



Årsmøte 2023

Oppsalgrenda Borettslag

9. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Oppsalgrenda Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

9. mai 2023 kl. 18:00, Oppsal skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Søknad om utbygging av Kampheimveien 27A og felling av tre
8. Søknad om endring av inngangsparti i 31 A
9. Energieffektiviseringskomiteens forslag til retningslinjer for bruk av varmepumper i borettslaget
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Velferdskomitè
13. Valgkomitè

Med vennlig hilsen,

Styret i Oppsalgrenda Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Michael Winnem fra Obos eiendomsforvaltning.

Forslag til vedtak

Michael Winnem er foreslått

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Michael Winnem foreslått. Som protokollvitner ble

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 175.000,-

Sak 7

Søknad om utbygging av Kampheimveien 27A og felling av tre

Forslag fremmet av:

Magne Tveiten og Karoline Fosslund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har bodd i Oppsalgrenda i en midtleilighet i 31-rekka siden 2016 og trives kjempegodt i Oslos beste borettslag. Vi vil gjerne bli i borettslaget og på tunet vårt, men etterhvert som familien har vokst har vi kjent på at boligen ikke møter behovene vi har fremover. Så da endeleiligheten tvers over tunet (27A) kom for salg i høst slo vi til i håp om å få til en utbygging der.

Vi søker nå om å bygge ut 27A med 3,2 meter mot nord i alle etasjer, inkludert kjeller, iht tegningene under. Enheten er i dag ikke bygget ut fra original størrelse. Utbyggingen er en speiling av utbyggingen som er gjort i Kampheimveien 29A (enden som ligger mot vår ende i retning nordvest). Fasade mot nord etter utbygging: Fasade mot øst og vest etter utbygging: Kommentar til fasade vest: Vi har valgt å ikke trekke verandaen ut langs tilbygget for å bevare passasjen mellom rekkene slik den er.

En større veranda ville også gitt mer direkte innsyn ned på verandaen til 25D som ligger på bakkenivå.

Situasjonskart: Felling av tre

For å få til utbyggingen må vi felle et bjørketre utenfor inngangen til enheten. Dersom styret og påvirkede naboer ønsker det, ser vi for oss å erstatte bjørketreet med et nytt tre noen meter lengre ut fra fasaden.

Tretype og plassering kan velges i samråd med berørte naboer.

Vi står selv for kostnaden ved trefelling og planting av evt nytt tre.

Tegningen nedenfor viser treet vi søker om å felle:

Styrets innstilling

Søknaden godkjennes. Utbygger må sørge for nødvendige godkjenninger fra offentlige etater før arbeidet starter, samt at arbeidet utføres forskriftsmessig. Søknaden innebærer også vindusskift. Dette må samordnes med borettslagets arbeid.

Borettslaget har egne regler for utbygginger og disse må følges.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner søknaden med styrets forbehold

Vedlegg

2. sak1.pdf

Sak 8

Søknad om endring av inngangsparti i 31 A

Forslag fremmet av:

Ingunn Helle Trana og Peter Brekke Skråvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å flytte inngangsdøren lengre ut, slik at denne kan slå utover og vindfang/gang blir ca. 1m² større. Dette vil gjøre gangen langt mer praktisk i bruk.

Flere av enhetene i borettslaget har inngangsdør som ligger lengre ut i fasaden. Løsningen vil avstemmes mot andre lignende dørplasseringer (se vedlagt eksempelbilde). Vi vil også vurdere å anskaffe ny inngangsdør, da av godkjent type/utseende tilsvarende eksisterende inngangsdører i borettslaget.

Vennligst se vedlagte bilder som illustrerer ønsket endring. Ny plassering er markert med blå linje.

Styrets innstilling

Søknaden godkjennes. Utbygger må sørge for nødvendige godkjenninger fra offentlige etater før arbeidet starter, samt at arbeidet utføres forskriftsmessig.

Borettslaget har egne regler for utbygginger og disse må følges.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner søknaden med styrets forbehold

Sak 9

Energieffektiviseringskomiteens forslag til retningslinjer for bruk av varmepumper i borettslaget

Forslag fremmet av:

Linn Westmark, Magne Tveten, Idar Wiik og Harald Dietrichson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til generalforsamlingen: Varmepumper

Innledning

I dag er det ikke tillatt for beboere i Oppsalgrenda borettslag å installere varmepumper. Varmepumper kan bidra til bedre innetemperaturen i enhetene, lavere strømregninger og det er en mer miljøvennlig måte å varme opp hus på. På bakgrunn av dette foreslår energieffektiviseringskomiteen at borettslagets vedtekter endres slik at det blir tillatt for beboere å installere varmepumpe, under gitte forutsetninger.

Det foreslås videre at styret kan delegeres myndighet til å godkjenne eller ikke søknad om oppføring av varmepumpe.

Økonomi

I følge Statsforetaket Enova kan det være en ikke ubetydelig økonomisk besparelse ved installasjon av varmepumpe. I en vanlig enebolig kan f.eks. besparelsen ved bruk av ca. 25.000 kWh i året være inntil 4800 kWh ved anskaffelse av en luft-til-luft-varmepumpe, som tilsvarer en ca. 20 % reduksjon. Med en gjennomsnittlig pris på 1 kr per kWh kan dermed besparelsen være ca. 72 000 kr i løpet av 15 år. Med den prisøkningen som har vært det siste året, og som kommer til å vedvare i årene som kommer er dette et svært konservativt anslag. Varmepumpene vil være i bruk i kalde perioder når prisen er høyest, og følgelig kunne besparelsen vært beregnet med gjennomsnittspris på 2 kr per kWh eller mer.

Oppvarming

Vintrene de siste årene har vært svært kalde. For de av oss som foreløpig ikke har installert panelovner over hele huset var det nødvendig med betydelig vedfyring. Dette medfører en del jobb i tillegg at det tar opp plass til lagring og må anskaffes. Dette vil

ikke være tilfelle med en varmepumpe som kan tidsinnstilles slik at den skrur på før en står opp på morgenen og av når huset står tomt, for at den kan skrur på igjen noe tid før beboere kommer hjem.

Komfort

Varmepumper av nyere typer gir lun, jevnt fordelt varme i etasjen de installeres i.

Nedkjøling på sommeren

Juni 2020 og sommeren 2018 var spesielt varme. Trehusene i borettslag

varmes lett opp og det blir svært varmt inne. Det rammer de fleste, og spesielt de minste barna og de eldre. En varmepumpe kan også brukes som klimaanlegg på sommeren og dermed ved å levere avkjølt luft sikre god komfort også på de varmeste dagene. Kostnaden til dette er lav og klart lavere enn ved oppvarming.

Støy

Varmepumpe• kan forårsake noe støy. På eldre varmepumper kunne støyen være

merkbar. På nyere varmepumper er dette ikke lenger et problem. På de nyeste varmepumpene av bedre kvalitet kan utedelen generere så lite som 18 desibel i stille modus. Til sammenligning antas «grunnstøy» rundt oss til enhver tid aldri å bli lavere enn 15 til 20 desibel.

Utedelen vil gi noe mer støy, men man kan vedta krav til hvor mye lyd utedelen skal generere. f.eks. ikke mer enn 49 desibel. En alminnelig samtale har til sammenligning et lydnivå på ca. 65 desibel.

For å sikre at ingen blir plaget av støy om natten, kan man også innføre retningslinjer som at varmepumper skal skrur av eller vesentlig ned innen kl. 23.

Utseende

Utedelen til en varmepumpe er ikke pen på fasaden til en bolig. Problemet kan imidlertid langt på vei løses ved å montere varmepumpehus på utsiden. Det foreslås i den forbindelse at det vedtas at varmepumpehus skal males i samme farge som huset.

Forslag til vedtak på generalforsamlingen

At hver beboer gjennom søknad til styret kan gis tillatelse til å installere varmepumpe i sin enhet dersom hen oppfyller visse vilkår.

Forslag til vilkår:

§ varmpumpen må være blant de nyere modellene

§ Utedelen skal ikke generere mer støy enn 49 desibel
varmpumpen skal skrus av innen kl. 23.00 hver kveld

§ samtidig med installeringen av varmpumpen skal det bygges varmpumpehus i samme farge som huset.

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt å ta endelig beslutning og til å justere retningslinjene etter testing med varmpumpe i borettslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar disse 3 vilkår og styret gis fullmakt til å ta den endelige beslutning og til å justere retningslinjene etter testing med varmpumpe i borettslaget.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørnar Allgot

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- 1?
- Anders Ono

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 2?
 - Bjørn Inge Haave
 - Kari Noodt Poppe
-

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørnar Allgot

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ivar Lars Johansen
-

Sak 12

Velferdskomiteè

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Julie Nåvik Hval
 - Ragnhild Wille Jordheim
-

Sak 13

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Kjersti Skappel Price
- Truls Leenborg Haugen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørnar Allgot	Kampheimveien 49 A
Styremedlem	Harald Hole Dietrichson	Kampheimveien 39 C
Styremedlem	Helle Aase Falkenberg	Kampheimveien 43 C
Styremedlem	Ivar Lars Johansen	Kampheimveien 37 C
Styremedlem	Anders Ono	Kampheimveien 27 B
Varamedlem	Bjørn-Inge Haave	Kampheimveien 51 C
Varamedlem	Jon Reidar Selsaas	Kampheimveien 41 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Bjørnar Allgot		Kampheimveien 49 A
Varadelegert		
Ivar Lars Johansen		Kampheimveien 37 C

Valgkomiteen

Truls Leenborg Haugen	Kampheimveien 41 A
Kjell Olsen	Kampheimveien 33 C
Kjersti Skappel Price	Kampheimveien 47 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post oppsalgrenda@styrerommet.no

Se Oppsalgrenda Borettslags hjemmeside på www.oppsalgrenda.no for ytterligere informasjon.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Velferdskomite

Kari Ytterhus – Ragnhild Jordheim – Julie Nåvik Hval

Generelle opplysninger om Oppsalgrenda Borettslag

Borettslaget består av 74 andelsleiligheter.

Oppsalgrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950120479, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

146 244

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Oppsalgrenda Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID 2022/2023

Orientering om borettslagets drift

Siden forrige ordinære generalforsamling i mai 2023 har styret avholdt 10 styremøter. Det er også gjennomført en rekke befaringer som gjelder dreneringer, ny nettløsning, utbygginger, lekeplasser, rehabilitering av tak og beplantning.

Nye andelseiere

Det er godkjent 3 nye andelseiere

Tildeling av parkerings- og garasjeplasser.

Garasje- og parkeringsplasser tildeles løpende etter ansiennitetsprinsippet, der innflyttingsdato ligger til grunn for ansienniteten. Alle nye beboere kommer automatisk med på oversikten.

Oppsalgrenda har 19 garasjeplasser og 19 parkeringsplasser, totalt 38.

Det gir en dekning på ca. 50 %.

Hovedfokus og oppgaver

Vi bor i trehus som er bygget i 1953/54. Det er kontinuerlig vedlikeholdsoppgaver. Vedlikehold er et tema på alle styremøter, både de løpende oppgavene og planlegging av de større arbeidene.

Faste avtaler med snekker, rørlegger, trepleier og elektriker

Styret har inngått faste avtaler med snekkerfirma, rørlegger, trepleier, elektriker og gravefirma for at borettslaget har faste leverandører som kjenner husene og oss. Disse valgt ut fra kvalitet, leveransekapasitet og at de er konkurransedyktige. Beboerne kan også benytte seg av disse. Borettslaget faste leverandører er:

Teknisk Rørservice

Falknor Elektro

Ekorn Trepleie

Steinbakken as

Spiker 'n Bygg as

Front Entreprenør

Større vedlikehold

Som følge av at det ble oppdaget fuktighet/vannskader i husrekke i nr 29 og nr 21, ble begge disse husene ble drenert i 2021. Samme problem ble oppdaget i nr 39. Dette huset ble derfor drenert februar/mars 2022. I 2023 er nr 27 drenert. Videre dreneringstiltak blir fortløpende vurdert. Det er gjort forbedringer på lekeplassen ved 41/39/37 i 2022 for å bringe lekeplassen i tråd med sikkerhetskrav til lekeplasser. Mindre arbeider er utført på andre lekeplasser. Ekorn trepleie har utført trepleie ved behov.

I henhold til den tidligere utarbeidede vedlikeholdsplanen for Oppsalgrenda har styret startet forberedelser til et større vedlikeholdsprosjekt som blant annet vil omfatte rehabilitering av takene og etablering av brannskiller på loftene. Blant annet har Selvaag Prosjekt blitt engasjert for å gjennomføre en enkel forstudie. Det vil orienteres mer om status på dette arbeidet på generalforsamlingen.

Grøntgrupper

Borettslaget har flere grøntgrupper knytte til ulike tun. De har kommet med mange gode initiativ - alt fra beplanting og forslag til rehabilitering av skråningen mot Kampheimveien ved 49 til grønnsaker og bær. Borettslaget har søkt og fått innvilget grønne midler fra bydel Østensjø, som delvis har gått til å etablere dyrkingsarealer i hjørnet bak garasjene mot Hellerudveien og delvis skal gå til prosjektet i skråningen ved Kampheimveien 49 (utsatt på grunn av arbeider på 49-rekken).

Skadedyr

Vi har fast avtale med Anticimex og har åtestasjoner rundt i borettslaget. I 2022 er det oppdaget noen tilfeller av skadedyr i borettslaget. I alle tilfellene har Anticimex blitt engasjert og skadedyrene fjernet.

Brannvern

Alle boenheter har minst 1 brannsløkker.

Beboerne er oppfordret til å sjekke røykvarslerne i eget hus. Det er samtidig informert om hvor man kan henvende seg ved behov for nytt batteri og/eller ny røykvarslere.

Styret vurderer nå rutinene som gjelder brannforebyggende tiltak, røykvarslere og brannslukningsapparatene.

Energieffektiviseringskomité

Etter vedtak på siste generalforsamling er det etablert en energieffektiviseringskomité. Energieffektiviseringskomiteen skal vurdere tiltak som kan redusere strømforbruket eller varmetapet i leilighetene/husene og komme med anbefalinger både til beboerne og borettslaget.

Hyggelige aktiviteter for alle i regi av velferdskomiteen og beboere

Takk til velferdskomiteen og ivrige beboere for flere gode arrangementer som Grendacamp, påskerebus, den store vannkrigen, skolestarterfest og skirenn. Det ble også arrangert julegrantenning. Dette er morsomme og hyggelige aktiviteter for små og store. Det ble arrangert vår- og høstdugnad i 2022.

Kommunikasjon fra og til styret

Styret informerer via kjente kanaler som i Nytt i Oppsalgrenda, vår nettside www.Oppsalgrenda.no og Facebook.

På www.Oppsalgrenda.no vil du også finne alle Nytt i Oppsalgrenda tilbake fra og med 2009. Her ligger også Oppsalgrendas vedtekter og ordensregler, en oversikt over med kontaktinformasjon til styret og komiteer, grøntplan og retningslinjer for felling av trær. I tillegg finnes en bilder fra enkelte aktiviteter tilbake til 2006.

Facebook er svært godt egnet for korte beskjeder og informasjon om ferske hendelser som mange i Oppsalgrenda har interesse av. Her kan man for eksempel

- Avstemme om det er flere som mangler TV- eller internettsignaler.
- Finne ut når skolestartfesten begynner.
- Annonserer ting som gis bort/selges, typisk barnetøy og møbler, men også leker og sykler.
- For styret og velferdskomiteen er Facebook en veldig nyttig kanal for å nå raskt ut til beboerne med nyheter eller hendelser.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra Obos, Bydel Østsjø og Oslo kommune.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak behov for mer vedlikehold i borettslaget enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader på borettslagets lån.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Oppsalgrenda Borettslag.

Lån

Oppsalgrenda Borettslag har 5 lån i Obos-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Oppsalgrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oppsalgrenda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 23. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

OPPSALGREDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 120 479, KUNDENR. 135

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		604 990	809 134	604 990	1 261 374
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-23 532	433 273	212 000	1 035 000
Tillegg for nye langsiktige lån		6 545 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		-5 849 819	-634 417	-724 210	-915 000
Red. annen langs. gjeld		-15 000	-3 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-265	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		656 384	-204 144	-512 210	120 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 261 374	604 990	92 780	1 381 374
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 290 227	693 317		
Kortsiktig gjeld		-28 853	-88 327		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 261 374	604 990		

OPPSALGREENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 120 479, KUNDENR. 135

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 194 581	3 723 529	4 097 000	4 515 000
Garasjer	10	161 006	127 870	160 000	171 000
Andre inntekter	3	175 847	8 750	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 531 434	3 860 149	4 257 000	4 686 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 905	-54 305	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-175 000	-169 000	-175 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-6 965	-7 000	-7 000
Andre honorarer	5	-30 000	0	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-121 680	-118 715	-122 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-13 755	-19 961	-30 000	-20 000
Kontingenter		-14 800	-14 800	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 938 527	-981 936	-1 590 000	-940 000
Forsikringer		-400 472	-354 682	-369 000	-441 000
Kommunale avgifter	9	-811 413	-763 117	-782 000	-943 000
Garasjer	10	-381 290	-141 106	-300 000	-100 000
Energi/fyring		-22 746	-28 728	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-228 512	-403 145	-230 000	-220 000
Andre driftskostnader	11	-165 319	-256 487	-169 000	-184 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 341 046	-3 312 947	-3 899 000	-3 281 000
DRIFTSRESULTAT		190 389	547 202	358 000	1 405 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	43 103	39 779	31 000	41 000
Finanskostnader	13	-257 024	-153 708	-177 000	-411 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-213 921	-113 929	-146 000	-370 000
ÅRSRESULTAT		-23 532	433 273	212 000	1 035 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	433 273		
Fra opptjent egenkapital		-23 532	0		

OPPSALGREDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 120 479, KUNDENR. 135

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 633 184	8 633 184
Tomt		986 848	986 848
Andre varige driftsmidler	15	4	4
Aksjer og andeler	16	300	300
Miljøbankkonto, øremerket		24 280	0
SUM ANLEGGSMIDLER		9 644 616	9 620 336
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		1 269 696	692 931
Sparekonto OBOS-banken		20 531	386
SUM OMLØPSMIDLER		1 290 227	693 317
SUM EIENDELER		10 934 843	10 313 653
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Opptjent egenkapital		2 120 363	2 143 895
SUM EGENKAPITAL		2 127 763	2 151 295
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 076 412	7 381 231
Borettsinnskudd	18	532 800	532 800
Annen langsiktig gjeld	19	145 000	160 000
Avsetning bomiljøtiltak		24 015	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 778 227	8 074 031
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		26 929	83 961
Skyldige offentlige avgifter		0	432
Påløpte renter		1 924	870
Annen kortsiktig gjeld		0	3 065
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 853	88 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 934 843	10 313 653

Pantstillelse	20	14 232 800 13 332 800
Garantiansvar		0 0

Oslo, 21.03.2023

Styret i Oppsalgrenda Borettslag

Bjørnar Allgot/s/	Harald Hole Dietrichson/s/	Helle Aase Falkenberg/s/
-------------------	-------------------------------	-----------------------------

Ivar Lars Johansen/s/	Anders Ono/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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 222 404
Bredbånd	240 352
Tillegg påbygg 1. etg. skråtak/2.etg.	212 839
Tillegg kjeller	202 906
Parkering	109 668
Tillegg påbygg 1.etg full takhøyde	109 216
Eiendomsskatt	97 196
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 194 581

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond, OBOS	55 319
Tilskudd, Bydel Østensjø Oslo kommune	20 000
Tilskudd, Klimaetaten Oslo kommune	100 528
SUM ANDRE INNTEKTER	175 847

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 905
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 905

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 175 000.

Det er også utbetalt andre honorarer på kr.30 000 for ekstraarbeid med garasjer, ny tv/internettleverandør, ladeinfrastruktur, skadedyr og drenering.

I tillegg har styret fått dekket møtemat og drikkevarer for kr 7 911 jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-13 755
SUM KONSULENTHONORAR	-13 755

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Steinbakken Entreprenør AS, grunnarbeider	-880 000
Endringer Steinbakken Entreprenør AS, grunnarbeider	-468 808

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD**-1 348 808**

Drift/vedlikehold bygninger	-310 755
Drift/vedlikehold elektro	-74 224
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-152 096
Drift/vedlikehold brannsikring	-811
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-7 445
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-14 389

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**-1 938 527**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-97 268
Vann- og avløpsavgift	-417 200
Feieavgift	-11 115
Renovasjonsavgift	-285 830

SUM KOMMUNALE AVGIFTER**-811 413****NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	159 828
Forbruk lading, Circle K Norge AS	1 178

SUM INNETEKTER GARASJER**161 006****KOSTNADER GARASJER**

Elektrisk energi	-76 555
Elbillading infrastruktur, Circle K Norge AS	-304 735

SUM KOSTNADER GARASJER**-381 290****SUM GARASJER****-220 284****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-60 809
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-56 364
Diverse leiekostnader/leasing	-6 575
Verktøy og redskaper	-3 890
Andre fremmede tjenester	-1 297

Kontor- og datarekvisita	-3 383
Kopieringsmateriell	-4 116
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 911
Andre kontorkostnader	-3 466
Bank- og kortgebyr	-2 471
Velferdskostnader	-14 048
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-165 319

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 495
Renter av sparekonto i OBOS-banken	410
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 198
SUM FINANSINNTEKTER	43 103

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-67 185
OBOS Boligkreditt	-591
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-169 171
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 593
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 059
Renter på leverandørgjeld	-425
SUM FINANSKOSTNADER	-257 024

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	3 587 500
Oppskrevet 1972	1 738 950
Støyskjerm 2016	3 306 734
SUM BYGNINGER	8 633 184

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.146/bnr.244

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 2		
Kostpris 2010	26 863	
Avskrevet tidligere	-26 862	
		1
Snøfreser nr. 3		
Kostpris 2010	24 238	
Avskrevet tidligere	-24 237	

			1
Garasjeanlegg			
Kostpris 1954	32 825		
Avskrevet tidligere	-32 824		
			1
Lekeapparater			
Kostpris 2011	62 825		
Avskrevet tidligere	-62 824		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			4
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			0

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 3 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 300

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2009	-5 050 000		
Nedbetalt tidligere	2 685 196		
Nedbetalt i år	293 991		
			-2 070 813

OBOS-Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-5 520 339		
Nedbetalt tidligere	503 912		
Nedbetalt i år	5 016 427		
			0

OBOS-Banken AS lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2022	-5 745 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	370 617		
			-5 374 383

OBOS-Banken AS grønt lån 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-300 000		
------------------	----------	--	--

Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	26 367	
		-273 633
OBOS-Banken AS lån 5		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 2 år.		
Opprinnelig 2022	-500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	142 417	
		-357 583
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 076 412

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954		-532 800
SUM BORETTINNSKUDD		-532 800

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer		-115 000
Depositum parkeringsplasser		-30 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-145 000

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		532 800
Pantelån		8 076 412
TOTALT		8 609 212

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger		8 633 184
Tomt		986 848
TOTALT		9 620 032

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87839466. 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.

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.

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.

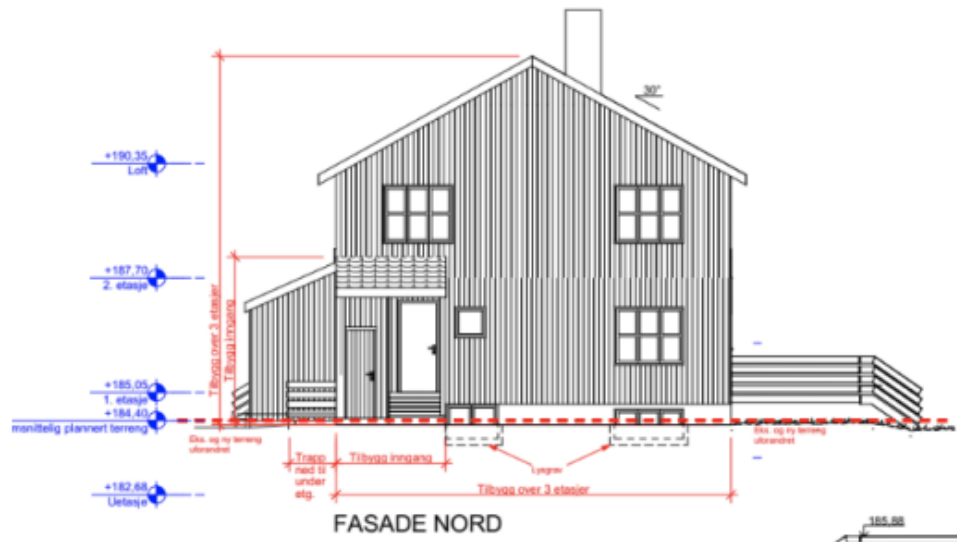
Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Drenering	Nr. 27
2022	Drenering	Nr. 39
2021	Drenering	Husrekke nr. 21 og nr. 29
2019 - 2019	Fasaderehabilitering	
2017 - 2018	Avløpsrør, stoppkraner og jordfeil	Arbeidet med utbedring av avløpsrør og bytte av stoppekraner for alle husrekkene er startet. Fullføres i 2018. Jordfeil på 2 av våre tun. Den ene er utbedret. Den andre utbedres når snøen har smeltet.
2015 - 2016	Støyskjerming og piperehabilitering	Borettslaget rehabiliterte pipene innvendig i 2015. I 2016 ble omsider støyskjermen fullført.
2010 - 2011	diverse	2011 Rustet opp lekeplass på tun 27/29/31. Oppføring av fellesbod på tun 31/33. Byttet tak på garasje ved 31/33. Beising av alle sydvegger. Trefelling. Reparerert varmekabel ved 49 A.

		2010 Slutføring av dørutskiftinger. Beising av alle verandadører og vinduskarmer. Drenering av tun 27/29/31. Trefelling. Sikkerhetskontroll og reparasjon av alle lekeapparater.
2009	Slutført arbeide med strøminntak. Skift	de fleste utgangsdører. Asfaltert stikkveier og p-plasser. Satt opp utelys og lys i postkassestativene. Forarbeide mur- og støyskjerm. Flytting av styrerom. Etablert utebod.
2008	Fornyng av strøminntak. Forarbeide	til utskifting av dører. Trepleie. Vedlikehold av gjerder. Beiset nord og vest.
2007	Sluttøfrt dreneringsarbeidet. Beiset	husene syd og øst. beiset postkassestativene. Forarbeide strøminntak.
2006	Dreneringsarbeid og grønn plan	Videreføring av dreneringsarbeidene. Start på gjennomføring av grønn plan. Skiftet stoppekran og stakeluke i 43. Reparert vannlekkasje i 29. Garasjene ble beiset på dugnad.
2005	Drenering og strøminntak	Oppstart av drenering og forbedring av strøminntak.
2004	Trefelling og beising	Fullført nye søppelkassehus. Trefelling av 12 trær. Reparasjon av gjerder. Beiset resterende vegger.
2003	Oppstart nye søppelkassehus.	
2002	Nye postkassestativ	
2001	Skiftet stoppekran i 49.	
2000	Beising	Beiset alle nordvegger og syd- og vestvegger i 21,23 og 25.
1999	Beising, lekeplasser og kabeltv	Beiset resterende østvegger. Skiftet utvendig stoppekran i Kampheimvn. 45 og endret fall på kloakkledning. Påbegynt rehabilitering av lekeplasser, ferdig i rundingen. Resterende beboere har beiset vinduene. Nytt kabelanlegg.
1998	Vegger er beiset	Beiset østvendte vegger i 41,43,45,47,49 og 51. Ca. halvparten av beboerne har beiset vinduene.
1997	Vegger er beiset	Alle syd og vestvendte vegger er beiset. Skiftet takpapp på garasjene i Vilbergvn, alle garasjer tatt.
1996	Garasjene beiset på dugnad.	
1995	Nye garasjeporter på alle garasjer.	

1995	Elektrisk anlegg	Utbedring av deler av det elektriske anlegget.
1994	Snøfangere på 5 hus.	
1994	Rehabilitering kloakkledninger.	
1994	Asfaltert fortau.	Fortau i Kampheimveien helasfaltert av kommunen.
1993	Skifte av vinduer	Skiftet til lyddempende vinduer i Kampheimvn.51.Rennekroker skiftet.
1992	Utskifting av panel	Utskifting av utvendig panel, med tilleggsisolering

Fasade mot nord etter utbygging:



Fasade mot øst og vest etter utbygging:



Kommentar til fasade vest: Vi har valgt å ikke trekke verandaen ut langs tilbygget for å bevare passasjen mellom rekkene slik den er. En større veranda ville også gitt mer direkte innsyn ned på verandaen til 25D som ligger på bakkenivå.

Situasjonskart:



Felling av tre

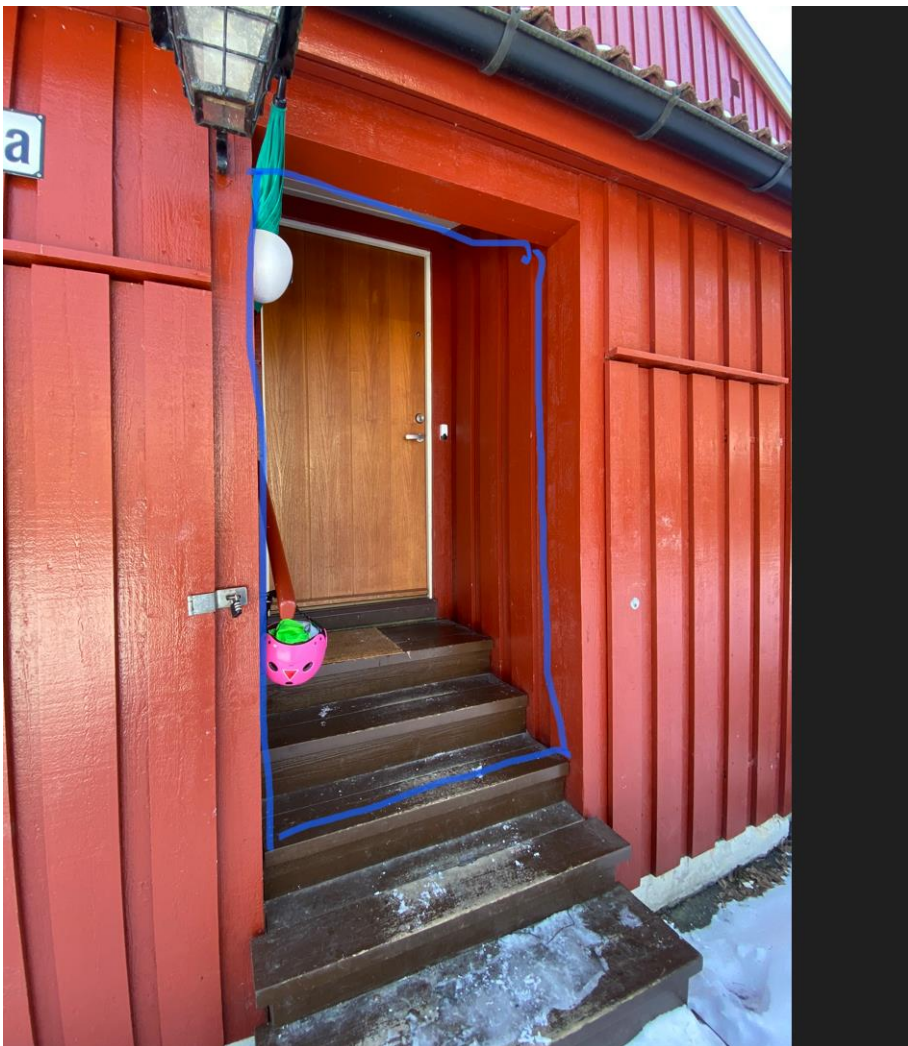
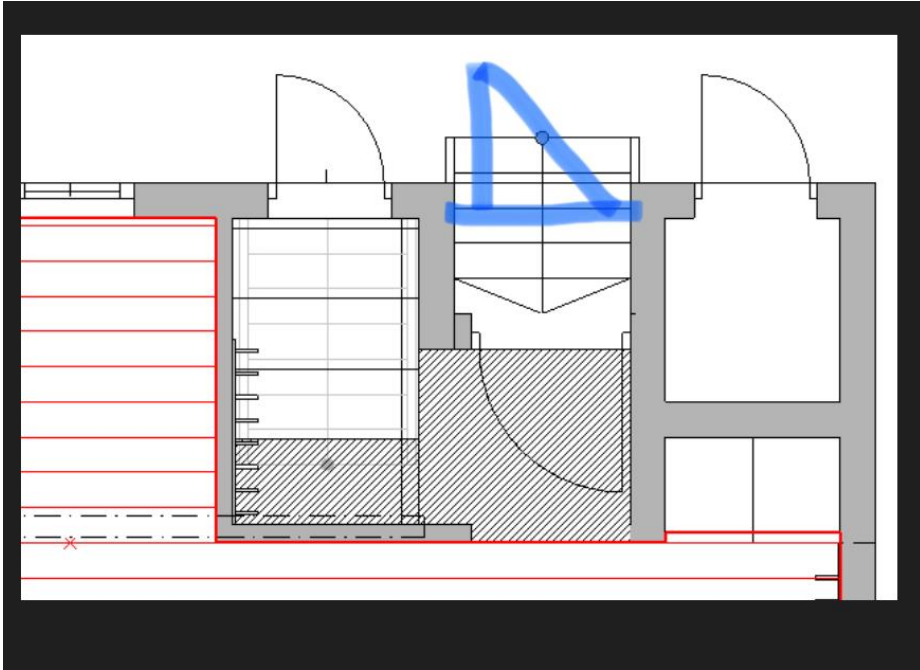
For å få til utbyggingen må vi felle et bjørketre utenfor inngangen til enheten. Dersom styret og påvirkede naboer ønsker det, ser vi for oss å erstatte bjørketreet med et nytt tre noen meter lengre ut fra fasaden. Tre type og plassering kan velges i samråd med berørte naboer. Vi står selv for kostnaden ved trefelling og planting av evt nytt tre.

Tegningen nedenfor viser treet vi søker om å felle:



Hilsen Magne Tveiten og Karoline Fosslund

Beboerne har fått godkjenning av Plan- og Bygningsetaten





Styrets innstilling: Søknaden godkjennes. Utbygger må sørge for nødvendige godkjenninger fra offentlige etater før arbeidet starter, samt at arbeidet utføres forskriftsmessig.

Borettslaget har egne regler for utbygginger og disse må følges.

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

Selskapsnummer: 135 Selskapsnavn: Oppsalgrenda Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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