



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 963 481 241  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MILJØGATEN I  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

### 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, 13.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		927 280	1 355 070
<b>Sum inntekter</b>		<b>927 280</b>	<b>1 355 070</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		72 455	75 267
Annen driftskostnad		860 465	955 866
<b>Sum kostnader</b>		<b>932 920</b>	<b>1 031 132</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 640</b>	<b>323 938</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 663	15 751
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 663</b>	<b>15 751</b>
Annen finanskostnad		63 759	74 377
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>63 759</b>	<b>74 377</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-48 096</b>	<b>-58 626</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-53 737</b>	<b>265 312</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-53 737</b>	<b>265 312</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-53 737</b>	<b>265 312</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-53 737</b>	<b>265 312</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-53 737	265 312
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-53 737</b>	<b>265 312</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 081 963	9 081 963
Sum varige driftsmidler		9 081 963	9 081 963
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 081 963	9 081 963
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			100 140
Andre fordringer		50 753	63
Sum fordringer		50 753	100 203
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9	27 825
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9	27 825
Sum omløpsmidler		50 763	128 028
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 132 726</b>	<b>9 209 991</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 700</b>	<b>1 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 909 234	4 962 971
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 909 234</b>	<b>4 962 971</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 910 934</b>	<b>4 964 671</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 914 654	2 972 644
Øvrig langsiktig gjeld		1 043 300	1 043 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 957 954</b>	<b>4 015 944</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 957 954</b>	<b>4 015 944</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 679	23 754
Leverandørgjeld		233 076	38 616
Skyldige offentlige avgifter		504	3 593
Annen kortsiktig gjeld		3 578	163 412
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>263 837</b>	<b>229 376</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 221 791</b>	<b>4 245 320</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 132 726</b>	<b>9 209 991</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 465803

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 963 481 241  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MILJØGATEN I  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

**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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 963 481 241  
BORETTSLAGET MILJØGATEN I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		927 280	1 355 070
<b>Sum inntekter</b>		<b>927 280</b>	<b>1 355 070</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		72 455	75 267
Annen driftskostnad		860 465	955 866
<b>Sum kostnader</b>		<b>932 920</b>	<b>1 031 132</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 640</b>	<b>323 938</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 663	15 751
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 663</b>	<b>15 751</b>
Annen finanskostnad		63 759	74 377
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>63 759</b>	<b>74 377</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-48 096</b>	<b>-58 626</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-53 737</b>	<b>265 312</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-53 737</b>	<b>265 312</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-53 737</b>	<b>265 312</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-53 737</b>	<b>265 312</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-53 737	265 312
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-53 737</b>	<b>265 312</b>



Organisasjonsnr: 963 481 241  
BORETTSLAGET MILJØGATEN I

## 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 9 081 963 9 081 963  
Sum varige driftsmidler 9 081 963 9 081 963

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 9 081 963 9 081 963

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Kundefordringer 100 140  
Andre fordringer 50 753 63  
Sum fordringer 50 753 100 203

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 9 27 825  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 9 27 825

Sum omløpsmidler 50 763 128 028

SUM EIENDELER 9 132 726 9 209 991

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 1 700 1 700  
Sum innskutt egenkapital 1 700 1 700

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	4 909 234	4 962 971
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 909 234</b>	<b>4 962 971</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 910 934</b>	<b>4 964 671</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 914 654	2 972 644
Øvrig langsiktig gjeld	1 043 300	1 043 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 957 954</b>	<b>4 015 944</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 957 954</b>	<b>4 015 944</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 679	23 754
Leverandørgjeld	233 076	38 616
Skyldige offentlige avgifter	504	3 593
Annen kortsiktig gjeld	3 578	163 412
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>263 837</b>	<b>229 376</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 221 791</b>	<b>4 245 320</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 132 726</b>	<b>9 209 991</b>



Organisasjonsnr: 963 481 241  
BORETTSLAGET MILJØGATEN I

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>
----------------	-------------	-----------------------------------

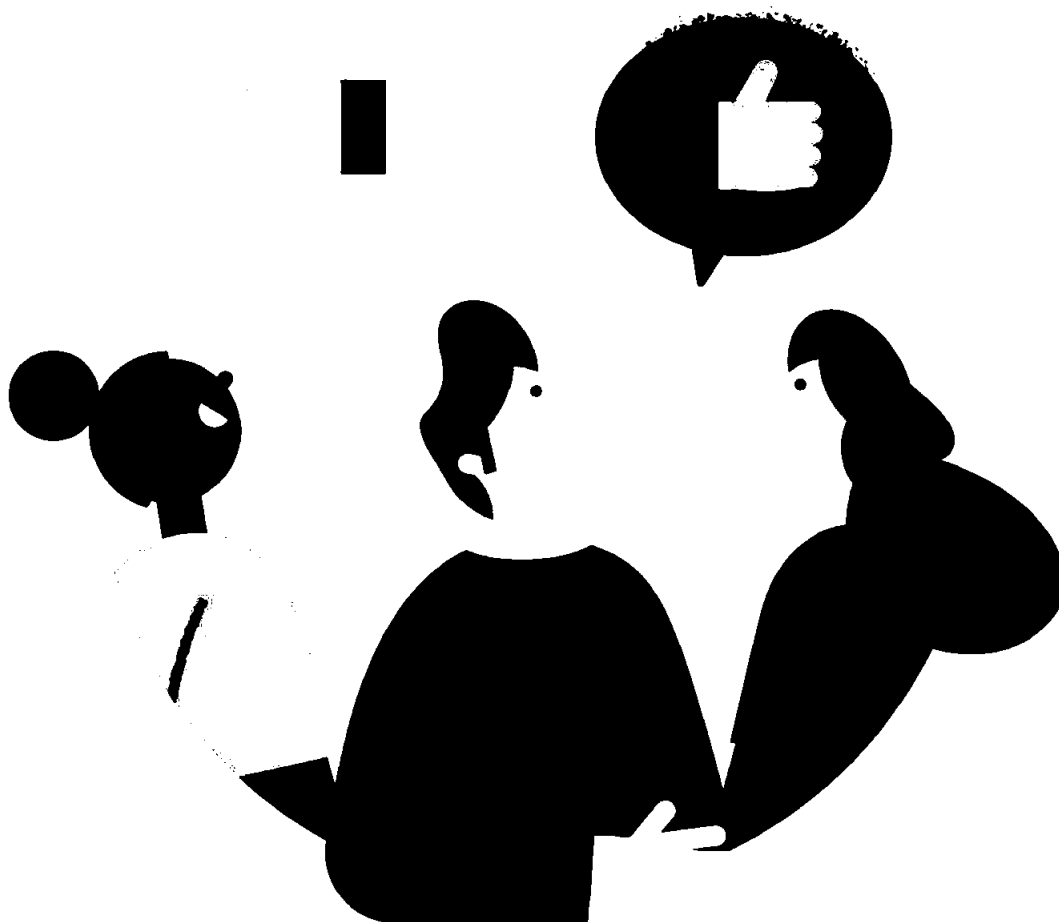
## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5205 Miljøgaten | Borettslag





## Til andelseierne i Miljøgaten I Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 14. Juni 2022 kl. 17:30 i OBOS på Hammersborg Torg 1.**

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 Miljøgaten I 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 Miljøgaten I Borettslag  
avholdes tirsdag 14. Juni 2022 kl. 17:30 i OBOS Hammersborg Torg 1.

---

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) Forslag til ny avtale med Telia
  - B) Ansettelse av prosjektkoordinator for loftsprosjektet
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av styreleder for 1 år
  - B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
  - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 02.06.2022  
Styret i Miljøgaten I Borettslag

Magne Amund Eriksen/s/      Simon Henriksen/s/      Katja Eyde Jacobsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Magne Amund Eriksen	Schweigaards Gate 86 A
Styremedlem	Simon Henriksen	Schweigaards Gate 86 A
Styremedlem	Katja Eyde Jacobsen	Schweigaards Gate 86 B
Varamedlem	Kine Hammer Hansen	Schweigaards Gate 86 B
Varamedlem	Håkon Stensholt	Schweigaards Gate 86 A

#### Valgkomiteen

Markus Lind Aase Schweigaards Gate 86 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Miljøgaten I Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Miljøgaten I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963481241, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Schweigaards Gate  
86

Gårds- og bruksnummer:

411

23  
3

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.

Miljøgaten I Borettslag har ansatt en vaktmester.

### 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 BDO AS.

### Styrets arbeid 2021

I 2021 gjennomførte styret jevnlig styremøter, og har ellers hatt løpende kontakt på e-post og telefon i en periode preget av covid og nedstenging.



Styrets primære fokus i 2021 var fremgang i loftsprosjektet/utbyggingen av loftet og utskiftning av taket.

Prosjektet ble igjen forsinket da en andelseier som skulle utvide ønsket å selge andelen, og ikke ønsket å binde seg til prosjektet før salget, noe som utgjorde en risiko for borettslaget i videre prosess. I denne saken innhentet styret ekstern juridisk kompetanse, som i kortversjon vurderte at andelseier hadde en avtale med borettslaget, slik at ikke vi kunne trekke oss fra denne - og at det beste for borettslaget i saken ville være å utarbeide en kontrakt slik andelseier ønsket, til tross for at denne ville være prematur. Styret var tett på saken i hele prosessen, slik at man sikret borettslagets interesser og minimere risiko.

Saken var meget tidkrevende og til dels kostbar for borettslaget - og strakte seg fra 2020 til april 2021, da vi fikk en endelig avtale og kontraktsinngåelse med andelseier før salget av andelen.

Styret fikk etter avklaring av salget ferdigstilt tilbudsbeskrivelsen i samarbeid med OBOS prosjekt. Tilbudsbeskrivelsen inneholdt alt arbeid som skulle utføres på loftet og taket, noe som innebar en rekke befaringer på loftet og gjennomgang av bygningen mht. ventilasjon, el-anlegg, konstruksjon osv. Dette arbeidet ble tildels utfordret av covid-restriksjoner, men har vært gjennomført når det har vært mulighet for det. Styret har deltatt på befaringene og innhentet informasjon til aktørene.

Etter at tilbudsbeskrivelsen ble ferdigstilt ble det holdt befaringer for potensielle entreprenører som vurderte å gi tilbud på arbeidet. Anbud fra entreprenører kom inn i starten av januar 2022.

Styret har også hatt dialog med naboborettslaget (Justiskroken) over tid, hvor har vært misfornøyde med utførelsen av søppelcontaineren. De har påpekt at det lille oppmurte betongtrinnet som skal gjøre det mulig å hente ut søppeldunkene er skjemmende på gateplan, og ønsker at borettslaget erstatter denne med brostein. Styret vil vurdere å imøtekomme dette og vil innhente pris på arbeidet, men har gitt beskjed om at dette må avvente til arbeidsmengden med loftsutbyggingen avtar noe, samt at det avhenger av om vi har ressurser til dette.

Styret har også arbeidet med å holde driftskostnader nede, samt periodisere kostnader og innhente innskudd fra andelseiere som skal utvide for å unngå en større økning i felleskostnadene i den noe krevende økonomiske situasjonen rundt loftet.

Det ble avholdt dugnad i mai 2021, og blomster ble plantet ut for å gjøre bakgården hyggelig for beboerne etter en lang covid-vinter. Det ble også leid inn container og gjort en opprydding i kjellerarealene, da mye hadde samlet seg der.

Styret består av 3 representanter, en kvinne og to menn.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 927 280.

Dette er i henhold til budsjett.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -932 920.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold, strøm og andre driftskostnader enn forventet.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -53 737 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr -213 074 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslaget hadde pr. 31.12.2021 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2022 og borettslaget har pr. mai 2022 positive disponible midler.

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 162 000 til løpende drift og vedlikehold.

### 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. 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 budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Miljøgaten I Borettslag.

### Lån

Miljøgaten I Borettslag har lån i OBOS-banken og Husbanken.

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

### 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.

Budsjettet er basert på 3,8% økning av felleskostnadene fra 1. februar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Miljøgaten I

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Miljøgaten I.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DL00J-X16VJ-IGTAU-OK003-BOU66-ZU7IU



## BORETTLAGET MILJØGATEN I ORG.NR. 963 481 241, KUNDENR. 5205

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-101 348</b>	<b>47 956</b>	<b>-101 348</b>	<b>-213 075</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-53 737	265 312	170 000	65 750
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-582 863	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	12	2 206 754	625 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-2 264 744	-456 753	0	-211 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-111 727</b>	<b>-149 304</b>	<b>170 000</b>	<b>-145 250</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-213 074</b>	<b>-101 348</b>	<b>68 652</b>	<b>-358 325</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		50 763	128 028		
Kortsiktig gjeld		-263 837	-229 376		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-213 074</b>	<b>-101 348</b>		



## BORETTSLAGET MILJØGATEN I ORG.NR. 963 481 241, KUNDENR. 5205

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	927 280	903 070	926 000	956 000
Andre inntekter		0	452 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>927 280</b>	<b>1 355 070</b>	<b>926 000</b>	<b>956 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-42 455	-55 267	-65 500	-57 650
Styrehonorar	4	-30 000	-20 000	-20 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-7 265	-8 681	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-80 075	-77 858	-80 000	-83 000
Konsulenthonorar		0	-12 646	-35 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-294 611	-464 843	-138 000	-162 000
Forsikringer		-143 881	-128 477	-132 000	-152 600
Kommunale avgifter	7	-147 329	-142 505	-140 000	-146 000
Energi/fyring		-73 150	-32 577	-45 000	-56 000
TV-anlegg/bredbånd		-41 460	-40 735	-42 000	-43 000
Andre driftskostnader	8	-72 694	-47 544	-48 500	-69 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-932 920</b>	<b>-1 031 132</b>	<b>-756 000</b>	<b>-829 250</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 640</b>	<b>323 938</b>	<b>170 000</b>	<b>126 750</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	15 663	15 751	0	0
Finanskostnader	10	-63 759	-74 377	0	-61 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-48 096</b>	<b>-58 626</b>	<b>0</b>	<b>-61 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-53 737</b>	<b>265 312</b>	<b>170 000</b>	<b>65 750</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	265 312		
Fra opptjent egenkapital		-53 737	0		



	BALANSE		
	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	7 706 963	7 706 963
Tomt		1 375 000	1 375 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 081 963</b>	<b>9 081 963</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		158	63
Kundefordringer		0	100 140
Forskuddsbetalte kostnader		50 595	0
Driftskonto OBOS-banken		-16	25 367
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	2 432
Sparekonto OBOS-banken		26	26
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>50 763</b>	<b>128 028</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 132 726</b>	<b>9 209 991</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		4 909 234	4 962 971
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 910 934</b>	<b>4 964 671</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 914 654	2 972 644
Borettsinnskudd	13	1 043 300	1 043 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 957 954</b>	<b>4 015 944</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	13 280
Leverandørgjeld		233 076	38 616
Skyldige offentlige avgifter	14	504	3 593
Påløpte renter		3 298	561
Påløpte avdrag		23 381	23 193
Annen kortsiktig gjeld	15	3 578	150 132
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>263 837</b>	<b>229 376</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 132 726</b>	<b>9 209 991</b>
Pantstillelse	16	10 657 460	7 207 460
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.06.2022

Styret i Borettslaget Miljøgaten I

Magne Amund Eriksen/s/

Simon Henriksen /s/

Katja Eyde Jacobsen/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	858 036
Kabel Tv	34 680
Nedbetaling	33 000
Eiendomsskatt	1 564
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>927 280</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-29 815
Påløpte feriepenge	-3 578
Arbeidsgiveravgift	-8 940
Yrkesskadeforsikring	-122
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-42 455</b>

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

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 265.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Enerhaugen Arkitektkontor	-61 857
Obos Prosjekt	-92 664
Dalan Advokat	-86 344
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-240 865</b>
Drift/vedlikehold elektro	-27 408
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 825
Kostnader dugnader	-12 514
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-294 611</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 457
Vann- og avløpsavgift	-84 597
Feieavgift	-3 420
Renovasjonsavgift	-53 463
Eiendomsskatt næring	-392
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-147 329</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 403
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 060
Driftsmateriell	-5 076
Vaktmestertjenester	-4 000
Renhold ved firmaer	-36 525
Andre fremmede tjenester	-540
Trykksaker	-395
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 000
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-344
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 301
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-72 694</b>

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	243
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 420
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>15 663</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-4 756
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 675
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-12 404
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 860
Renter på leverandørgjeld	-64
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-63 759</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1982	7 124 100
Nye balkonger, tilgang i år	582 863
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 706 963</b>

Tomten er kjøpt. Gnr.233/bnr.411

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

**NOTE: 12****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

	-3 404
Opprinnelig 1992	160



Nedbetalt tidligere	3 008 262	
Nedbetalt i år	279 042	
		-116 856
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,98 %. Løpetiden er 11 år.		
	-2 146	
Opprinnelig 2019	642	
Nedbetalt tidligere	179 169	
Nedbetalt i år	1 967 473	
		0
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,98 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2020	-625 000	
Nedbetalt tidligere	621 688	
Nedbetalt i år	3 312	
		0
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2020	-625 000	
Nedbetalt tidligere	19 039	
Nedbetalt i år	14 917	
		-591 044
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.		
	-2 206	
Opprinnelig 2021	754	
Nedbetalt i år	0	
		-2 206 754
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 914 654</b>



Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 28/02-2022
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2022	
17		200
1, 2, 3, 4, 6, 10		250
14		250
7, 11, 15		300
5, 8, 9, 12, 13, 16		350

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-1 028 400
Økt i 2008	-14 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 043 300</b>

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-504
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-504</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 578
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 578</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 043 300
Pantelån	2 914 654
Påløpte avdrag	23 381
<b>TOTALT</b>	<b>3 981 335</b>

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

Tomt	7 706 963
<b>TOTALT</b>	<b>1 375 000</b>
<b>TOTALT</b>	<b>9 081 963</b>

#### 4. INNKOMNE FORSLAG

##### Inngåelse av ny avtale med Telia (tidligere Get)

Sak fremmet av styret

(vedlegg-tilbud fra Telia)

Borettslaget har gjennom de siste år hatt en fellesavtale med Get/Telia som belastes andelseiere over felleskostnadene, og som gjør det billigere enn enkeltinngåelse av avtaler for den enkelte andelseier. Imidlertid gjelder denne avtalen kun TV. Det har vært løftet fram av flere beboere at man ikke anvender TV, og at de heller ønsker en fellesavtale på bredbånd fra Telia - samt at det blir skjevt fordelt for dem som ikke ønsker TV at de belastes for dette.

Styret har derfor innhentet tilbud fra Telia om en ny avtale, og fått inn tre forslag til ny avtale. Styret anser at det tilbudet som i størst grad vil imøtekomme samtlige beboeres behov (der noen ønsker TV og noen bredbånd) er et tilbud der man får både TV og bredbånd, men der man kan velge vekk TV dersom man ønsker en raskere bredbåndshastighet (500mbt), eller vekk bredbånd dersom man ønsker flere Tv-poeng (110 poeng)

##### Styrets innstilling

Styrets innstilling er derfor at vi inngår ny avtale med Telia og velger avtalen som heter Kollektiv Flex Medium, som utgjør en kostnad på 359,- kr i måneden pr andel (mot 170,- kr i dag). Vi vurderer det likevel slik at denne avtalen vil være den beste økonomisk gunstige avtalen for de fleste beboere, som i dag betaler for tilleggsavtaler for bredbånd med Telia.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar at borettslaget inngår ny 3-årig avtale, Kollektiv Flex Medium, med Telia.

##### Ansettelse av prosjektkoordinator for loftsprosjektet

Styret (v/ styremedlemmer Jacobsen og Henriksen, da styreleder er inhabil i saken) ser at arbeidet med loftet er svært omfattende, og det må følges tett opp av styret. Mye av dette arbeidet er langt utover hva som bør og kan forventes av et styreverv. Samtidig har borettslaget, som byggherre, behov for en person som kan følge prosessen tett opp med entreprenør og med god kunnskap til gården og borettslaget - og som kan bringe viktige avgjørelser tilbake til styret for vedtak fortløpende. Vi anser ikke at vi kan bruke OBOS prosjekt til dette - det vil være kostbart og lite effektivt. Styret foreslår dermed at borettslaget engasjerer styreleder Magne Amund Eriksen som prosjektkoordinator på vegne av styret og borettslaget, og at vi skiller disse oppgavene fra det som normalt inngår i styreledervervet.

Vi foreslår videre at styreleder skriver timer for dette arbeidet og honoreres med 500,- eks. mva i timen. Arbeidets omfang/øvre kostnadsramme settes til 100.000, og styrets øvrige medlemmer godkjenner timer/faktura.

##### Styrets innstilling



Styrets innstilling er at Magne Amund Eriksen engasjeres som prosjektkoordinator

**Forslag til vedtak:** Magne Amund Eriksen engasjeres som prosjektkoordinator på vegne av borettslaget i perioden nå under loftsutbyggingen. Eriksen sørger for å orientere styret i alle saker som angår styret. Eriksen fakturerer 500,- kroner eks. mva i timen for arbeidet.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Magne Amund Eriksen                      Schweigaards gate 86 A

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Katja Eyde Jacobsen                      Schweigaards gate 86 B

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Simon Henriksen                      Schweigaards gate 86 A

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

1.     Håkon Stensholt                      Schweigaards gate 86 A

2.     Mathias F. Barone                      Schweigaards gate 86 B

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

Andreas Stryni                      Schweigaards gate 86 A

I valgkomiteen for Miljøgaten I Borettslag

Markus Lind  
Aase

**Annen informasjon om borettslaget****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.

**Renhold**

Borettslaget har avtale med Gamle Oslo Servicesentral AS om renhold av fellesarealene.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56810315. 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](mailto: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 slokkeutstyr 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**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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..

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

## Energimerking

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

## Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2019-2020	Balkonger	De andeler som fikk godkjent balkong av Plan- og bygningsetaten fikk satt opp balkong i begynnelsen av 2020.
2018	Rehabilitering av piper, nytt callingsystem, ny klassisk belysning og oppgradering av bakgården.	Rehabilitering av skorsteiner som er i bruk av beboere i borettslaget. Utskifting av feie/sotluker og tilkoblet ildsteder i leiligheten igjen. Installert nytt callingsystem i borettslaget, i samarbeid med nabo borettslaget. Satt inn port med lås i portalen og koblet opp denne mot callingsystemet. Oppgradert bakgården med ny sitteplass, gress og liten mur. Borettslaget har tidligere lagt opp ny belysning i bakgården med klassiske utelamper.
2017 2015 - 2016 2015	Ny søppelkontainer Utbedring sopp/råteskade Loftbygging/fasade/annet	Det har blitt gjennomført flere prosjekter i borettslaget i 2016, og de to store prosjektene er rehabilitering av badet i første etasje og arbeidet med loftet. Andre arbeider som er gjennomført er maling av fasaden, bygging av plattform i bakgården og samtidig bedret belysning i bakgården. Nye søppelkontainere har ankommet, og styret håper at man kan ta disse i bruk i 2017. I tillegg har man startet arbeidet med å sette inn hyller i bodene i begge kjellerne.



		<p>Ved rehabiliteringen av bad i første etasje var det også nødvendig med sanering av hussopp (i både første etasje og kjeller) og reparere to bjelker (som var infisert med hussopp). To andre bad i bygget ble rehabilitert av forsikringsselskapet etter at man fant vannlekkasje hos en andelseier. Da man rev badene fikk styret innsyn i hvordan badene ble bygget i 1992 og hvordan rørsjaktene er konstruert, og med bakgrunn i dette vil styret i år arbeide for å kartlegge resten av badene i bygget med formål å rehabilitere dårlig konstruerte bad og samtidig brannsikre rørsjakter. Arbeidet med salget av loftet går fremover, og borettslaget har engasjert både Enerhaugen arkitektkontor og OBOS Prosjekt til å bistå med prosjektet. Styret håper at man får rammetillatelse (av Plan- og bygningsetaten) til loftet i 2017 og dermed kan inngå avtale med entreprenør om utbygging. Sammen med loftsutbyggingen vil piper bli rehabilitert og satt inn nytt callinganlegg. Overskuddet fra salget av loftet vil bli brukt til å oppgradere badene i bygget, bytte vannrør og brannsikre rørsjakter. Andre prosjekter som styret ønsker å gjennomføre i 2017 er bygging av balkonger til andelseierne.</p>
2011 - 2011	Div bygningsmessige brannmessig arbeider	Sentralt brannvarslingsanlegg, brannfugemasser dører og oppretting dør, to nye leilighetsdører, nye kjellerdører, gipsplater i kjeller for brannmotstand og med tak, begge hoveddørene og boddører. Doblevinduer i trappopp ganger.
2010 - 2010	Varmtvannsberedere (utskiftning)	Sirkulasjon i sentralvarmeanlegget/rørsystemet. 3 stk
2007 - 2015	Loftsutbygging	Loftsutbygging og salg av loftarealer er vedtatt, men ikke gjennomført
2004 - 2004	Fasader	Kaasa - rehabiliterte borettslagets fasader.



5205 Miljøgaten I 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)



Vedlegg 1: Nytt tilbud fra Telia

# TILBUD FRA TELIA

Til Borettslaget Miljøgaten I  
v/ Styret

## TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Bredbånd 100**
- **Ubegrenset lagring med Telia Sky**
- **Trygg på nett inkl. ID-tyveriforsikring og webhjelp**
- **Service og vedlikehold**

Fellesavtalen inkluderer 100 Mbps – som er tilstrekkelig for de fleste behov. Beboere som behøver enda raskere bredbånd kan oppgradere individuelt, til rabatterte priser. TV kjøpes individuelt.

**PRIS PR. HUSSTAND: 229,- / MND**

## PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

**TV & Strømming** oppgraderingspriser:

TV & Strømming – 5 poeng: 199,- / MND

TV & Strømming – 50 poeng: 399,- / MND

**Bredbånd** oppkjøpspriser:

Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

Se [Telia.no](https://www.telia.no) for mer informasjon om produkter og tjenester.



TILBUD TIL MILJØGATEN 1 BORETTSLAG S-5205  
fredag 26. november 2021

## TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Flex Medium**
- **Telia Box**
- **Service og vedlikehold**

Flex Medium gir beboere TV & Strømming med 30 poeng sammen med 50 Mbps bredbånd. Beboere som ønsker, kan velge bort tv og få mer bredbånd

(500 Mbps) eller velge bort bredbånd og i stedet få mer TV (110 poeng). **PRIS PR.**

**HUSSTAND: 359,- / MND**

### PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

**TV & Strømming** oppgraderingspriser for beboere med/**uten bredbånd**:

TV & Strømming – 50 poeng: 99,- / **0,-**

TV & Strømming – 110 poeng: 248,- / **0,-**

**Bredbånd** oppkjøpspriser:

Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.



Se Telia.no for mer informasjon.

TILBUD TIL MILJØGATEN 1 BORETTSLAG S-5205  
Side 3 av 5  
fredag 26. november 2021

## TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Bredbånd 50**
- **Kollektiv TV & Strømming – 5 poeng**
- **Telia Box**
- **Service og vedlikehold**

Inkludert i fellesavtalen er 50 Mbps bredbånd sammen med TV & Strømming med 5 poeng. Beboere har 5 poeng for å velge inn og ut enkeltkanaler, i tillegg til 12 faste kanaler. Beboere kan oppgradere tjenester individuelt.

**PRIS PR. HUSSTAND: 309,- / MND**

### PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

**TV & Strømming** oppgraderingspriser:

TV & Strømming – 50 poeng: 199,- / MND

**Bredbånd** oppkjøpspriser:



Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

Se [Telia.no](https://telia.no) for mer informasjon om produkter og tjenester.

Side 4 av 5

TILBUD TIL MILJØGATEN 1 BORETTSLAG S-5205  
fredag 26. november 2021

## FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 3 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenett for å ivareta drift og service • Tilbudet har en gyldighet på én mnd.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede. Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Magnus Bostrøm  
Key account manager  
Telia Norge AS

LBUD TIL MILJØGATEN 1 BORETTSLAG S-5205



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://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.