
Styremedlem	Karen Ingrid Greve	Nittedalgata 5
Styremedlem	Espen Bråten Kristoffersen	Nittedalgata 7
Varamedlem	Espen Rutlin Harildstad	Nittedalgata 5
Varamedlem	Heidi Katrine Tønnesen	Nittedalgata 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Sigrid Camilla Pedersen Nittedalgata 5

Varadelegert

Johan David Eric R Bergsten Nittedalgata 7

Valgkomiteen

Jon Asphjell Nittedalgata 5
Marianne Bevum Nittedalgata 3

Garasjelaget

Arnlfjot Roaas Nittedalgata 7
Morten Strand Nittedalgata 3

Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på e-post nittedalgt1-7@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

Generelle opplysninger om Nittedalgata 1-7 Borettslag

Borettslaget består av 43 andelsleiligheter.

Nittedalgata 1-7 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958333552, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer:

231 90

Første innflytting skjedde i 1990. Tomten ble kjøpt i 1991.

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. Nittedalgata 1-7 Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at øningen av felleskostnader med 6% fra 01.05.23 ikke var budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 515 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nittedalgata 1-7 Borettslag.

Lån

Nittedalgata 1-7 Borettslag har ett annuitetslån i OBOS-banken til en flytende rentesats på 6,1 % (nominell) pr. mars 2024. Siste nedbetaling på lånet er i februar 2041 ifølge nåværende nedbetalingsplan. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra og med 1. januar 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nittedalgata 1-7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nittedalgata 1-7 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. Betyggende 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 18. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTLAGET NITTEDALGATA 1-7 ORG.NR. 958 333 552, KUNDENR. 881

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	743 647	690 719	743 647	794 617
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	532 988	923 340	200 295	240 595
Tilbakeføring av avskrivning	14 3 410	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-17 050	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -264 694	-343 507	-313 000	-255 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -219 332	-509 626	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-1 402	-230	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	50 970	52 927	-112 705	-14 405
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	794 617	743 646	630 942	780 212

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	912 297	856 118
Kortsiktig gjeld	-117 680	-112 472
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	794 617	743 646



BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7 ORG.NR. 958 333 552, KUNDENR. 881

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		656 465	598 389	647 016	687 408
Innkrevde felleskostnader	2	2 003 532	1 817 812	1 903 984	2 127 592
Ladeinntekter EL-bil		930	0	0	0
Andre inntekter	3	35 514	10 380	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 696 441	2 426 581	2 551 000	2 815 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-14 805	-14 805	-14 805
Styrehonorar	5	-105 000	-105 000	-105 000	-105 000
Avskrivninger	14	-3 410	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 063	-7 625	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-102 385	-98 260	-103 000	-108 500
Konsulenthonorar	7	-4 813	-4 950	-20 000	-20 000
Kontingenter		-8 600	-8 600	-8 600	-8 600
Drift og vedlikehold	8	-517 165	-267 853	-515 000	-515 000
Forsikringer		-143 990	-132 310	-146 000	-158 000
Kommunale avgifter	9	-498 077	-408 750	-463 800	-538 500
Energi/fyring		-175 401	-299 479	-220 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-220 827	-183 613	-200 000	-232 000
Andre driftskostnader	10	-200 887	-232 440	-214 500	-212 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 007 423	-1 763 685	-2 016 705	-2 122 405
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
Innbetalt andel fellesgjeld		219 332	509 626	0	0
DRIFTSRESULTAT		908 350	1 172 522	534 295	692 595
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 409	5 700	0	0
Finanskostnader	12	-391 771	-254 882	-334 000	-452 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-375 362	-249 182	-334 000	-452 000
ÅRSRESULTAT		532 988	923 340	200 295	240 595
Overføringer:					
Til annen egenkapital		532 988	923 340		



Nittedalgata 1-7 Borettslag

BORETTSLAGET NITTEDALGATA 1-7 ORG.NR. 958 333 552, KUNDENR. 881

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	35 007 620	35 007 620
Tomt		4 667 380	4 667 380
Andre varige driftsmidler	14	13 640	17 050
Miljøbankkonto, øremerket		66 172	46 330
SUM ANLEGGSMIDLER		39 754 812	39 738 380
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		58 116	52 220
Andre kortsiktige fordringer	15	6 052	100 735
Driftskonto OBOS-banken		344 898	290 589
Sparekonto OBOS-banken		503 231	412 574
SUM OMLØPSMIDLER		912 297	856 118
SUM EIENDELER		40 667 109	40 594 498
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Annen egenkapital	16	21 784 897	21 251 909
SUM EGENKAPITAL		21 789 197	21 256 209
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 274 992	7 759 018
Borettsinnskudd	18	10 700 700	10 700 700
Annen langsiktig gjeld	19	720 000	720 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	64 540	46 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 760 232	19 225 818
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		58 047	110 623
Påløpte renter		38 574	1 849
Påløpte avdrag		21 059	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		117 680	112 472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 667 109	40 594 498

Vedlegg 1

16 av 43

O881 årsrapport med regnskap 2023 til innkalling.pdf



Nittedalgata 1-7 Borettslag

Pantstillelse	20	21 750 700	21 750 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2024

Styret i Borettslaget Nittedalgata 1-7

Sigrid Camilla Pedersen /s/

Espen Bråten Kristoffersen /s/

Johan D. E. R Bergsten /s/

Karen Ingrid Greve /s/

Randi Dalsaune /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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



Nittedalgata 1-7 Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 693 760
Kapitalkostnader IN lån 2	638 775
Kabel-TV	184 212
Garasjeleie	90 972
Eiendomsskatt	34 588
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	17 690
Overført til kapitalkostnader	-656 465
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 003 532

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 000
Portåpner	1 080
Utleie	8 850
Vipps	23 584
SUM ANDRE INNTEKTER	35 514

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 805

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 105 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 063.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 813
SUM KONSULENTHONORAR	-4 813



Nittedalgata 1-7 Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-228 502
Drift/vedlikehold VVS	-4 744
Drift/vedlikehold elektro	-99 927
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 952
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 345
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 906
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-100 413
Kostnader dugnader	-1 376
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-517 165

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-34 609
Vann- og avløpsavgift	-268 154
Feieavgift	-2 423
Renovasjonsavgift	-192 892
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-498 077

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 043
Verktøy og redskaper	-1 498
Driftsmateriell	-3 728
Lyspærer og sikringer	-3 067
Vaktmestertjenester	-79 140
Renhold ved firmaer	-89 400
Andre fremmede tjenester	-11 195
Andre kontorkostnader	-5 296
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-2 461
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-200 887

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 282
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 127
SUM FINANSINTEKTER	16 409

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-391 771
SUM FINANSKOSTNADER	-391 771



Nittedalgata 1-7 Borettslag

NOTE: 13

BYGNINGER

Tilgang 1991	35 007 620
SUM BYGNINGER	35 007 620

Tomten ble kjøpt i 1990.

Gnr.231/bnr.90

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Møbler

Tilgang 2022	17 050
Avskrevet i år	-3 410

13 640

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	13 640
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVINGER	-3 410
-------------------------------	---------------

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	6 052
---------------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 052
---	--------------

NOTE 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	20 881 273
Egenkapital fra IN tidligere år	5 131 947
Egenkapital fra IN 2023	219 332
Reduksjon EK fra IN	-4 447 655

SUM ANNEN EGENKAPITAL	21 784 897
------------------------------	-------------------

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



Nittedalgata 1-7 Borettslag

NOTE: 17

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Renter 31.12: 0,80 %, løpetid 29 år

Opprinnelig, 1991 -14 270 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 10 139 593

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 0

Nedbetalt tidligere, IN 4 130 407

Nedbetalt i år, IN 0

Restgjeld til banken pr.31.12.2023 0

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 5,95%, løpetid 25 år

Opprinnelig, 2016 -11 050 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 2 289 442

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 264 694

Nedbetalt tidligere, IN 1 001 540

Nedbetalt i år, IN 219 332

Restgjeld til banken pr.31.12.2023 -7 274 992

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -7 274 992

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1991 -10 700 700

SUM BORETTSINNSKUDD -10 700 700

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -64 540

Innskudd garasjer -720 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -784 540

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 10 700 700

Pantelån 7 274 992

Påløpte avdrag 21 059

Beregnete IN-forpliktelser 903 624

TOTALT 18 900 375



Nittedalgata 1-7 Borettslag

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	35 007 620
Tomt	4 667 380
TOTALT	39 675 000



Styrets arbeid og annen informasjon

Siden digital generalforsamling i mai 2023 har styret avholdt 11 styremøter.

Møtene er delvis avholdt i borettslagets peisestue og delvis som digitale møter. Det settes opp en plan for de månedlige styremøtene hvert halvår, slik at det er forutsigbart for styrets medlemmer. I tillegg til styremøtene har det vært e-postkontakt og telefonsamtaler når det er behov for det.

Styrommet.no som er utviklet av OBOS brukes kontinuerlig, og det kan enkelt legges inn saker til styremøtene. Dagsorden til hvert møte sendes fra styreleder noen dager før møtet, slik at alle gis mulighet til å forberede seg. I tillegg til å delta på styremøtene har alle styrets medlemmer meransvar for en eller flere oppgaver til enhver tid. Dette gir en positiv teamfølelse som er viktig for samarbeidet og styret kan arbeide med flere oppgaver samtidig.

Styret har i innværende periode arbeidet med løpende oppgaver og vedlikehold. Vi velger å nevne noe av det her.

Blant løpende oppgaver nevnes oppfølging av peisestua, jevnlig dialog med vaktmester- og renholdsfirma, dialog med andelseiere, OBOS, naboer og andre instanser, fjerning av tagging med bistand fra vaktmester, ved salg av leilighet dialog med selger/eiendomsmekler og godkjenning av ny kjøper, ved salg av garasje plass, godkjenning av framleie/bruksoverlating, hensatte gjenstander, oppfølging av vedtak fra årsmøte og styremøter, innspill fra beboermøte mm.

Det er hyggelig at Peisestua benyttes jevnlig, og det er enda lettere med bestilling etter at bookingen nå er digital via løsning i VIBBO. Takk for hyggelige tilbakemeldinger på oppgraderingen av inventar og servise i Peisestua og utemøblene på takterassen.

I forkant av årsmøtet 2023 ble det avholdt beboermøte med den hensikt å sikre dialog mellom styret og andelseierne og mellom andelseierne. Saksdokumentene til årsmøtet var utsendt og beboermøtet ble avholdt noen dager før avstemningen startet. På beboermøtet ble det gitt forskjellig informasjon fra styret og det ble tatt opp saker fra beboerne. Avslutningsvis ble møtet oppsummert som svært nyttig og vil gjentas i 2024.

Styret inviterte Garasjelaget til møte høsten 2023. Både Morten Strand og Arnliot Roaas møtte hele styret. Nytt møte er bestemt avholdt i løpet av våren/forsommeren 2024 i forkant av dugnad i garasjen. Garasjelagets medlemmer er en stor ressurs ved at de har lang fartstid i borettslaget, de har stor grad av kompetanse og mye engasjement for borettslaget.

Vedlikeholdsoppgaver har også i år vært oppfølging av vanninntrengning utenfra i enkelte leiligheter, der det er dialog mellom andelseier, styret, forsikrings selskap og håndverkerfirma.

Det er arbeidet med endring av fellesrom i kjelleren som er påbegynt, det er arbeidet med varmtvannsproblematikk og problem med at bare halvparten av stoppekranene til leilighetene er merket i kjelleren. Stoppekranene befinner seg delvis i kjellergangen, garasjen og berederrommet.

Når det gjaldt varmtvannet ble det kartlagt at berederne gikk på halv kapasitet, der



elektriker nå har oppgradert det elektriske og alt fungerer som det skal. Dette med ustabil varmtvann har vært et problem over tid, og det er en lettelse at dette er utbedret og at problemet løst.

Etter en kartlegging har rørlegger fått oppdrag med å kartlegge stoppekranene i borettslaget, der noen er i garasjen, noen i berederrommet og noen er i kjellergangene. Det er ca halvparten som er merket og noen er merket svært dårlig. Målet er at alle stoppekraner er merket og at alle andelseiere skal vite hvor den aktuelle stoppekranen er for deres leilighet. Dette arbeidet gjøres i slutten av april 2024. Det er beklagelig at dette har vært mangelfullt i lang tid.

Styret inngikk en 3-årig avtale med Norsk brannvern og alle leiligheter fikk besøk av firmaet på avtalt tid. Rapport ble mottatt og det var flere ting som ikke var tilfredsstillende – som antatt. Brannslukningsapparat ble bestilt til alle leilighetene for borettslagets regning, samtidig som andelseierne fikk ansvar for å oppdatere egne røykvarslere i leiligheten. Ny kartlegging i fellesarealer og leiligheter skjer våren 2024.

Ny leverandør av driften til ladeanlegget i garasjen ble endret fra Fortum til Elaway etter en del arbeid med kartlegging av aktuelle leverandører.

Etter gode tilbakemeldinger fra beboerne om sensorstyrt belysning i søppelrommene, er det i forrige periode gjennomført bytte til ny sensorstyrt belysning i kjellergangene. Elektriker foretok samtidig risikovurdering, samsvarserklæring og sluttkontroll etter arbeid i garasjen.

Både brannsikkerhet og elektriker - og rørleggerarbeid vurderes som viktige tiltak innen HMS i borettslaget.

Håndløper på hver side av trappen i 5-7 som tiltak og kontakt/samarbeid med firma som kan foreta tilstandsvurdering av større vedlikeholdsprosjekt hos oss er det også arbeidet med. Dette fortsetter videre i 2023/2024.

Våren 2023 ble det gjennomført dugnad lørdag 13.05. Mye ble gjort, mange deltok og mange beboere møttes for første gang. En lørdagsdugnad ga mersmak!

Andre mindre dugnader er også utført i løpet av perioden. Takk til alle dere som har deltatt!

Borettslaget deltok for første gang under Kampen Åpen bakgård, der vi deltok med åpen takterasse. 2 fra styret var hyggelig vertskap og det viste seg å være en fantastisk mulighet til å vise fram borettslaget «fra oven». Mange fant veien til takterrassen denne solfylte søndagen! Arrangementet ble oppsummert svært vellykket og det ønsker vi å fortsette med!

Det er også i år avtale med samme vaktmesterfirma og renholdsfirma som de siste årene.



Styret

Kontaktinformasjon:

E-postadresse er nittedalgt1-7@styrommet.no

Etter at VIBBO ble innført har det vært en fin økning i antall henvendelser. Styret har benytte både VIBBO og borettslagets Facebookside. Nyheter fra styret varsles via VIBBO, og andelseiere benytter også både VIBBO og Facebook. Det er fint tilrettelagt fra OBOS slik at oppslag er godt egnet til bruk for andelseiere.

Se Nittedalgata 1-7 borettslags hjemmeside på VIBBO for ytterligere informasjon. Der finner dere også navn og telefonnummer til styrets medlemmer.

VIBBO

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på VIBBO. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Ved ny e-postadresse eller bytte av telefonnummer oppfordres dere til å endre dette selv under min bolig/min profil på VIBBO.

Det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret og andre i borettslaget og for styret til å kommunisere med andelseiere og leietakere.

Ved bruk av både borettslagets Facebook-side og nyhetsoppslag via VIBBO har styret fått en langt bedre mulighet til å formidle informasjon til hele borettslaget enn tidligere. Dette står under nyheter og det sendes varsel på e-post, og i noen tilfelle SMS. I tillegg benyttes VIBBO til oppslag blant beboerne.

I utgangspunktet har nå alle godkjent å kunne kommunisere digitalt. Den som ønsker å reservere seg må gjøre det selv ved å gi beskjed til rådgiver Helga Solheim med kopi til 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.

Retningslinjene er gjennomgått av sittende styre, og det bør sikres at det gjøres hvert år etter årsmøtet/generalforsamlingen når det nye styret samles.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565542. 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.



Nye andelseiere

Styret godkjenner kjøper av leilighet i borettslaget i henhold til vedtektene. Det er styreleder som har fått dette ansvaret delegert.

Nye andelseiere ønskes velkommen, og vi håper dere vil trives i borettslaget vårt. Vi håper også dere deltar på VIBBO og eventuelt også borettslagets Facebook-side.

Vaktmester

Nittedalgata 1-7 Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo Bygårdsdrift AS siden august 2019. Daglig leder er Kenneth Punnerud, og vaktmester som er i vårt borettslag er Alex. Avtalen går ut på totalt 3 timer vaktmestertjeneste pr uke fordelt på 2 dager. Borettslaget abonnerer dessuten på en 24 timers alarmtjeneste knyttet til vaktmestertjenesten. Beskjeder til vaktmester gis som oftest via styret, men kan legges i egen postkasse som er montert ved siden av postkassene i nr 1 eller ta kontakt med vaktmester når han er i borettslaget. Det er viktig å bemerke at det er kun styret som har anledning til å tilkalle eller gi oppdrag til firmaet på vegne av borettslaget.

Styret får ukentlig rapport fra vaktmester på e-post angående hvilke oppgaver som er utført. Det er også merknader til styret over områder vi bør se nærmere på, iverksette tiltak o.l. Vaktmester er i borettslaget tirsdag og fredag hver uke, og det er ofte telefoner eller meldinger til/fra vaktmester til styret. Det er styreleder som er styrets kontaktperson i samarbeidet med vaktmester.

Beboere som ønsker bistand til oppgaver i egen leilighet kan kontakte vaktmester, vil bli fakturert direkte for oppdraget.

Renhold

Det er firmaet Trappevask Service AS som har ansvar for renholdet i fellesarealene. Avtalen som er inngått med borettslaget angående ukentlig renhold gjelder fra januar 2020. Firmaet har mange års erfaring med oppdrag for borettslag og sameier. De er opptatt av å ha fokus på hygiene, vasker med kun miljøvennlige rengjøringsmidler, og de har fokus på langsiktige relasjoner med sine borettslag, sameier og eiendomsselskap. Det er styreleder som er styrets kontaktperson i samarbeidet.

Våren 2021 og 2022 bestilte vi dyprens av de røde hellene i trapper, svalganger osv., og det vurderes hver vår om det er behov for en ny dyprens. Der rens anses nødvendig er det viktig at alt som er plassert på de røde hellene ryddes etter informasjon om tidspunkt fra styret. Det ble ikke prioritert utført i 2023, og det vurderes om det er aktuelt i 2024.

Det henstilles til alle beboere om å bidra til at fellesarealene framstår ryddige og innbydende. Dette gjelder også bodgangene, søppelrommene, peisestua, takterrassen og bakgården.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet i borettslaget. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

HMS-ansvarlig det siste året har vært styreleder. Borettslaget har en HMS-plan via



Styrommet.no og det gjennomføres kontroll.

Det er styrets ansvar å påse at svalganger, private soner og annet fellesareal ikke går på bekostning av framkommelighet og andre hensyn innenfor HMS. Norsk brannvern har kommentert at svalgangene og trappeavsatser er rømningsvei i tillegg til å være en arena for beplantning i krukker osv. Det må være minimum 90 cm som sikres for framkommelighet for ambulansepersonell osv. Her trenger vi samarbeid og bistand fra alle beboere.

Når det gjelder rot og hensatte ting er det noe styret må følge opp av hensyn til HMS og beboernes trivsel. Det vises til husordensreglene i henhold til bruk av fellesarealene og til annen informasjon.

Til tider er det hensatte ting i fellesarealene til utfordring for brannsikkerhet og framkommelighet. Er det enkelte ting noen av oss har behov for å sette i fellesarealene en kort periode (fordi det skal hentes av andre eller settes på plass etter kort tid) er det viktig at det settes på navn og dato for når det blir fjernet. Holdes ikke datoen må det justeres.

Styret har foretatt bortkjøring av gjenstander som har stått i fellesarealene over tid og der eier ikke har meldt fra.

Ventilasjon

Arbeid med ventilasjonsanlegget ble prioritert i 2020/2021. Styret brukte mye tid og kostnader. Oppsparte midler ble benyttet, og det ble brukt flere midler enn det som var budsjettet. Oppgraderingen ble vurdert som nødvendig.

Det var tidligere innmeldt til styret om ventilasjonsutfordringer i enkelte leiligheter. I tillegg var det lenge siden ventilasjonsanlegget ble rensset i 2012. Rensingen omfattet kun enkelte leiligheter og fellesarealene.

Firmaet Kanalrens AS ble valgt på grunn av at dette tilbudet ble funnet helhetlig og kvalitetsmessig bedre enn tilbud fra firmaet som er benyttet tidligere.

Det har gjennom hele prosessen vært et godt samarbeid mellom styret og Kanalrens. I inneværende periode 2023-2024 er det skiftet ytterligere en vifte som ikke ble prioritert tidligere da vi fant ut at den kunne fungere litt til. Styret ble varslet om støy som viste seg komme fra denne vifta. Den koblet seg helt ut og ble skiftet.

Rensing av ventilasjonsanlegget (kjøkken og bad) i leilighetene skjedde i perioden 21.-24.09.20. De startet øverst i bygningen og beveget seg nedover. Det ble gitt informasjon om hvilken dag som gjaldt for den enkelte leilighet, og alle leiligheter ble besøkt.

I tillegg til rensing var det viktig for styret å få en tilstandsrapport fra Kanalrens. Vi fikk både en grundig arbeidsrapport og avviksnotater. Det ble også gitt anbefalinger til hva som burde gjøres videre.

Det viste seg å være flere problemområder: Kanalnettet til leilighetene bar preg av høy smussgrad. Enkelte grenkanaler til hovedkanalene hadde så store smussansamlinger at de nærmest var blokkerte. Borettslaget har 5 avtrekksvifter (3 er montert i garasjen og 2 på takterassen). Av de 5 viftene var det kun 1 som fungerte som den skulle. En vifte måtte byttes omgående, to andre hadde ikke automatikk som fungerte, det var kulelagerproblem og støy. Mye av slitasjen skyldes at det har vært manglende renhold



og oppfølging.

Styret var klar over at det var noen leiligheter med ulovlige påkoblinger av motorisert ventilator til felles ventilasjon. Det viste seg å være 30 % av leilighetene. Påkoblingene skapte blant annet overtrykk i ventilasjonen. Styret antar at de ulovlige påkoblingene er gjort i god tro, en har ikke vært fornøyd med ventilasjonssystemet på kjøkkenet og har gjort tiltak. Styret tok kontakt med de leilighetene det gjelder. Det ble fokusert på at de motoriserte kjøkkenviftene måtte erstattes med kullfilterhetter uten slange til ventilpunkt. Noen ønsket bistand fra Kanalrens, andre har ordnet det på egen hånd. Skulle det være enkelte leiligheter som ikke har fått bistand, vær vennlig å ta kontakt med styret.

Mange av leilighetene hadde feil type avtrekksventil/fraluftsventil på bad og/eller kjøkken. Dette kan enkelt ordnes ved anskaffelse av riktig avtrekksventil.

I utskiftingsprosessen av viftene var det dårlig ventilasjon i leilighetene. Våren 2021 var de 5 nye viftene på plass og styrets evaluering er at dette var en nødvendig investering som nå fungerer meget tilfredsstillende.

Styret har kontakt med Kanalrens. Er det behov for noen justeringer skal det foretas av Kanalrens etter avtale med styret. Vi er i dialog om serviceavtale mellom borettslaget og Kanalrens. Ved en årlig eller jevnlig kontroll kan komponenter og automatikk følges opp. Anbefalt rensintervall framover er hvert femte år.

Dugnadsinnsats

Styret vil også i år rette en spesiell takk til beboere som på eget initiativ har påtatt seg oppgaver som å rydde og spyle i søppelrommet, ordne med takstein, ordne med plantekasser osv. Dette vitner om at en bryr seg om eget bomiljø.

Takk til alle som deltok på lørdagsdugnaden den 13.05.23, der mye ble gjort og nye bekjensker ble gjort.

En Grøntgruppe ble etablert tidligere, og det er nå behov for flere personer. I forbindelse med den grønne satsningen ble det tidligere søkt om midler fra Obos. Etter gjennomføring mottok borettslaget kr 21.500 fra prosjektet «Obos gir tilbake». Et tilsvarende beløp er brukt av borettslagets midler, noe som lå i vilkårene til prosjektet.

Flere personer har engasjert seg med beplantning og vedlikehold og det er bra. Det er viktig å vedlikeholde det vi har anskaffet og sikre noe mer beplantning der det er behov for det. Ta gjerne kontakt med styret hvis du ønsker å bidra i dette arbeidet videre!

Styret er positive til initiativ som tas blant andelseierne. Er dere i tvil om noe i forbindelse med dette, ta kontakt med styret.

Det ble foretatt garasjedugnad i mai 2019. Ny høytrykkspyler og annet utstyr ble kjøpt inn av borettslaget, og det ble benyttet innleid feiemaskin. Det ble gjort et omfattende arbeid under dugnaden. Garasjedugnadene ledes av garasjelaget, og erfaringene med disse dugnadene er at det er en fin arena for kontakt med eksterne som har garasje plass her. Styret stiller seg positive til ny garasjedugnad når garasjelaget og de som bruker garasjen har ønsket om ny dugnad. Ny dugnad antas gjennomført i løpet av 2024.



Garasjeanlegget, garasjelaget og garasje plasser

På årsmøtet 2022 ble vedtektene endret til at andelseiere nå kan eie inntil 2 plasser. Ingen har så langt benyttet seg av denne muligheten.

For et par år siden var det en lekkasje innerst i sør-vestre hjørnet av garasjen. Styret samarbeidet med garasjelaget om å få lekkasjen tettet. Firmaet Betongtetter1 har fylt inn tetningsmasse som skal stoppe vannet i å trenge igjennom. Arbeidet ble profesjonelt utført av erfarne betongtettere, og dette har fungert bra. Skulle det seinere bli utfordringer, er det anbefalt å gjenta tiltaket.

Fra 1. januar 2021 ble det nye regler for elbillading i borettslag- og sameier. Boligsselskap kan ikke nekte de med garasje plass å sette opp ladepunkt for elbilladning uten saklig grunn. Men et ladepunkt kan ikke settes opp uten styrets samtykke.

Vårt borettslag har siden 2019 hatt infrastruktur for ladeanlegg på plass i garasjen. Garasjeplassiere har mulighet til å anskaffe seg ladepunkt gjennom borettslagets avtaler med de som drifter ladeanlegget. Siden starten var det 13 plasser med ladeboks, og noen flere har kommet til i ettertid. Etter implementeringen ble det gitt støtte fra Oslo kommune og Obos i tillegg til utgifter som ble belastet borettslaget. Garasjeeierne er fakturert for utgifter som gjelder dem. Styret har fulgt opp arbeidet i samarbeid med garasjelaget.

Borettslaget inngikk først en avtale med Fortum Charge and Drive for installasjon av ladebokser, drift av anlegget og fakturering av strøm. Prisen på ladestrøm har vært forholdsvis høy. Styret foretok derfor kartlegging av andre selskap til drifting av elbilanlegget, og det er nå firmaet Elaway som drifter anlegget.

Garasjelaget har også denne perioden bestått av Morten Strand og Arnliot Roaas. Garasjelaget har dette mandatet: "Garasjelaget skal ivareta interessene for garasjeanlegget. Garasjelaget skal ha kontakt med de som har andeler i borettslagets garasjeanlegg, og samarbeide med styret i saker som angår garasjen og garasjeplassene."

Kontinuiteten som garasjelaget representerer er svært fordelaktig for de som benytter garasjen, for styret og for borettslaget.

Eier av garasjen har ansvar for å skaffe portåpner, og ved videre leie er dette eiers og ikke leietakers ansvar. Ved behov for portåpner, kontakt Garasjelaget v/Morten Strand. Portåpner skal benyttes da manuell åpning av porten kan skade porten og påføre oss unødvendige reparasjoner.

I forbindelse med salg av garasje plasser er det styret som følger opp at borettslagets vedtekter for salg av garasje plasser følges. Det er viktig at forkjøpsretten til andelseiere fungerer etter vedtektene. Det er fortsatt mange garasje plasser som eies av eksterne, og på sikt er det håp om at flere eksterne plasser vil selges til andelseiere i borettslaget. Styret skal ha beskjed når garasje plasser er til salgs. Plassene som er til salgs blir offentliggjort gjennom Vibbo, Facebook og oppslag i borettslaget. Andelseiere som er interessert i å kjøpe garasje plass (uavhengig av et konkret salg) kan gjerne sende en henvendelse til styret.

Beklageligvis er det igjen et flertall av eksterne garasjeeiere. Flere plasser har vært til



salgs, og når interessen blant andelseierne ikke fører til at en melder sin interesse til den som selger plass, er det eksterne som får tilbudet om kjøp og som erfaringsmessig er nokså ivrige. Dette er en utfordring når garasjen er i borettslagets bygningsmasse og driftes av borettslaget. Det er en mulighet for både andelseiere og styret å kjøpe plasser. Styret har så langt ikke funnet det forsvarlig å foreta kjøp når plasser selges så dyrt. Borettslaget kan få utført en del vedlikehold for summen av hva en garaseplass koster, der høyeste salg er nærmere kr 600.000.

I borettslagets vedtekter står det at styret også skal følge opp utleie av garasje plasser, slik at borettslagets andelseiere også her har en førsterett. I praksis får styret i liten grad informasjon om garasjeplasser til leie. På lik linje med andre får styret informasjon gjennom Vibbo, Facebook og oppslag i borettslaget.

Sykkelparkering

Siden 2017 har vi hatt flere sykkelstativ i bakgården. Sykler parkeres også i kjelleren ved bodgangene under tak. Enkelte parkerer sykkelen i svalgangen der det er plass, på egen garaseplass eller på fotau/gate utenfor borettslaget. En forutsetning dersom det settes sykler i svalgangen er at det ikke er til sjenanse for andre beboere og at det tas nødvendig hensyn til HMS med hovedvekt på brannsikkerhet og hensyn til syketransport, slik at det er aktuelt for svært få eller ingen sykler. Omfattende sykkelparkering er dermed ikke aktuelt i noen av svalgangene,

Det har vært ønskelig blant en del trofaste syklister i borettslaget om det kan skaffes en sykkelbod eller sykkelskur med tak, slik at de som bruker sykkelen mye kan ha den stående under tak. Det har vært utfordrende og finne en egnet plass og riktig størrelse til en sykkelbod eller tak over eksisterende sykkelstativ, men styret arbeider fortsatt med dette i 2023/24.

Porttelefon og callinganlegg

Det har kommet tilbakemeldinger til styret i flere år om at porttelefonen i noen av leilighetene ikke virker i det hele tatt eller er ustabile.

Callinganlegget fra 1990 var fra året bygget var nytt. Styret har de siste årene hatt flere firma på befaring med tanke på reparasjon, oppgradering eller utskiftning av anlegget. Vi har ønsket å kartlegge om det kan holde med en enkel oppgradering eller om det må større grep til.

Styret har gått inn for å bytte ut callinganlegget i hele borettslaget. Utskiftningen av eksisterende anlegg skjedde i løpet av våren 2023 med oppfølging høsten samme år.

Nytt callinganlegg var en av de største investeringene borettslaget gjorde i 2023. Leverandør av nytt anlegg er firmaet R. Bergersen.

I stedet for navn på andelseier står det genuine leilighetsnummer til den enkelte leilighet. Ved hver oppgang er det oppført en oversikt med leilighetsnummer og navn på andelseierne.

Merking av boder i kjelleren

Styret har ønsket en bedre oversikt over hvilken bod som tilhører de forskjellige andelseierne. I den forbindelse ble samtlige beboere bedt om å merke sine boder i kjelleren med leilighetsnummer våren 2022. Styret har ønsket en bedre oversikt da det i noen boder er stoppekraner eller andre type rørledninger. Etter at alle beboere har



merket sine boder ble det foretatt en mer varig merking av alle bodene.

Er du usikker på hvilket leilighetsnummer du har, finner du dette på VIBBO under «min bolig».

Merking av stoppekraner

Er under arbeid. Utføres med bistand fra rørlegger i samarbeid med styret våren 2024.

Fellesrom i kjelleren er under endring

Dette rommet befinner seg i kjelleren i nr 7 utenfor berederrommet ved inngangen til bodområdene.

På årsmøtet 2023 vedtok borettslaget å endre rommet til utlånsrom/arbeidsrom. Dusj og toalett er fjernet av rørlegger og det er satt inn en utslagsvask til rommets nye bruksområde.

Rommet på ca 3 kvm istandsettes med hyller slik at dette kan bli et aktivt utlånsrom for beboerne i borettslaget. Diverse verktøy som drill, gardintrapp, trillebår, planteutstyr mm. Et av styremedlemmene holder i prosjekt «utlånsrom» som vi håper blir tatt godt imot og aktivt tatt i bruk når det er klart.

Fellesrommet Peisestua

Peisestua er blitt utbedret ved støydempende tiltak, er i tillegg blitt malt, det er lagt nytt gulv og det er foretatt oppgradering av kjøkkenet. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019.

Utbedringen ble vurdert som nødvendig på grunn av støy, og det var også behov for en oppfriskning. Styret fant det ikke tilfredsstillende at beboere valgte å reise bort når lokalet var utleid. På generalforsamlingen i 2018 ble oppgraderingen inkludert gulv med støydemping vedtatt. En peisestuegruppe gjorde samme år en innsats med å anskaffe nye stoler som lager mindre støy på gulvet. Samtlige stoler har fått nye gode knotter. Alle oppfordres til å sette på nye knotter eller si fra når vi merker at det mangler.

Styret skaffet informasjon om hvordan fellesrommet kunne støyreduseres og innhentet tilbud. Styret er fornøyd med det utførte arbeidet. Dersom det skulle være behov for det er det mulig å anskaffe flere lydisolerende plater tilsvarende de som er plassert i taket. Det er ikke gjort noen støydempende tiltak utenfor fellesrommet. Etter oppgraderingen av Peisestua er det tydeliggjort at det trengs malingsstrøk i gangen utenfor. Dette er planlagt å gjøre noe med i forbindelse med kommende dugnader.

Det er kjøpt inn nytt dekketøy etc, bord er skiftet ut og det er skaffet nye møbler til takterassen som erstatning for forskjellige møbler som stort sett var overtatt av andre.

Kontaktperson og nøkkelasvarlig for fellesrommet har i denne perioden vært Karen Greve. Alle beboere kan leie Peisestua som bestilles digitalt via VIBBO.

Utleie var stoppet en periode på grunn av pandemien. Det har nå vært mulig med utleie siden våren 2021 under forutsetning av at smitteverhensyn og hensyn til naboene overholdes. Det er ønskelig fra styrets side at lokalet benyttes i mindre grad som festlokale av hensyn til at det er et bomiljø med hovedfokus på at folk bor her.

Middager, fødselsdager og andre sammenkomster er fortsatt velkommen, og det er hyggelig at rommet benyttes i stor grad.



Retningslinjer for leie av Peisestuen vedtatt i styret i 2022 er tidligere lagt ut på VIBBO og lyder slik-

Leie

I borettslaget har vi en flott peisestue i tilknytning til takterrassen. Den har alle beboere anledning til å leie ved behov. Å leie koster fra 2024 kr 350 per dag og betales via linken som ligger på VIBBO. Ved leie har man peisestuen fra kl 12 og frem til kl 12 neste dag. I peisestuen er det dekketøy til 20 personer.

Booking

Fra å benytte kalender på utsiden av fellesrommet er det innført digital løsning via VIBBO. Både andelseiere og styret har oppsummert denne endringen svært god. Den gir også bestiller en lett måte å annullere eller endre en bestilling.

Bruk

Peisestuen kan leies frem til 23.00. Da forventes det å være helt stille. Vi minner også om at det er leiligheter under peisestuen som til tross for støydempende tiltak hører en del av det som skjer i rommet. Så vis hensyn der det er mulig og ikke glem å sette opp nabovarsel dersom det er sannsynlig at det blir litt ekstra bråk.

Nøkler

Nøkkel hentes hos Karen Greve i nr 5 dagen før booket dag. Ved henting av nøkkel skal leiesummen være betalt. Nøkkel leveres tilbake til Karen neste dag. Leiesummen ble endret fra kr 300 til kr 350 fra 01.01.24.

Rydding og rengjøring

Peisestuen skal være ryddet og rengjort når nøkkel leveres tilbake.

En liten sjekkliste:

- Sjøppel er tømt og nye poser satt i bøttene*
- Kjøleskapet er tømt og vasket*
- Tømme filter i kaffetrakter*



Nittedalgata 1-7 Borettslag

- Oppvaskmaskinen er kjørt og tømt (husk bestikkskuffen)
- Toalett er vasket og toalettrull tilgjengelig
- Alle bord og stoler vaskes (også utemøbler dersom de har vært i bruk)
- Alle gulv feies og vaskes.
- Husk å ta med hjem alt av servietter, mat osv. som blir til overs. Dette skal ikke legges i skuffer og skap - selv om tanken kan være god :)

Uhell

Dersom en skulle være uheldig å knuse for eksempel glass, tallerkner o.l så skal den som leier erstatte dette så raskt som mulig. Det aller meste er fra Ikea, så dette er heldigvis ikke kostbare ting. Likevel er det fint å vite at det er nok dekketøy tilgjengelig.

Mangler

Dersom en ser noe som mangler eller som en tenker kunne vært praktisk å ha til peisestuen, gi beskjed til Karen tar det videre til styremøte.

Avfallshåndtering og kildesortering

Våren 2021 ble det skiftet belysning i søppelrommene. Det er nå sensorstyrt belysning, slik at lyset slås på med en gang en kommer inn i rommet. Dette ble gjort både av hensyn til smittevern og av praktiske hensyn.

Borettslaget har to søppelrom med beholdere for papp/papir som tømmes onsdager hver uke. Beholdere for vanlig restavfall tømmes 3 ganger pr uke, normalt sett mandag, onsdag og fredag.

Styret minner om at alle beboere kan benytte begge søppelrom, og på den måten bidra til at kapasiteten utnyttes best mulig. Belastningen på søppelrommene er noe ulik, da det er flere leiligheter i nr. 5 og 7 enn det er i nr. 1 og 3.

Kildesorteringen i vår del av Oslo ble igangsatt i 2012, og styrets inntrykk er at lilla (tidligere blå) og grønne poser benyttes tilfredsstillende. Husk at pappkartonger skal brettes/deles opp.

Kommunen har sendt ut informasjon til alle beboere om spesialavfall og kildesortering. Det er også hengt opp informasjon i søppelrommene. Det vises også til informasjon som er lagt ut på renovasjonsetatens nettsider, der vi blant annet kan finne hvilke dager det blir hentet restavfall i vårt borettslag.

I vårt nabolag har vi Kampen nærmiljøstasjon. Klær/tekstiler, metall, glass, batterier og lysstoffrør, farlig avfall og små elektriske apparater er eksempler på hva som kan leveres på Kampen nærmiljøstasjon.

Leie av container er bestilt årlig siden 2021, og det ble også gjort i 2023. Den ble brukt til kasting i forbindelse med rydding av fellesarealer og til bruk for andelseierne. Det



vurderes også dette året da det er mulig å få god leiepris gjennom Obos sin avtale.

Vedlikeholdsplanen og mer omfattende vedlikeholdsbehov

Styret har tidligere utarbeidet og vedtatt en løpende vedlikeholdsplan i 5 års perspektiv. Den fungerer som et verktøy for styret, der behov og økonomi vektlegges. Planen inneholder løpende vedlikeholdsoppgaver og enkelte vedlikeholdsprosjekter av moderat grad. Vedlikeholdsplanen revideres fortløpende, og det er styreleder som har dette ansvaret.

Et av borettslagets 2 lån ble nedbetalt ved utgangen av 2020. I den forbindelse er det i tiden framover mer aktuelt å planlegge større vedlikeholdsoppdrag igjen, og det ble fremmet et forslag på årsmøte 2022 som gjelder tilstandsvurdering angående større vedlikeholdsprosjekt og mer omfattende rehabiliteringsoppgaver.

Eksempler på dette er: Maling av vinduer og balkongdører på de sidene i borettslaget som ikke er tatt. Rehabilitering av tak og utskifting av vinduer/balkongdører. Arbeidet med større vedlikeholdsoppgaver planlegges videre i 2023/2024 og gjennomføres tidligst i 2024, mest sannsynlig i 2025.

Generell informasjon

Heis

Heisen i Nittedalgata 7 har i perioder hatt behov for servicebesøk og reparasjon dette året. Hvert besøk koster en del, og styret har derfor sett nærmere på avtaler som tilbys gjennom Obos sine storbruksfordeler. Borettslaget har benyttet Reber Schindler Heis AS som har utført årlig kontroll og service i henhold til avtale med borettslaget. Dette firmaet ble valgt på ny og er den leverandøren som benyttes. Det er inngått ny alarmavtale i heisen, da tidligere telefonlinjen ble utfaset.

Nøkler til fellesarealene

Nøkler til fellesarealene kan kjøpes av styret for kr 200. Styrets kontaktperson angående salg av universalnøkler og garasjenøkler har vært Eric Bergsten. Kontaktpersonen for portåpnere er Morten Strand i Garasjelaget.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565542. 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 og mest mulig 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. Det er styrets ansvar å oppdatere ny forsikringsavtale når det



er behov for det. Dette vurderes i 2024 og har sammenheng med at avtalen vi har i dag gir oss få fordeler når det er fuktskader utenfra.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.12 og 30.06 på borettslagets fellelån. Andelseier må selv ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS 'klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn månedlig sammen med felleskostnadene.

Fellesutgifter

I forbindelse med at styret ble varslet om kommende økte avgifter og utgifter, ble det høsten 2023 vurdert om det var nødvendig å øke fellesutgiftene fra 2024. Dette skyldes i hovedsak økningen i kommunale avgifter. Fellesutgiftene ble økt med 6 % fra 01.01.24. Styret vurderer fortløpende om det er nødvendig med ytterligere en økning i løpet av året.

Digital kommunikasjon

Nå er det slik at det er elektronisk informasjon for alle. Styret og Obos sender ut informasjon elektronisk. Det forenkler informasjonsarbeidet for alle og er positivt for miljøet. Styret ber alle andelseiere sørge for at e-postadresse og mobilnummer er korrekt.

Der det er to eiere av leiligheten er det ønskelig at begge registrerer sin kontaktinformasjon. Den som ikke ønsker slik kommunikasjon har mulighet til å reservere seg.

Eventuelle spørsmål om digital kommunikasjon kan rettes til styret eller borettslagets rådgiver i OBOS, Helga Solheim.

Bakgården

Styret har i flere år jobbet med å utnytte bakgården til felles glede for beboerne. Sykkelparkering er etablert flere steder. Våren 2018 kjøpte styret inn sjakkbrikker til sjakkbrettet i bakgården. Viktig at sjakkbrikkene ikke brukes til støyende aktiviteter som går utover andre beboere. I samarbeid med vaktmester eller ved dugnad flyttes sjakkbrikkene inn på høsten og flyttes ut igjen om våren.

En del andelseiere har sine leiligheter og inngangsparti på bakkeplan og blir derfor lett skadelidende av støyende lek og støyende aktiviteter i bakgården. Mye støy i bakgården vil også lett ramme øvrige etasjer. Leilighetene på bakkeplan blir også berørt når det hensettes ting i bakgården av andre beboere.

Styret ønsker at bakgården, takterassen og andre deler av fellesarealene skal være et hyggelig sted for de som ønsker å tilbringe tid der, og for de som har leilighetene sine i



umiddelbar nærhet.

Brannvern og brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha nødvendig utstyr som røykvarslere og brannslukningsapparat.

Styret valgte i 2022 å inngå en 3-årig avtale med Norsk Brannvern slik at både brannvarslere og brannslukkere/brannslanger blir kontrollert årlig både i leilighetene og fellesarealene. Vi ønsket å benytte firma som kan komme på ettermiddagen. Alle leiligheter har fått pulverapparat i regi av borettslaget. Røykvarslere er den enkelte andelseiers ansvar å vedlikeholde.

Det er montert brannsikringsutstyr i fellesarealene inkludert Peisestua og garasjen. Brannvernustyr i form av brannslukkere er montert på forskjellige steder i bygget.

Styret oppfordrer beboerne til å gjennomgå brukerveiledningen i brannsikringsutstyr og at denne veiledningen sammen med vedlikeholdsheftet gjerne oppbevares på et sted som er lett tilgjengelig. Eventuelle feil og mangler bes rapportert til styret.

Nærmere informasjon om brannvernustyret er lagt ut på Vibbo under brannsikkerhet. Mer informasjon om avtale som inngås med firma innenfor brannsikkerhet gis når avtalen er vedtatt i styret.

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. Ordningen gjelder leilighetene i borettslaget.

Er det manglende innbetaling av leie/installering eller lignende i garasjen, er det ingen automatikk i at dette dekkes.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia for kabeltv og bredbånd. Tidligere var avtalen med Get, etter fusjonen mellom Telia og Get, er det Telia avtalen er med. Vedrørende fiber. Styret er kjent med at noen beboere ønsker et hurtigere nett. Styret vil følge med fremover på utviklingen, og kommer evt. tilbake hvis utviklingen



tilsier det.

Vedlikehold utført tidligere år:

Oppfølging etter rehabilitering sydvendt fasade, svalganger og balkonger

Etter at styret og Fokus Bygg gjennomførte befaring etter innmeldte saker ble det fulgt opp. Ny membran ble lagt på en av verandaene mot bakgården, det ble utført blikkenslagerarbeid, maling i en av leilighetene og satt inn noen nye skruer i gelenderene.

Utbedring av lekkasjeskader fra takterrasse til svalgangen i 3 etasje

Lekkasjeskader i svalgangen, i 3 etasje, i Nittedalgata 7. Denne hadde tilknytning til rehabilitering av sydvendt fasade, svalganger og verandaer. Styret laget i samarbeid med Hjeltnes Consult og Fokus Bygg en plan for utbedringen. Ny membran ble festet til den gamle og ført ned på eksisterende rødt beslag. Det er så festet på rennekroker og takrenne med et ekstra nedløp på midten. Det er videre lagt et pyntebeslag ned i rennen og opp på membran, før ny membran ble lagt over. På grunn av fortsatte utfordringer til tider er dette noe styret har fulgt opp og må følge opp framover.

Rehabilitering av sydvendt fasade, svalganger og balkonger

I 2016 ble sydvendt fasade, svalganger og balkonger rehabilitert. Det ble lagt ny membran på alle balkonger i borettslaget, blikkeslag på overganger og på tak ble skiftet ut. I tillegg ble vindspærre, fasadeplater og rekkverkplater på balkongene byttet ut. Det ble lagt membran inn mot vegg på svalganger og en ny flisrad der membran er plassert ble lagt. Skader i vegg og vindu/dører som følge av lekkasje ble utbedret og vinduer og balkongdører vendt mot bakgården malt.

I ettertid er det meldt lekkasje i noen få leiligheter. Det har dreid seg om vanninntrengning utenifra. Om det er skade som kan dekkes av forsikring, om garanti fra forrige utbedring gjelder osv, blir vektlagt når det er aktuelt.

Rehabilitering av bakgård, takterrassen og inngangsparti

Arbeidet med rehabilitering av bakgård, takterrasse og inngangsparti ble ferdigstilt i 2014. PA Entreprenør var engasjert som entreprenør og Norconsult engasjert som byggleder. Dreneringsarbeidet ble nøye planlagt med mange detaljer for å få det tett. Bakgård, takterrasse og inngangsparti fikk ny membran, isolasjon og heller. Sluk, kummer og rørarrangement ble byttet ut, og det ble injisert i garasjen for å få det tett i overgangen til naboens tomt. Lekkasjeskaden i trappen ved inngangspartiet ble utbedret og trappen fikk en oppgradering. Detaljer som å impregnere heller, legge beslag ved dører mm ble vektlagt. I tillegg ble de nederste delene av veggene mot bakgård og på takterrasse utbedret.

Våtrom

Arbeidene med de 37 våtrommene som ikke var utbedret tidligere, ble ferdigstilt i 2007. Per Tharaldsen fra Bygg Pro AS var prosjektleder for baderomsutbedringen, og entreprenør var murer Knut Guttorm. Det ble sendt ferdigstillelsesattest til de 37 andelseierne undertegnet av prosjektleder. Dette dokumentet bør alle ta godt vare på. Ta kontakt med styret ved spørsmål om ferdigstillelsesattest eller annet vedrørende våtrommene.



Nittedalgata 1-7 Borettslag

Større vedlikeholdsoppgaver og rehabilitering fra 2001 og framover

- 2024 Kartlegging og merking av stoppekraner alle leiligheter.
- 2024 Oppgradering av det elektriske slik at varmtvannsberedere fungerer optimalt
- 2023 Utskifting av porttelefoner til callinganlegget
- 2021 Utskifting av samtlige 5 vifter til ventilasjonsanlegget
- 2020 Rensing av vifter i ventilasjonsanlegget (inkl i leilighetene)
- 2019 Støyreduksjon og oppgradering av fellesrommet Peisestua
- 2018- 2019 Implementering infrastruktur for elbil lading i garasjeanlegget
- 2018 Utbedring av lekkasje fra takterrasse til svalgangen i 3 etasje i nr. 7
- 2017 – 2018 Varmtvannstanker byttet ut
- 2015 - 2016 Rehabilitering sydvendt fasade, svalganger og balkonger
- 2013 - 2014 Rehabilitering av bakgård takterrasse
- 2012 - 2013 Rensing av vifter i ventilasjonsanlegget
- 2010 - 2011 Utbedring for å hindre skader på bygninger etc. på grunn av is og snø 2010
- Utvendig maling av vinduer og annet malearbeid mot bakgården
- 2009 - 2010 Planlegging av utbedring av bakgården
- 2006 - 2007 Utbedring av resterende bad
- 2002 - 2004 Utbedring av enkelte bad



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 2.06.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 6.06.24
Selskapsnummer: 881 Selskapsnavn: Nittedalgata 1-7 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Sigrid Camilla Pedersen velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Elise Joy og Thomas Dehlin Wold velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024

Styrets godtgjørelse settes til kr 105 000.

- For
 Mot

Sak 6 ENDRING AV ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

Punkt 1 i ordensregler for garasjeanlegget endres til tekst beskrevet i saksinformasjonen over.

- For
 Mot

Sak 7 ENDRING I VEDTEKTENE SOM GJELDER PKT 5-3 SALG AV EKSTERNT EID Plass

Teksten beskrevet i saksinformasjonen over, tilføyes punkt 5-3 (3) i vedtektene.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Marcus Gulli Bergquist
 Øystein Mathisen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Espen Rutlin Harildstad
 Heidi Katrine Tønnesen



Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Sigrid Camilla Pedersen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Johan David Eric Bergsten

Sak 10 Valg av valgkomite

Valgkomitemedlem (kun 2 skal velges)

Jon Asphjell

Susanne Hedemann Hiort

Sak 11 Valg av representanter til garasjelaget

Medlem av garasjelaget (kun 2 skal velges)

Arnjlot Roaas

Morten Strand



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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