



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 219 519
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TANGERUDMARKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 487 208	2 556 444
Sum inntekter		3 487 208	2 556 444
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 718	17 936
Annen driftskostnad		1 459 388	1 309 266
Sum kostnader		1 570 386	1 415 282
Driftsresultat		1 916 822	1 141 162
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 192	3 598
Sum finansinntekter		1 192	3 598
Annen finanskostnad		117 930	225 007
Sum finanskostnader		117 930	225 007
Netto finans		-116 738	-221 409
Ordinært resultat før skattekostnad		1 800 084	919 753
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 800 084	919 753
Årsresultat		1 800 084	919 753
Totalresultat		1 800 084	919 753
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 800 084	919 753
Sum overføringer og disponeringer		1 800 084	919 753



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		66 550 000	66 550 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 682	17 937
Sum varige driftsmidler		66 601 682	66 567 937
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 601 682	66 567 937
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		57 957	53 518
Sum fordringer		57 957	53 518
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		580 699	723 554
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		580 699	723 554
Sum omløpsmidler		638 656	777 072
SUM EIENDELER		67 240 337	67 345 009

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		36 734 949	34 934 865
Sum opptjent egenkapital		36 734 949	34 934 865
Sum egenkapital		36 738 049	34 937 965
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 457 251	12 342 197
Øvrig langsiktig gjeld		19 961 900	19 961 900
Sum annen langsiktig gjeld		30 419 151	32 304 097
Sum langsiktig gjeld		30 419 151	32 304 097
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		82 554	95 898
Leverandørgjeld			7 049
Annen kortsiktig gjeld		584	
Sum kortsiktig gjeld		83 138	102 947
Sum gjeld		30 502 289	32 407 044
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 240 337	67 345 009



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287429

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 219 519
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TANGERUDMARKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

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, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 983 219 519
TANGERUDMARKA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 487 208	2 556 444
Sum inntekter		3 487 208	2 556 444
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 718	17 936
Annen driftskostnad		1 459 388	1 309 266
Sum kostnader		1 570 386	1 415 282
Driftsresultat		1 916 822	1 141 162
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 192	3 598
Sum finansinntekter		1 192	3 598
Annen finanskostnad		117 930	225 007
Sum finanskostnader		117 930	225 007
Netto finans		-116 738	-221 409
Ordinært resultat før skattekostnad		1 800 084	919 753
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 800 084	919 753
Årsresultat		1 800 084	919 753
Totalresultat		1 800 084	919 753
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 800 084	919 753
Sum overføringer og disponeringer		1 800 084	919 753



Organisasjonsnr: 983 219 519
TANGERUDMARKA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 550 000	66 550 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 682	17 937
Sum varige driftsmidler		66 601 682	66 567 937

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		66 601 682	66 567 937
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		57 957	53 518
Sum fordringer		57 957	53 518

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		580 699	723 554
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		580 699	723 554

Sum omløpsmidler		638 656	777 072
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		67 240 337	67 345 009
----------------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	36 734 949	34 934 865
Sum opptjent egenkapital	36 734 949	34 934 865
Sum egenkapital	36 738 049	34 937 965
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 457 251	12 342 197
Øvrig langsiktig gjeld	19 961 900	19 961 900
Sum annen langsiktig gjeld	30 419 151	32 304 097
Sum langsiktig gjeld	30 419 151	32 304 097
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	82 554	95 898
Leverandørgjeld		7 049
Annen kortsiktig gjeld	584	
Sum kortsiktig gjeld	83 138	102 947
Sum gjeld	30 502 289	32 407 044
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	67 240 337	67 345 009



Organisasjonsnr: 983 219 519
TANGERUDMARKA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

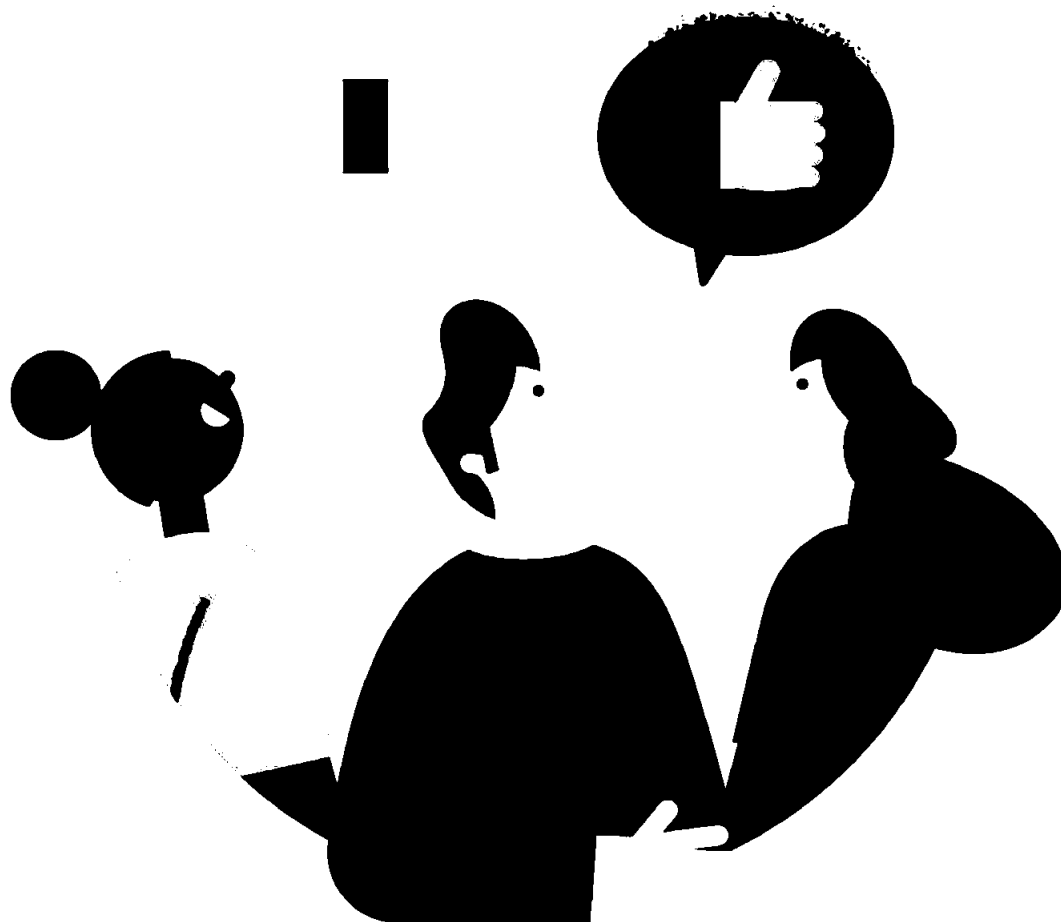
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0611 Tangerudmarka Borettslag



Til andelseierne i Tangerudmarka Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 9. mai 2022 kl. 18.30 i Stovner Velhus, Fjellstuveien 26.

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 Tangerudmarka 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 Tangerudmarka Borettslag
avholdes mandag 9. mai 2022 kl. 18.30 i Stovner Velhus, Fjellstuveien 26.**

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. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring av vedtektene – bestemmelse som gjelder valg av delegerte til OBOS' generalforsamling
- B) Forslag fra styret om endring av vedtektene – bestemmelse som regulerer elektronisk kommunikasjon
- C) Forslag fra Roger Sivertsen i 124 og Najam ul Saqib Farhan i 126 – om utskifting av alle 31 inngangsdører
Innkomne forslag og styrets innstilling er tatt inn bak i innkallingen.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
Valgkomiteens innstilling vil bli distribuert før generalforsamlingen.

Oslo, 14. mars 2022
Styret i Tangerudmarka Borettslag

Trond Alvestad Paulsen /s/ Per Audun Hemminghyth /s/
Lene Rubach Andersen /s/ Knut Ivan Kristiansen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Alvestad Paulsen	Idas Vei 130
Nestleder	Per Audun Hemminghyth	Idas Vei 128
Styremedlem	Lene Rubach Andersen	Idas Vei 110
Styremedlem	Knut Ivan Kristiansen	Idas Vei 132
Varamedlem	Omar Gamal	Idas Vei 82
Varamedlem	Magnar Høgalmen	Idas Vei 120

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Trond Alvestad Paulsen	Idas Vei 130
Varadelegert	Per Audun Hemminghyth	Idas Vei 128

Valgkomiteen

Erik Bakkelund	Idas Vei 142
Najam Ul Saqib Farhan	Idas Vei 126

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Tangerudmarka Borettslag

Borettslaget består av 31 andelsleiligheter.

Tangerudmarka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983219519, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Idas Vei 82-142

Gårds- og bruksnummer:
102 1118

Første innflytting skjedde i 01.09.2002. Tomten, kjøpt i 2001 er på 10 454,5 m².

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

Tangerudmarka Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



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 2 552 757.
Dette er omtrent som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 570 386.
Dette er omtrent som budsjettet, hva gjelder totalbeløpet.

Posten «Drift og vedlikehold» ligger ca 16 % over budsjettet. Posten «Andre driftskostnader» ligger ca 23 % under budsjettet. Årsaken til avviket under posten «Drift og vedlikehold» er at det er kjøpt inn ny sandkasse med trekk til lekeplassen. Det er også kjøpt inn en buss til lekeplassen, denne er balanseført. Dette var det ikke budsjettet med. Årsaken til positivt avvik under posten «Andre driftskostnader» er bevissthet fra styrets side om å holde kostnadene på et lavt nivå. Posten er sammensatt, de aller fleste kostnadspostene ligger under budsjett.

Alle øvrige kostnader er omtrent som budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 800 084 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 934 451 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 865 633.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 555 518 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 95 000 til løpende 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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca 4,5 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tangerudmarka Borettslag.

Lån

Tangerudmarka Borettslag har ett lån i Husbanken.

Lånet har flytende rente på 0,898 % nominell.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er øke med 2,5 % fra 1.1.2022.

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

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7,82 % fra 1. april 2022. Fra samme dato økes kollektiv internett til kr 200 per måned.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Tangerudmarka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - Tangerudmarka Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



TANGERUDMARKA BORETTSLAG ORG.NR. 983 219 519, KUNDENR. 611

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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.

	Note	DISPONIBLE MIDLER		Budsjett 2021	Budsjett 2022
		Regnskap 2021	Regnskap 2020		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		674 125	1 002 130	674 125	555 518
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 800 084	919 753	881 000	1 198 000
Tilbakeføring av avskrivning	13	19 718	17 936	18 000	18 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-53 463	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-950 495	-1 265 695	-942 000	-915 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-934 451	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-118 606	-328 006	-43 000	301 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		555 518	674 125	631 125	856 518
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		638 656	777 072		
Kortsiktig gjeld		-83 138	-102 947		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		555 518	674 125		



TANGERUDMARKA BORETTSLAG ORG.NR. 983 219 519, KUNDENR. 611

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 068 425	1 146 840	1 146 144	1 003 992
Innkrevde felleskostnader	2	1 484 332	1 409 604	1 483 856	1 573 008
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 552 757	2 556 444	2 630 000	2 577 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-8 080	-12 000	-12 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-19 718	-17 936	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-5 000	-4 545	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-67 400	-65 755	-68 000	-70 000
Konsulenthonorar	6	-4 815	-1 890	-10 000	-10 000
Kontingenter		-6 200	-6 200	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-449 482	-282 420	-389 000	-95 000
Forsikringer		-177 246	-201 208	-167 000	-185 000
Kommunale avgifter	8	-418 813	-413 595	-420 000	-433 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 412	-208 859	-215 000	-225 000
Andre driftskostnader	9	-118 020	-124 794	-154 000	-150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 570 386	-1 415 282	-1 545 000	-1 290 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		982 371	1 141 162	1 085 000	1 287 000
Innbetalt andel fellesgjeld		934 451	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 916 822	1 141 162	1 085 000	1 287 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 192	3 598	1 000	1 000
Finanskostnader	11	-117 930	-225 007	-205 000	-90 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-116 738	-221 409	-204 000	-89 000
ÅRSRESULTAT		1 800 084	919 753	881 000	1 198 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 800 084	919 753		



TANGERUDMARKA BORETTSLAG ORG.NR. 983 219 519, KUNDENR. 611

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	60 415 000	60 415 000
Tomt		6 135 000	6 135 000
Andre varige driftsmidler	13	51 682	17 937
SUM ANLEGGSMIDLER		66 601 682	66 567 937
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		57 957	53 103
Andre kortsiktige fordringer		0	415
Driftskonto OBOS-banken		202 097	226 143
Sparekonto OBOS-banken		378 602	497 410
SUM OMLØPSMIDLER		638 656	777 072
SUM EIENDELER		67 240 337	67 345 009
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Annen egenkapital	14	36 734 949	34 934 865
SUM EGENKAPITAL		36 738 049	34 937 965
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 457 251	12 342 197
Borettsinnskudd	16	19 961 900	19 961 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 419 151	32 304 097
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	7 049
Påløpte renter		6 432	17 600
Påløpte avdrag		76 122	78 298
Annen kortsiktig gjeld	17	584	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		83 138	102 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 240 337	67 345 009



	12		Tangerudmarka Borettslag
Pantstillelse	18	66 546 900	68 546 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14. mars 2022
Styret i Tangerudmarka Borettslag

Trond Alvestad Paulsen /s/
Lene Rubach Andersen /s/

Per Audun Hemminghyth /s/
Knut Ivan Kristiansen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader	1 417 320
Kollektiv internett-10/5 Mbps	66 588
Eiendomsskatt	424
Kapitalkostnader på IN-lån	1 062 250
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 175
Overført til kapitalkostnader	-1 068 425
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 484 332

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 815
SUM KONSULENTHONORAR	-4 815

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-276 623
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 911
Drift/vedlikehold brannsikring	-92 948
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-449 482

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-426
Vann- og avløpsavgift	-204 888
Feieavgift	-4 061
Renovasjonsavgift	-209 437
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-418 813

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-3 900
Vakthold	-16 449
Snørydding	-52 316
Gressklipping	-35 816
Andre fremmede tjenester	-288
Trykksaker	-477
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-797
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 429
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-118 020

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 192
SUM FINANSINTEKTER	1 192

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-117 930
SUM FINANSKOSTNADER	-117 930

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 2002	60 415 000
SUM BYGNINGER	60 415 000

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.102/bnr.1118

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder			
Tilgang 2017	89 678		
Avskrevet tidligere	-71 741		
Avskrevet i år	-17 936		1
Lekeapparat (rutebuss)			
Tilgang 2021	53 463		
Avskrevet i år	-1 782		
			51 681
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			51 682
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-19 718

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		26 828 594	
Egenkapital fra IN tidligere		21 727 918	
Egenkapital fra IN 2021		934 451	
Reduksjon EK fra IN		-12 756 014	
SUM ANNEN EGENKAPITAL		36 734 949	

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

NOTE: 15**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken			
Renter 31.12: 0,719 % løpetid 30 år			
Opprinnelig, 2002	-46 585 000		
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 514 885		
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	950 495		
Nedbetalt tidligere, IN	21 727 918		
Nedbetalt i år, IN	934 451		
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN			-10 457 251

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002		-19 961 900	
SUM BORETTSINNSKUDD		-19 961 900	

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-584
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-584

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	19 961 900
Pantelån	10 457 251
Påløpte avdrag	76 122
Beregnete IN-forpliktelser	9 906 355
	40 401 628

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

Bygninger	60 415 000
Tomt	6 135 000
TOTALT	66 550 000



SAK 4 A)

**Forslag fra styret om endring av vedtektene –
bestemmelse som gjelder valg av delegerte til OBOS' generalforsamling**

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

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

Tillegg til punkt 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
-Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Sakens flertallskrav:

2/3 flertall.



SAK 4 B)

**Forslag fra styret om endring av vedtektene –
bestemmelse som regulerer elektronisk kommunikasjon**

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser om elektronisk kommunikasjon i kraft i borettslagslovens § 1-6. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Styrets forslag til vedtak:

Følgende nye punkt tas inn i våre vedtekter:

Nytt punkt 1-3 - Kommunikasjon mellom styret og andelseiere

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

- (1) *Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.*
- (2) *Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.*
- (3) *Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.*

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Sakens flertallskrav:

2/3 flertall.



Forslag til utskifting av dører i borettslaget

Date: 14.03.2022

Vi «Roger Sivertsen i 124 og Najam ul Saqib Farhan i 126» fremmer forslag om utskifting av alle 31 inngangsdører i Tangerudmarka borettslag.

Nå etter 21 års slitasje på dører er det setningsskader, varmetap i ganger, slitasje på hengsler og slitasje på lås mekanismer i mange hus. Det er en flott gave til husene å få nye dører med nytt moderne design. Dette vil trolig medføre verdøkning av boligene og mindre varmetap og derved sparing på strømutfgifter som nå er altfor høye.

Styret skal gjennomføre et prosjekt for å vurdere skadeomfanget på dørene i borettslaget. Vi mener at det vil være lønnsomt i det lange løp å skifte hele døra i alle hus enn at det blir reparert i noen hus og man ender med å reparere enda flere dører i flere omganger.

Vi foreslår at generalforsamlingen pålegger styret om å hente inn anbud på utskifting av dører i alle hus.

Vi foreslår at modell for finansiering av dør utskiftingen settes som egen post på husleie med prosjekt utskifting av dører. Vi foreslår variabel nedbetaling av dør utskifting.

Stipulert kostnad for utskifting til ny dør 20 000,- inkludert montering.

Borettslaget finansierer dette gjennom opptak av lån med egenandel fra hver beboer på 5000 kr og oppover til full betaling med en gang. Dette kan håndteres av OBOS gjennom husleie.

Styret kan vurdere om det skal være 3 ulike design alternativer på innfelt glass vindu på dørene for de ulike husfargene. Styret kan også vurdere om dørene skal leveres med sikkerhetslås eller Yale dørrman med mulighet for kodelås.

Forlag til vedtak: Generalforsamlingen stemmer over om alle 31 inngangsdører skal skiftes eller ikke.

Med vennlig hilsen

Roger Sivertsen

Najam ul Saqib Farhan

Styrets kommentar:

Styret har før det innkomne forslaget kom vedtatt å utføre tilstandskontroll av samtlige ytterdører, karm og ytterveggen som karmen er koblet på. Dette gjøres med bakgrunn i rapport fra beboere om trekk og glipper mellom dør og karm. Tilstandskontrollen vil avklare vedlikeholdsbehovet av ytterdørene i alle husene og vil utføres av en fagperson fra Swedoor. Basert på rapporten vil det bli utført nødvendig vedlikehold av ytterdørene. Dette er et prosjekt allerede vedtatt av styret og ble presentert på beboermøtet i februar. Styret mener det er viktig å ha en helhetlig plan for vedlikehold og en så stor oppgave som å skifte alle ytterdørene må balanseres mot andre vedlikeholdsbehov, for eksempel husmaling om tre år, oppgradering av lekeplass og vedlikehold av takvinduer. En utskifting av samtlige dører vil føre til en betydelig økning av fellesutgiftene, stipulert til 800-1000 mnd over 7 år, og dette i en periode der rentene skal øke og strømmen er dyr.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget om å bytte ut alle ytterdørene, dørlåser og karmen i borettslaget. Dette da styret allerede har et vedtak på undersøkelser på hva som er nødvendig for å utbedre forholdene.



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Møter

Det er siden siste generalforsamling avholdt 6 styremøter, 1 regnskapsmøte og 2 beboermøter. I tillegg er det avholdt flere prosjekt- og arbeidsmøter i forbindelse med vedlikehold og utbedringer.

Vedlikehold og anskaffelser

Nye røykvarslere ble montert og samtidig ble tilgjengelig brannutstyr kontrollert. Det er byttet ut 9 takvinduer på grunn av råteskader. For å forlenge levetiden på de øvrige takvinduene er de blitt kontrollert og reparert. Maling av karmen er utført av beboere selv. Til lekeplassen er det kjøpt inn ny buss og sandkasse med trekk.

Planlagt vedlikehold og anskaffelser

På lekeplassen skal støtsand byttes ut med støtmatter. Et nytt prosjekt er satt opp for å få oversikt over status på ytterdører og karmen og mulig utbedringer for å hindre trekk og varmelekkasje. Som fartsdempende tiltak vil styret bestille ekstra fartsdumper til utsatte områder.

Snøbrøyting og gressklipping

Borettslaget har avtale med Vaktmesterkompaniet A/S og ISS. Styret vil fortløpende vurdere nye leverandører av disse tjenestene.

Velferd

Borettslaget har for tiden ingen velferdskomite. Vi ser på muligheten for å danne en velferdskomite med tanke på borettslagets 20 års jubileum i år.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3261820. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.6** og **1.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

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



Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Kabel-TV

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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021 Ny sandkasse med trekk til lekeplassen

2021 Buss til lekeplassen

2021 Utskifting av 9 takvinduer

For å forlenge levetiden på de øvrige takvinduene er de blitt kontrollert og reparert.

Maling av karmen er utført av beboere selv.

2021 Nye røykvarslere, tilgjengelig brannutstyr ble kontrollert

2019 Startet opp arbeidet med utbedring av takvinduer, arbeidet avsluttes i 2021

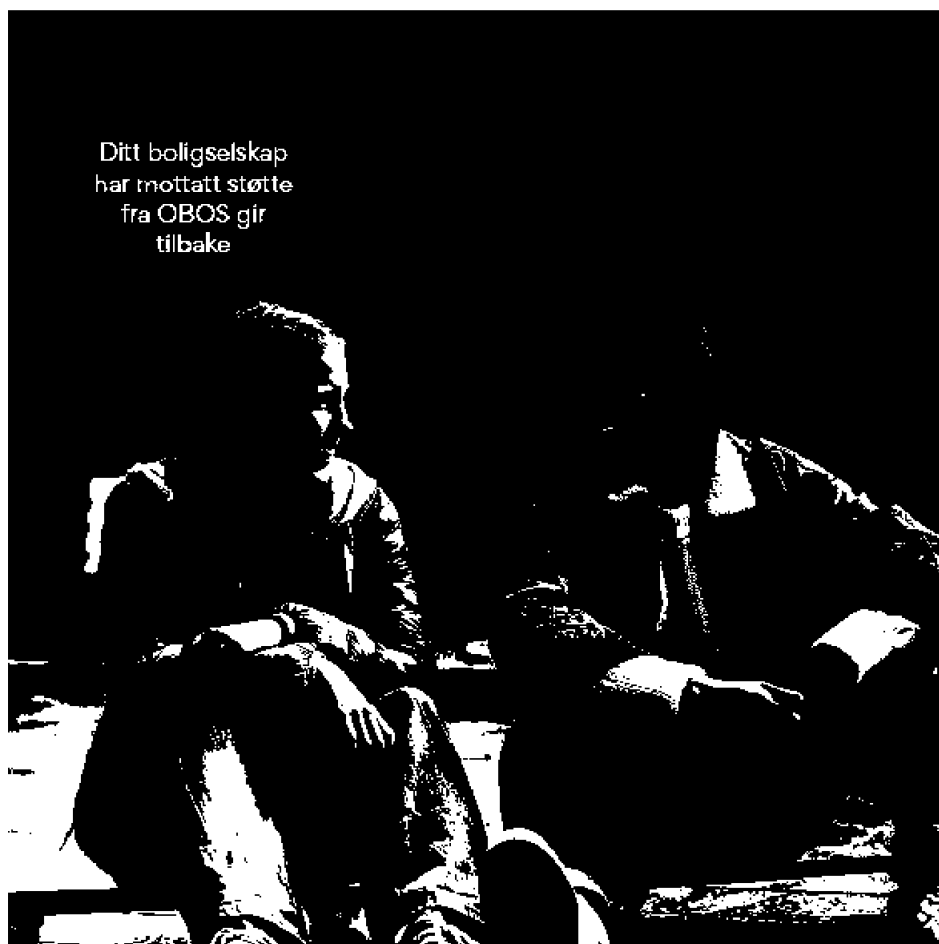
2018 Utskifting av ventilasjonsmotorer

2018 Utbedring av vei

2017 Ny redskapsbod

2014 Utvendig overflatebehandling

2013 Spyling av alle felles rør



OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på obos.no/gront-obos





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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