



# Generalforsamling 2022

0135 Oppsalgrenda Borettslag

## Til andelseierne i Oppsalgrenda Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 11. Mai 2022 kl. 18.00 i Oppsal Arena.**

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 Oppsalgrenda 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 Oppsalgrenda Borettslag  
avholdes 11. Mai 2022 kl. 18.00 i Oppsal Arena.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret kr 175000,-
- B) Andre godtgjørelser inntil kr 50.000,- for ekstraarbeid med garasjer, ny tv/internett leverandør, ladeinfrastruktur, skadedyr og drenering.

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Søknad om skifte av kjellervindu i Kampheimveien 31 A
- C) Søknad om å utvide verandatrapp i 31 B
- D) Søknad om utgraving av kjeller og utskjæring av vindu i 41 B, pluss utskjæring av ny dør til 41 C
- E) Søknad om utvidelse av terrasse fra 47 D
- F) Søknad om utskiftning av kjellervinduer under veranda og bygging av bad i kjelleren
- G) Søknad om innlemming av fellesareal i Kampheimveien 29 B
- H) Søknad om å bygge om kjelleren i Kampheimveien 21 A til varig oppholdsrom, samt sette inn rømningsgodkjente vinduer under verandaen
- I) Søknad om å installere varmepumpe i 21 B
- J) Forslag til løsning for sykkelparkering i Oppsalgrenda borettslag
- K) Vedtektsendring – ansvar for soilrør innenfor boenheten
- L) Vedtektsendring – Garasje- og parkeringsplasser

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 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
- F) Valg av velferdskomité

Oslo, 04.04.2022  
Styret i Oppsalgrenda Borettslag

Bjørnar Allgot /s/      Harald Dietrichson /s/    Helle Aase Falkenberg /s/  
Ivar Lars Johansen /s/    Anders Ono /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørnar Allgot	Kampheimveien 49 A
Styremedlem	Harald 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	Siv-Hege Aavik	Kampheimveien 31 D
Varamedlem	Bjørn-Inge Haave	Kampheimveien 51 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

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### 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 med følgende adresse:

Kampheimvn 21-51

Gårds- og bruksnummer:

146          244

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten, kjøpt i 1986 er på 23 166 m<sup>2</sup>.

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 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 3 860 149,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader i aug. 2021. Andre inntekter består i hovedsak av betaling/egenandel for en trapp.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 312 947,-.

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

### **Resultat**

Årets resultat på kr 433 273,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 604 990,- 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.

## **STYRETS ARBEID 2021/2022**

### **Orientering om borettslagets drift**

Siden forrige ordinære generalforsamling i mai 2021 har styret avholdt 10 styremøter. Det er gjennomført en rekke befaringer som gjelder dreneringer, el-billading, ny nettløsning utbygging, lekeplasser og beplantning.

### **Nye andelseiere**

Det er godkjent 4 nye andelseiere.

### **Tildeling av parkerings- og garasje plasser.**

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

Oppsalgrenda har 20 garasje plasser og 19 parkeringsplasser, total 39. Det gir en dekning på 50 %.

### **Hovedfokus og oppgaver**

#### **Faste avtaler med snekker, rørlegger, trepleier og elektriker**

Styret har inngått faste avtaler med snekkerfirma, rørlegger, trepleie, 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

#### **Fasadeprosjektet**

På generalforsamlingen i 2020 ble fasadeprosjektets finansiering vedtatt. Styret valgte FRONT entreprenør til å sørge for arbeidet. Arbeidet ble utført mellom juni og november 2020. Underveis besluttet styret å utsette vedlikeholdet av garasjene til 2020. Her måtte takene rehabiliteres først. Dette arbeidet ble utført av Gamlebyen Blekk våren 2021. Garasjene er nå ferdig vasket, panelskift og beising er gjennomført. Det ble oppdaget hvite sprekker på noen hus pga at under-bordene ikke ble malt. Ettermaling av sprekker ble gjennomført høst 2021. Styret besluttet å ikke skifte nedløpsrør nå selv om de ikke ser så pene ut. De fungerer, og vi har mange store vedlikeholdsoppgaver.

Styret har videre besluttet å vente med vindusskift. Begrunnelsen for dette er kostnader og andre store vedlikeholdsoppgaver.

## Større vedlikehold

Det er etablert infrastruktur for el-billading og det er lagt opp punkter for slik lading på alle P-plasser og garasjer. P-plassene ut mot Hellerudveien er nummerert og merket opp.

Styret har innhentet tilbud på ny nett/TV-løsning, og det ble gjennomført en undersøkelse i borettslaget for å kartlegge beboernes ønsker. Basert på resultatet av undersøkelsen besluttet styret å inngå avtale med Obos OpenNet om etablering av fiber i borettslaget. Dette arbeidet ble ferdigstilt 31. januar 2022. Internett til alle beboere er inkludert i felleskostnadene, mens den enkelte beboer kan inngå individuell TV-avtale ved behov. Kollektiv TV-avtale for hele borettslaget er avviklet.

Det er oppdaget fuktighet/vannskader i husrekke i nr 29 og nr 21. Begge disse husene ble drenert i 2021. Samme problem ble oppdaget i nr 39. Dette huset ble drenert februar/mars 2022.

Det er etter vedtak på generalforsamlingen 2021 plantet ny hekk mot Kampheimveien ved nr 23. Fronthekken der er fjernet.

Styret har laget en foreløpig plan for større vedlikehold i borettslaget: Drenering, rehabilitering av lekeplasser, tak og annet. Dette med tanke på god flyt i vedlikeholdet og jevn finansiering. Det vil orienteres om dette på generalforsamlingen.

## Skadedyr

Vi har fast avtale med Anticimex og har åtestasjoner rundt i borettslaget. I 2021 og 2022 er det oppdaget flere tilfeller av skadedyr i borettslaget. I alle tilfellene har Anticimex vært engasjert og skadedyrene er fjernet. Borettslaget har tettet alle hjørnekassene på husene for hindre inntrenging. Flere borettslag har hatt skadedyr. Det er sannsynlig at skadedyrene har flyttet ut av bysentrum fordi alle serveringssteder var stengt.

## Hyggelige aktiviteter for alle i regi av Velferdskomiteen og beboere

Takk til velferdskomiteen og ivrige beboere tross mange begrensninger.

Pga. korarestriksjonene er det siste år ikke siste året arrangert den store vannkrigen eller skolestartfest. Det ble arrangert julegrantenning. Dette er morsomme og hyggelige aktiviteter for små og store. Oppsalgrenda skirenn måtte også avlyses i år pga. koronaen. Det er arrangert vår- og høstdugnad.

## Kommunikasjon fra- og til styre

Styret informerer via kjente kanaler som i Nytt i Oppsalgrenda, vår nettside [www.Oppsalgrenda.no](http://www.Oppsalgrenda.no) og Facebook.

På [www.Oppsalgrenda.no](http://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 om styret og komiteer, grønnplan og retningslinjer for felling av trær. I tillegg finnes en bildekavalkade fra skirennen og andre 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.

## Informasjon – vedlikeholdsplan

Styret har i løpet av den siste styreperioden jobbet med å etablere en langsiktig vedlikeholdsplan for borettslaget. Formålet med denne planen er å sikre at borettslaget har et langsiktig perspektiv på vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealene slik at vedlikeholdet kan planlegges og gjennomføres på en mest mulig effektiv måte som også gir forutsigbarhet for beboerne. Arbeidet har så langt bestått i å kartlegge hvilket vedlikehold som sannsynligvis vil være nødvendig i den neste 5-10 års perioden, innhente omtrentlige kostnadsanslag for en del av tiltakene, samt diskutere styrets anbefalte tilnærming til de ulike tiltakene.

Den foreløpige vedlikeholdsplanen legges frem på denne generalforsamlingen til informasjon og må ikke sees på som en endelig, bestemt plan. Dette gjelder både hvilke tiltak som er inkludert i planen, rekkefølgen og anslått tidspunkt for disse. Styret vil jobbe videre med planen i tiden fremover. Noen av tiltakene i planen er store tiltak som vil medføre relativt store forstyrrelser og kostnader for beboerne og vil derfor bli behandlet enkeltvis på generalforsamlinger før det eventuelt besluttes å sette i gang med tiltaket. De enkelte tiltakene er beskrevet i mer detalj nedenfor.

### Drenering rundt bygninger

Borettslaget består av 16 rekker, 5 stk 6'er rekker og 11 stk 4'er rekker. Dreneringen rundt disse byggene har i flere tilfeller vist seg å være dårlig. Så langt har det vært gjennomført fullstendig nyetablering av drenering rundt 3 av byggene. Alle disse 3 har vært satt i gang som følge av akutt behov for å stanse vanninntrenging i kjellerne. Det har ikke vært undersøkt om det er behov for å drenere rundt alle byggene i borettslaget. Sannsynligvis er behovet varierende ettersom byggene har svært ulik plassering i terrenget og ikke alle byggene har kjellere. Styrets vurdering er uansett at behovet for drenering rundt de resterende byggene sannsynligvis vil øke som følge av mer nedbør og ekstremvær i årene fremover.

Så langt har styret forsøkt å finansiere dreneringsarbeidet med oppspart egenkapital i borettslaget, men dette har vist seg utfordrende ettersom det tar tid å spare opp egenkapital og behovene for drenering ofte er akutte når de først dukker opp. Styret vil derfor i tiden fremover igangsette dreneringsarbeid ved behov og lånefinansiere dette for å sikre at arbeidet raskt kan settes i gang ved behov. Kostnadene for drenering av et bygg varierer etter grunnforholdene, men har så langt ligget på omtrentlig 1 million for en 4'er rekke.

### Tak, takrenner og pipebeslag

Takene i borettslaget begynner å bli gamle. I forbindelse med at takene nylig ble vasket viste det seg at mange beboere opplevde å få vann inn på loftet. Styret tolker dette som at det ytterste laget (taksteinene) fortsatt stort sett er tette, men svært slitte, men at takpappen som ligger under taksteinene ikke lenger er tett. Dette betyr at takene må rehabiliteres innen relativt kort tid for å unngå alvorlige vannskader inn i boenhetene. Styret har så langt hatt et firma på befaring for å få innspill på dette. De støttet styrets generelle vurdering av tilstanden på takene og anbefalte at dette ble løst ved at takstein, lekter/sløyfer og takpappen ble skiftet ut mens man i størst mulig grad beholdt undertaket.

Undertaket er de plankene man ser i taket på loftet. De anbefalte også at man samtidig installerte brannskiller mellom boenhetene også på loftene. Dette vil kunne bidra til å redusere hastigheten på spredning av eventuell brann mellom boenhetene, men vil kreve noe ombygging av luftingen på loftene. De anbefalte også at man samtidig etterisolerte etasjeskillet mellom 2.etasje og loftet på alle boenhetene.

Styret vil i tiden fremover jobbe videre med å kartlegge muligheter og omfang på rehabilitering av takene. Styrets forslag vil bli lagt frem for beslutning på en generalforsamling.

### **Utskifting av vinduer/terrassedører**

Vinduene i borettslaget begynner å bli gamle, noe som fører til unødvendig stort varmetap gjennom disse med medfølgende økte strømutfgifter og redusert innekømført.

Styret vurderer dette som et fornuftig og nødvendig tiltak på sikt, men ikke like tidskritisk som rehabilitering av takene. I forbindelse med rehabilitering av takene vil det bli behov for stillaser rundt alle byggene som det kanskje vil være hensiktsmessig å også benytte for utskifting av vinduer. Styret vil derfor vurdere om dette vil gi store nok besparelser til at dette tiltaket bør gjennomføres samtidig med rehabilitering av takene.

Dersom beslutningen blir at utskifting av vinduer må håndteres på et senere tidspunkt vil styret vurdere å etablere egne retningslinjer og støtteordninger for beboere som ønsker å skifte ut disse på eget initiativ.

### **Utskifting av inngangsdører**

Styrets vurdering er at det ikke er behov for å skifte inngangsdørene i borettslaget på kort sikt. Dette legges derfor et stykke ut i tid i planen.

### **Skadedyrstopping**

Det dukker jevnlig opp behov for mindre tiltak for å hindre skadedyr å komme inn i bygningene i borettslaget. Ettersom disse tiltakene ofte er av mindre art vil styret fortsette å iverksette slike tiltak ved behov og finansiere dette som en del av de løpende vedlikeholdsutgiftene.

### **Lekeplasser**

Det er behov for en større rehabilitering av lekeplassen ved 37/39/41 for å sikre at denne er i henhold til myndighetskrav og ikke utgjør en fare for barna som leker der. Etablert praksis i borettslaget har vært at lekeplasser vedlikeholdes og rehabiliteres ved behov. Det antas at dette kan gjennomføres uavhengig av andre tiltak, men tidspunktet vil avhenge av styrets kapasitet. Avhengig av hvor omfattende denne rehabiliteringen blir vil den bli finansiert gjennom løpende vedlikeholdsutgifter eller gjennom et eget låneopptak.

### **Sentralt brannvarslingssystem**

Styret vurderer behovet for et sentralt brannvarslingssystem i borettslaget, alternativt felles system for hver rekke. Dette arbeidet er på et tidlig stadium og styret kan derfor foreløpig ikke si noe om omfang og kostnader ved et slikt tiltak.

### **Drenering av utearealene på tun 25/27 og 27/29/31**

På disse tunene er det jevnlig problemer med oversvømmelser der det blir stående til dels mye vann på tunene. Styret har vurdert ulike måter å løse dette problemet på, men har ikke konkludert på en løsning. Når og hvordan dette håndteres er derfor foreløpig uklart, men det inkluderes i planen som et nødvendig tiltak.

## 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 1 590 000,- til drift/vedlikehold hvor den største posten antas å bli drenering.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning på kr 10 000,- i 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 45 790,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Oppsalgrenda Borettslag.

### Lån

Oppsalgrenda Borettslag har 3 lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

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

### Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.02.22 I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Oppsalgrenda Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Oppsalgrenda 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.



## Uavhengig revisors beretning - Oppsalgrenda 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, 7. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**OPPSALGRENTA 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>809 134</b>	<b>2 844 887</b>	<b>809 134</b>	<b>604 990</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		433 273	-1 406 374	204 000	212 000
Tillegg for nye langsiktige lån		0	5 520 339	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-634 417	-6 126 719	-634 000	-724 210
Red. annen langs. gjeld		-3 000	-23 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-204 144</b>	<b>-2 035 754</b>	<b>-430 000</b>	<b>-512 210</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>604 990</b>	<b>809 133</b>	<b>379 134</b>	<b>92 780</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		693 317	1 347 506		
Kortsiktig gjeld		-88 327	-538 372		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>604 990</b>	<b>809 134</b>		

**OPPSALGREANDA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 120 479, KUNDENR. 135**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 723 529	3 507 901	3 687 000	4 097 000
Garasjer	10	127 870	119 700	120 000	160 000
Andre inntekter	3	8 750	46 567	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 860 149</b>	<b>3 674 168</b>	<b>3 807 000</b>	<b>4 257 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-54 305	-21 311	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-169 000	-161 000	-169 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-6 965	-5 670	-6 000	-7 000
Andre honorarer		0	-50 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-118 715	-115 820	-119 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-19 961	-24 002	-40 000	-30 000
Kontingenter		-14 800	-14 800	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-981 936	-2 989 230	-1 130 000	-1 590 000
Forsikringer		-354 682	-309 095	-355 000	-369 000
Kommunale avgifter	9	-763 117	-738 502	-747 000	-782 000
Garasjer	10	-141 106	-12 330	-230 000	-300 000
Energi/fyring		-28 728	-14 316	-20 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-403 145	-377 982	-390 000	-230 000
Andre driftskostnader	11	-256 487	-96 628	-168 000	-169 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 312 947</b>	<b>-4 930 687</b>	<b>-3 469 000</b>	<b>-3 899 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>547 202</b>	<b>-1 256 519</b>	<b>338 000</b>	<b>358 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	39 779	47 828	20 000	31 000
Finanskostnader	13	-153 708	-197 683	-154 000	-177 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-113 929</b>	<b>-149 855</b>	<b>-134 000</b>	<b>-146 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>433 273</b>	<b>-1 406 374</b>	<b>204 000</b>	<b>212 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		433 273	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 406 374		

**OPPSALGREANDA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 120 479, KUNDENR. 135**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
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
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 620 336</b>	<b>9 620 336</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		692 931	925 489
Sparekonto OBOS-banken		386	422 017
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>693 317</b>	<b>1 347 506</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 313 653</b>	<b>10 967 842</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Opptjent egenkapital		2 143 895	1 710 622
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 151 295</b>	<b>1 718 022</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 381 231	8 015 648
Borettsinnskudd	18	532 800	532 800
Annen langsiktig gjeld	19	160 000	163 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 074 031</b>	<b>8 711 448</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		83 961	533 879
Skyldige offentlige avgifter	20	432	0
Påløpte renter		870	867
Annen kortsiktig gjeld	21	3 065	3 626
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>88 327</b>	<b>538 372</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 313 653</b>	<b>10 967 842</b>



Pantstillelse	22	13 332 800	13 332 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2022

Styret i Oppsalgrenda Borettslag

Bjørnar Allgot/s/

Harald 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.

##### **INTEKTER**

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

#### **NOTE: 2**

##### **INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 734 078
Bredbånd	370 592
Tillegg påbygg 1. etg. skråtak/2.etg.	189 546
Tillegg kjeller	180 669
Tillegg påbygg 1.etg full takhøyde	97 241
Parkering	76 835
Eiendomsskatt	74 568
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 723 529</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Trapp	8 750
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>8 750</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-23 645
Påløpte feriepengar	-3 065
Arbeidsgiveravgift	-27 595
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-54 305</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 169 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 105, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 965.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 961
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 961</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Front Entreprenør AS, maling av garasjer	-145 725
Oneco Elektro AS, Infrastruktur elbil	-242 447
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-388 172</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-196 641
Drift/vedlikehold VVS	-19 017
Drift/vedlikehold elektro	-47 229
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-275 435
Egenandel forsikring	-46 567
Kostnader dugnader	-8 876
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-981 936</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-74 613
Vann- og avløpsavgift	-391 825
Feieavgift	-13 680
Renovasjonsavgift	-283 000
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-763 117</b>

**NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	127 870
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>127 870</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Drift/vedl.hold	-93 658
Elektrisk energi	-33 340
Strøm og/eller nettleie	-14 108
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-141 106</b>

**SUM GARASJER****-13 236****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-68 350
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-154 311
Verktøy og redskaper	-799
Lyspærer og sikringer	-1 470
Renhold ved firmaer	-5 415
Kontor- og datarekvisita	-1 240
Kopieringsmateriell	-2 925
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 105
Andre kontorkostnader	-1 783
Porto	-1 997
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 010
Bank- og kortgebyr	-2 468
Velferdskostnader	-5 615
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-256 487</b>

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	369
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 410
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>39 779</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-50 445
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-103 263
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-153 708</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

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
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>4</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>0</b>

**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. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2009	-5 050 000	
Nedbetalt tidligere	2 388 423	
Nedbetalt i år	296 773	
		-2 364 804

OBOS Boligkreditt lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-5 520 339	
Nedbetalt tidligere	166 268	
Nedbetalt i år	337 644	
		-5 016 427

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-7 381 231</b>
------------------------------------	--	-------------------

---

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954		-532 800
------------------	--	----------

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-532 800</b>
----------------------------	--	-----------------

---

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer		-130 000
--------------------	--	----------

Depositum parkeringsplasser		-30 000
-----------------------------	--	---------

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-160 000</b>
-----------------------------------	--	-----------------

---

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift		-432
----------------------------	--	------

---

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-432</b>
---	--	-------------

---

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-3 065
-------------	--	--------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-3 065</b>
-----------------------------------	--	---------------

---

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		532 800
-----------------	--	---------

Pantelån		7 381 231
----------	--	-----------

---

<b>TOTALT</b>		<b>7 914 031</b>
---------------	--	------------------

---

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

Bygninger	8 633 184
Tomt	986 848
<b>TOTALT</b>	<b>9 620 032</b>

## **Saker og styrets innstilling til generalforsamlingen i Oppsalgrenda borettslag 11. mai 2022**

### **A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

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

#### **Forslag:**

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

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

### **B) Søknad om skifte av kjellervindu i Kampheimveien 31 A**

Vi ønsker å skifte ut kjellervinduene på verandasiden til en størrelse som oppfyller krav til godkjent rømningsvei.

Kjellervindu må da ha minst fri høyde på 0,6 meter og fri bredde på 0,5 meter. Det er krav til at summen av bredde og høyde skal være 1,5 meter.

Vi ser derfor for oss å f.eks. sette inn vinduer som er ca. 80cm høye og 100cm brede. Eksakt størrelse må detaljprosjekteres, men utformingen vil avstemmes mot andre lignende tiltak i borettslaget. Vinduene er plassert under verandaen og tilbygg, og endringen vil være lite synlige for andre beboere.

Ingunn Helle Trana og Peter Brekke Skråvik  
Kampheimveien 31A

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

**Forslag til vedtak:** Søknaden godkjennes under forutsetninger angitt i styrets innstilling. Tiltaket må gjennomføres innen 3 år fra vedtaksdato.

c)

## Søknad om å utvide verandatrapp i 31b

Vi i Kampheimveien 31b ønsker å bygge en ny og bredere verandatrapp. Dagens trapp er 71 cm bred inkl gelender. Vi ønsker å utvide til 140 cm, som er bredden på de fleste andre verandatrappene rundt tunet 27-29-31. Ny trapp vil gå like langt ut på plenen som dagens trapp og males i hvitt.

**Dagens trapp:**



**Skisse for ny trapp:**



Den nye trappen vil bygges etter samme mål som er brukt på trappene i 29-rekka på samme tun:



**Karoline Fossland og Magne Tveiten, Kampheimveien 31b**

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

**Forslag til vedtak:** Søknaden godkjennes under forutsetninger angitt i styrets innstilling. Tiltaket må gjennomføres innen 3 år fra vedtaksdato.



D)

### Søknad om utgraving av kjeller og utskjæring av vindu i 41B, pluss utskjæring av ny dør til 41C

Hei, vi søker borettslagets generalforsamling om å få grave ut kjeller i 41B, samt å skjære ut til et vindu.

Et seriøst firma med lang fartstid ligger an som favoritt til å utføre jobben. Deres arkitekt vil stå som ansvarlig søker til Oslos plan- og bygningsetat, mens firmaet har ansvarsrett til å utføre jobben. Firmaet er forsikret, slik at deres forsikring vil dekke eventuelle skader som skulle oppstå.

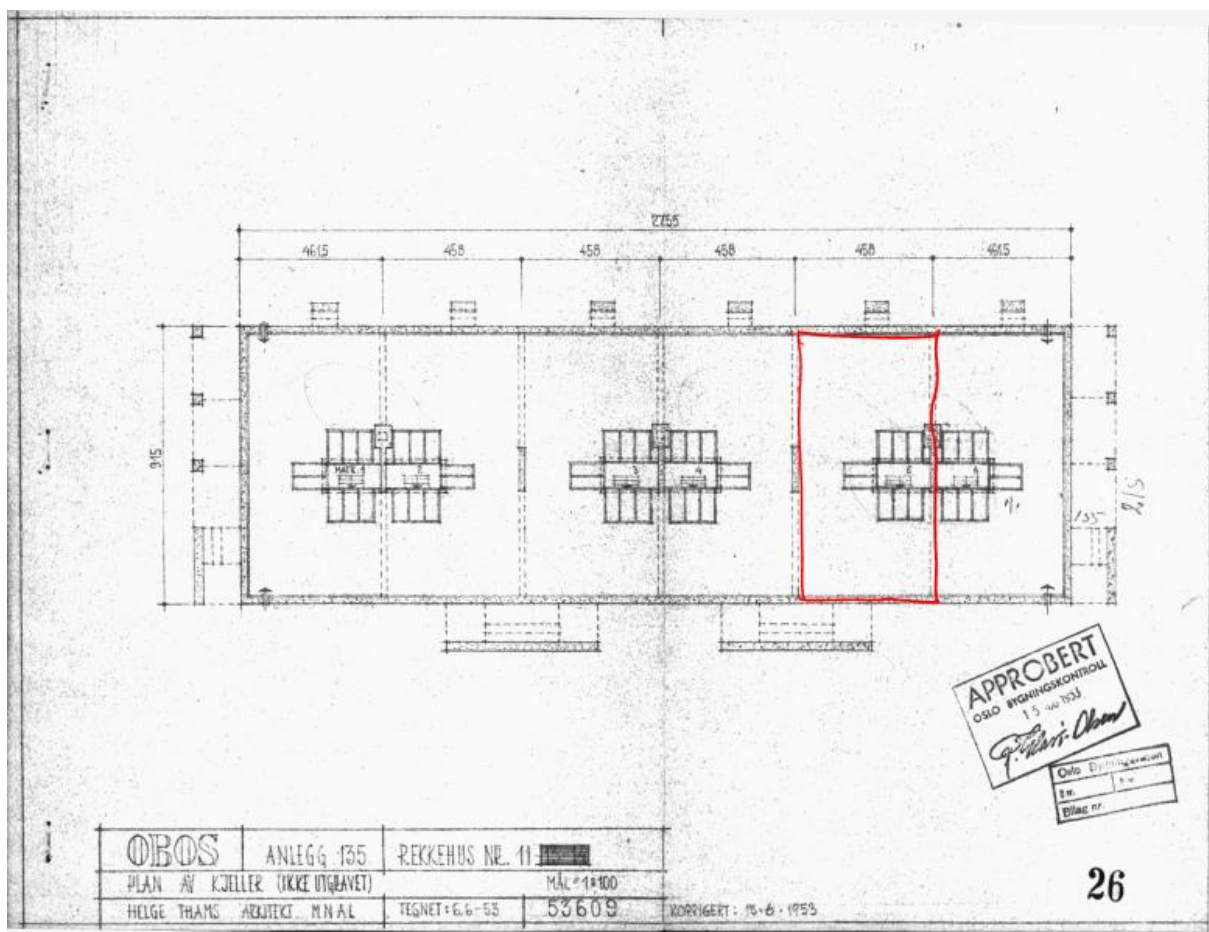
Bygget ligger i en skråning og har ståhøyde og dør på nedsiden. Som vist på bilde er det ikke fjell helt opp til 1. etasje. Dermed er det mindre fjell som skal ut, og fjellmassen kan lett flyttes ut gjennom dør i kjeller.

41B og C deler dør inn til rommet under 1. etasje. 41C trenger derfor en ny dør.

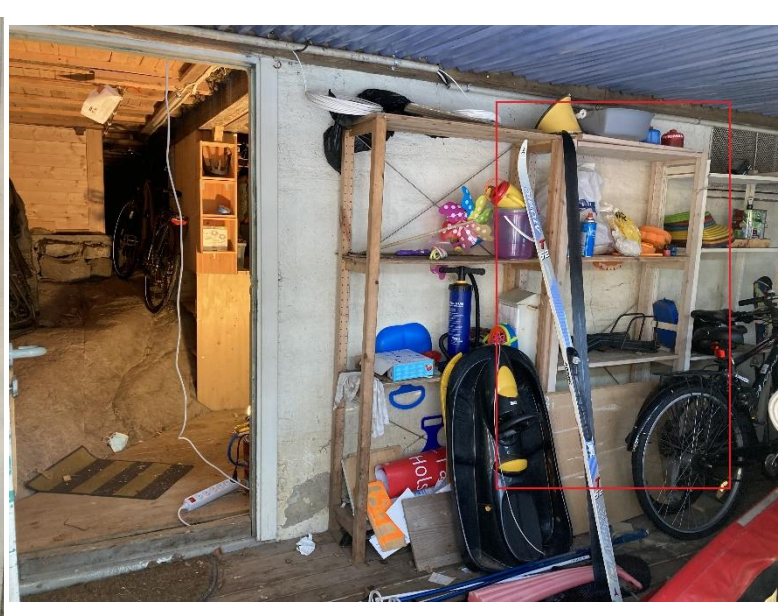
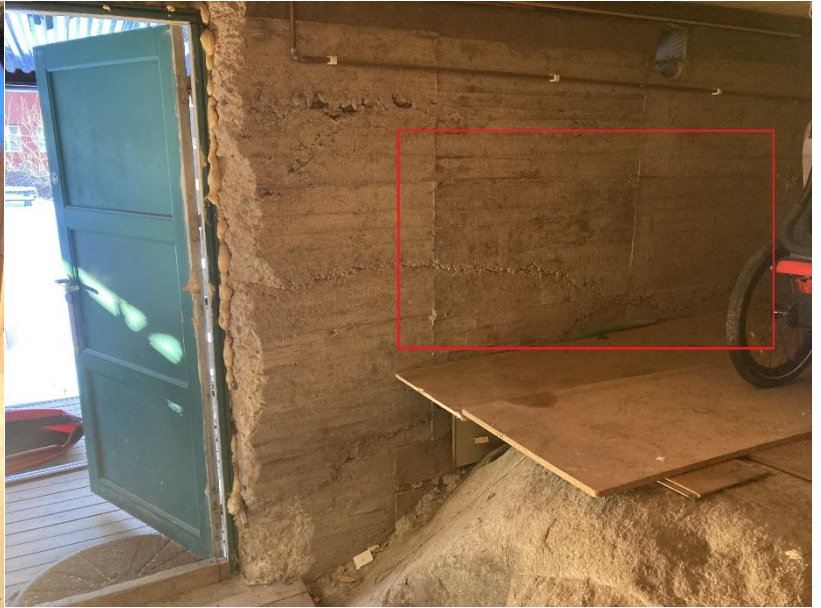
Mvh

Andrea Vild Jødal

Tim Langø Berg



26



Styrets innstilling: Søknaden godkjennes. Utbygger må sørge for nødvendige godkjenninger fra offentlige etater før arbeidet starter, samt at arbeidet utføres forskriftsmessig. Hva gjelder kjelleren må endelig, detaljert søknad forelegges styret før iverksetting. Dette kan ha konsekvenser for hele bygningen. Utearealene må settes tilbake i samme stand etter frakt av utgravd masse.

**Forslag til vedtak:** Søknaden godkjennes under forutsetninger angitt i styrets innstilling. Tiltaket må gjennomføres innen 3 år fra vedtaksdato.

E)

**Søknad om utvidelse av terrasse fra 47 D**

Jeg vil med dette søke om utvidelse av min veranda. Nåværende måler 2.50 meter målt ut fra veggen, og jeg vil gjerne ha den 3,00 meter ut, tilsvarende slik mine naboer i 47b og 47c har.

Med vennlig hilsen  
Kjersti Skappel Price, Kampheimveien 47d

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

**Forslag til vedtak:** Søknaden godkjennes under forutsetninger angitt i styrets innstilling. Tiltaket må gjennomføres innen 3 år fra vedtaksdato.



F)

Aksel Korbøl & Nina Wang  
Kampheimveien 27c

Oslo 26.02.2022

Til

Generalforsamlingen Oppsalgrenda borettslag 2022

Søknad om utskiftning av kjellervinduer under veranda og bygging av bad i kjelleren

Vi ønsker å skifte ut kjellervinduene våre på verandasiden. Vi ønsker å skifte vinduene til en størrelse som oppfyller lovkravene til godkjent rømningsvei. Kravet til rømningsvindu er at åpningens høyde og bredde til sammen er mer enn 1,5m. Vi ønsker derfor å f.eks sette inn vinduer som er ca 80cm høye og 100cm brede. Eksisterende åpning i muren er 40cm høy og 70cm bred. Vinduene er plassert under verandaen og vil være lite synlige for andre beboere. Størrelse og utsende på nye vinduer vil bli tilpasset vinduene i Kampheimveien 27b som søkte om å skifte vinduer i 2021.

Vi ønsker også å søke om å bygge baderom i kjelleren. I dag er vår kjeller delt i to hvor en halvpart er kjellerstue og en halvpart er bod/vaskerom. Det er allerede i dag et sluk og opplegg for vaskemaskin i bod-delen av kjelleren, og vi ønsker å bygge bad i den delen hvor sluket og soilrøret er i dag. Arbeidet vil bli utført av entreprenør som er godkjent for ansvarsrett.

Vi ønsker at vår søknad behandles på generalforsamlingen 11. mai 2022

Mvh

Aksel Korbøl & Nina Wang,  
Kampheimveien 27C

Styrets innstilling: Søknaden godkjennes. Utbygger må sørge for nødvendige godkjenninger fra offentlige etater før arbeidet starter, samt at arbeidet utføres forskriftsmessig. Hva gjelder kjelleren må endelig detaljert søknad forelegges styret før iverksetting. Dette kan ha konsekvenser for hele bygningen.

**Forslag til vedtak:** Søknaden godkjennes under forutsetninger angitt i styrets innstilling. Tiltaket må gjennomføres innen 3 år fra vedtaksdato.

### G) Søknad om innlemming av fellesareal i Kampheimveien 29B

Vi søker generalforsamlingen om å innlemme ca. 1 kvm av fellesareal i kjeller i vår boenhet. Årsaken til ønsket om innlemming av dette arealet er at vi da ser mulighet for å bygge et bad i kjelleren (se vedlegg med plantegninger). Kampheimveien 31B fikk tilsvarende tiltak godkjent av generalforsamlingen i 2021, og har nå gjennomført tiltaket.

Sikringsskapene til 29A og 29B befinner seg per i dag på veggen i arealet som ønskes innlemmet (se vedlagt bilde). Vi dekker kostnaden ved flytting av disse til egnet ny plassering i samråd med elektriker, samt naboer i 29. Etablering av bad i kjeller utføres av fagfolk.

Eiere av de andre enhetene på rekka (29A, 29C og 29D) er forespurt, og stiller seg alle positive til tiltaket.

Vedlegg:

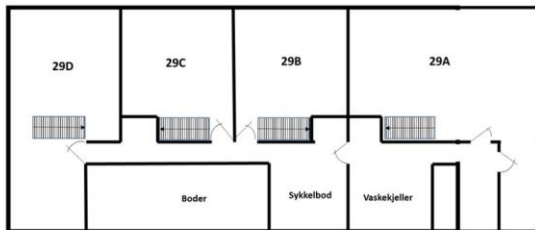
- 1) Søknad 29B\_plantegning
- 2) Søknad 29B\_bilde

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner søknad om innlemming av beskrevet areal inn i 29B, samt utbygging av bad i kjeller.

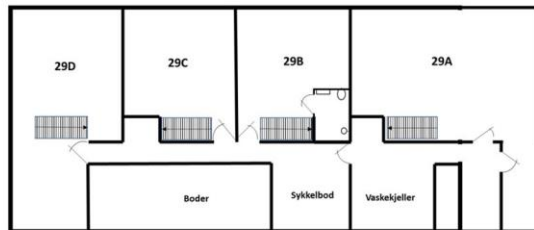
Mvh

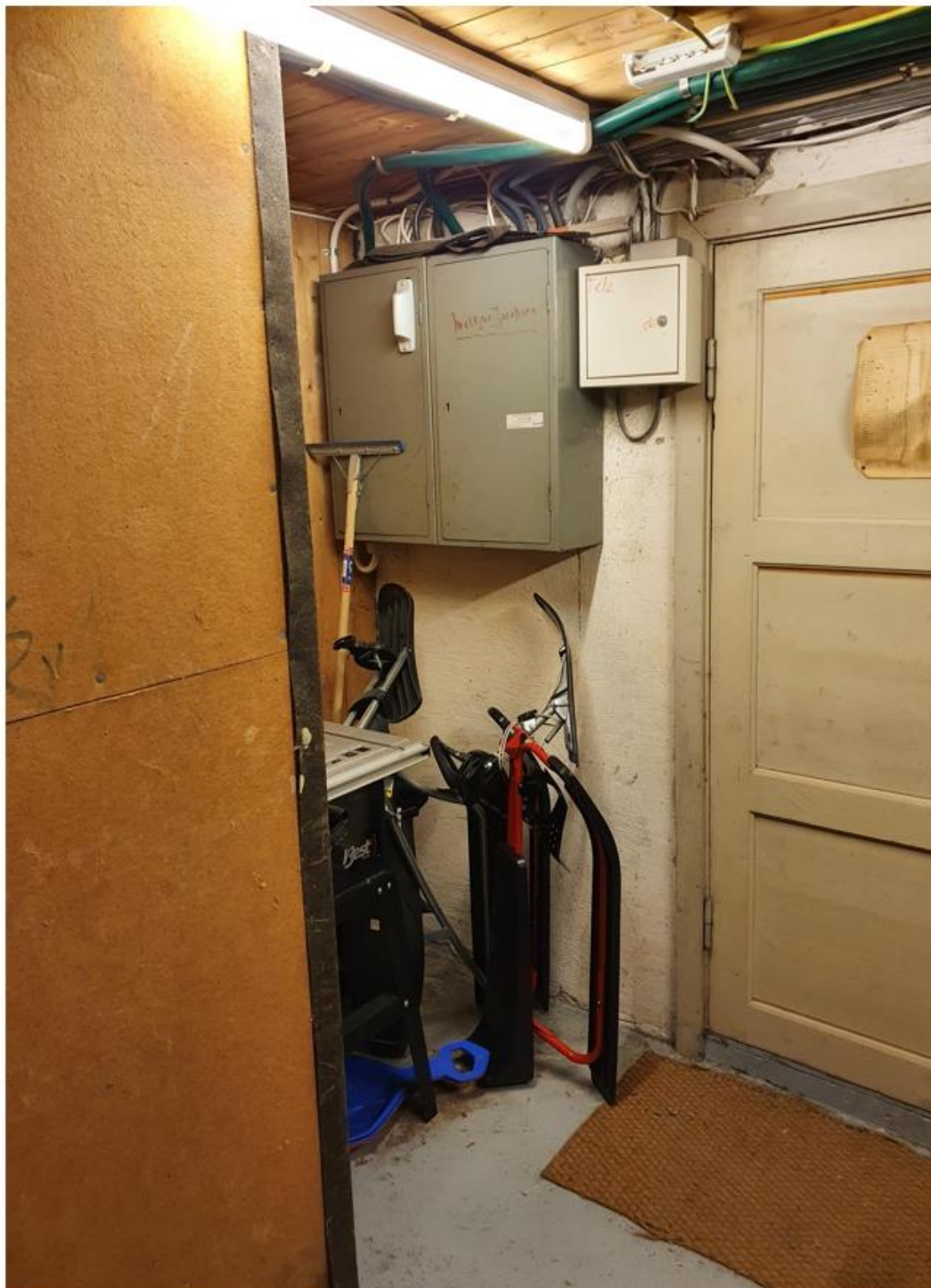
Anne-Mari G. Moe og Rune Moe

Eksisterende situasjon



Ny situasjon





Styrets innstilling: Søknaden godkjennes. Utbygger må sørge for nødvendige godkjenninger fra offentlige etater før arbeidet starter, samt at arbeidet utføres forskriftsmessig. Hva gjelder kjelleren må endelig detaljert søknad forelegges styret før iverksetting. Dette kan ha konsekvenser for hele bygningen.

**Forslag til vedtak:** Søknaden godkjennes under forutsetninger angitt i styrets innstilling. Tiltaket må gjennomføres innen 3 år fra vedtaksdato.

**H)** Hei

Viser til tidligere korrespondanse og søker med dette generalforsamlingen om å få godkjenning til å bygge om kjelleren i Kampheimveien 21a til varig oppholdsrom, samt sette inn rømningsgodkjente vinduer under verandaen. Vinduene er tilsvarende det som tidligere er godkjent hos blant annet 21b (se vedlagte bilder).

Kjelleren er allerede delvis utgravd, men vi må grave noe lenger ned for å få godkjent takhøyde for boareal.

Vedlagt ligger kopi av søknad til plan og bygg, med fasadetegninger og ny plantegning. Denne søknaden ble sendt allerede 1/10-2021.

Håper på positivt svar.

Mvh Kristin Dehli/Tor Erik Stavå

Arkitektkontoret  
Anne Grete Solstad as

VEDLEGG B-1

Plan og bygningsetaten  
Postboks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Oslo 29.09.21

**Vedr. gnr.146 bnr. 244, Kampheimveien 21A**

**Søknad om tillatelse til tiltak, rammesøknad.**

**Søknad om innredning av kjeller. Søknaden gjelder tilsvarende tiltak som er godkjent i 49E**

Vi søker om fritak for nabovarsling, da tiltaket berører naboene i svært liten grad.

Vedlagt oversendes:

1. Dispensasjonssøknader Se vedlegg B-2
2. Søknad om tiltak og oppl. om tiltakets ytre rammer
3. Tegninger som opprinnelig og som ombygget.
4. Gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett.
5. Utrekning av U-grad. Se vedlegg B-2

Håper på en positiv behandling av saken videre.

Med vennlig hilsen

  
Anne Grete Solstad Siv ark MNAL

Vedlegg  
Kopi: Tiltakshaver





Arkitektkontoret  
Anne Grete Solstad as

VENNLEG U C

Plan og bygningsetaten  
Postboks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Oslo 29.09.21

**Vedr. gnr.146 bnr. 244, Kampheimveien 21A**

**Søknad om tillatelse til tiltak, rammesøknad.**

**1. Dispensasjonssøknader.**

- Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens §2 punkt 1, antall etasjer. Reguleringsplanen angir 2 etasjer for rekkehusbebyggelsen. I og med at deler av kjeller innredes til beboelse i den aktuelle boligen, anses rekkehuset å være i 3 etasjer.
- Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens grense for bebyggelse

**Begrunnelse for dispensasjonene:**

Mulligheten til å innrede en del av kjelleren til kjøllerstue og vaskerom gjør at boligen vokser med familien. Barnesommene er på henholdsvis 6,1 og 9,1 m<sup>2</sup>, og gir ikke rom for mye innendørs aktivitet. De er svært små etter dagens standard. Etter hvert som familiens barn blir større er behovet for flere plass påtrengende. En utvidelse av boligen innenfor husets yttervegger, er lite omfattende, øker ikke fotavtrykket på boligen og gjør det mulig for familien å bli boende selv om barna blir større.

Boligpolitisk er dette en miljømessig god og fremfor alt ønsket løsning.

Fordelen ved å gi denne dispensasjonen er klart større enn ulempene. Det bidrar til å opprettholde et stabilt og godt bomiljø, uten unødvendig gjennomtrekk.

I tidligere saker er tiltakshaver fritatt for å nabo varsle dispensasjonssøknaden. Vi håper det også gjelder i denne saken.

**2. Ny beregning av U-grad.**

Ved innsendelse av opprinnelig søknad i 2011 var gjeldende U-grad 0,25.  
Tomteareal er : 23 167,0m<sup>2</sup>  
Areal bebyggelse: 5789m<sup>2</sup>  
Utregnet U-grad var: 0,249

Munkerudveien 6 A, 1163 Oslo mob. 92 06 99 83 e.mail [post@arkags.no](mailto:post@arkags.no) bank 1020 56 72589

Arkitektkontoret  
Anne Grete Solstad as

Ytterligere bebygget areal som inngår i U-grad beregning er kommet til:

Ny bebyggelse Kampheimveien 49E er: 32,0m<sup>2</sup>.

Ny bebyggelse sak. 201214244 er : 18,0m<sup>2</sup>

Ny bebyggelse sak. 201704829 er : 4,7m<sup>2</sup>

Ny bebyggelse Kampheimveien 49D er : 32,m<sup>2</sup>

Ny bebyggelse Kampheimveien 21A er : 32,5m<sup>2</sup>

**Sum ny bebyggelse er : 119,2m<sup>2</sup>**

**Eks bebyggelse 5789m<sup>2</sup>**

**Ny bebyggelse 119,2**

**5908,2**

**Ny beregning gir en U-grad på 0,255 = 0,255**

Gjeldende U-grad er påført reguleringskartet som ca\_0,25  
Vi anser derfor at bebyggets areal ligger innenfor godkjent tomteutnyttelse.

I det vi håper på en positiv behandling av saken videre.

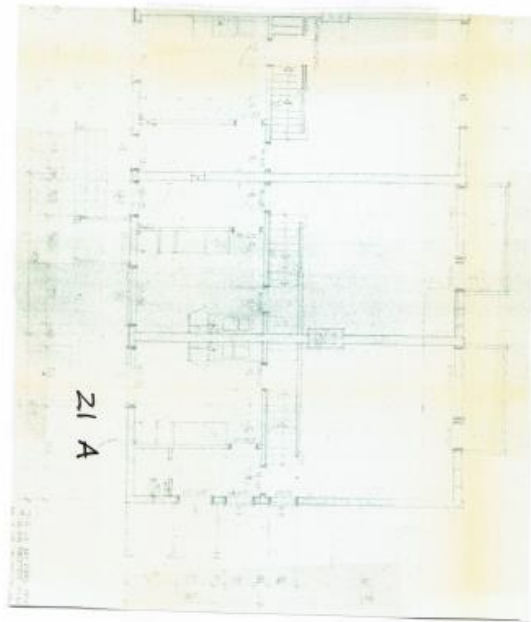
Med vennlig hilsen

*Anne Grete Solstad*  
Anne Grete Solstad Siv ark MNAL

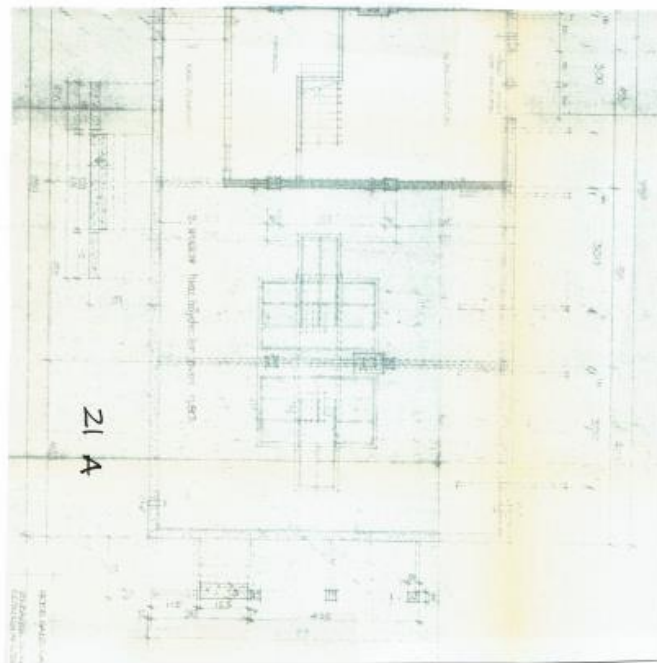
Vedlegg

Kopi: Tiltakshaver





PLAN 1. ETG.



PLAN KJØLER

**ARKITEKONTORET ANNE GRETE SOLSTAD AS**  
 Kildeveien 6  
 1163 Oslo

[www.arkitekt.no](http://www.arkitekt.no) Mobil 02080980  
 Mail post@arkitekt.no



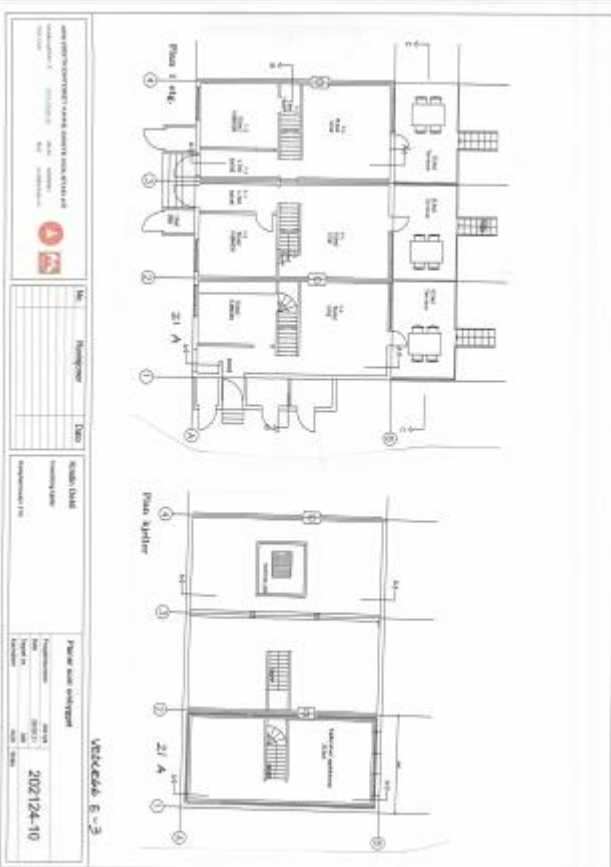
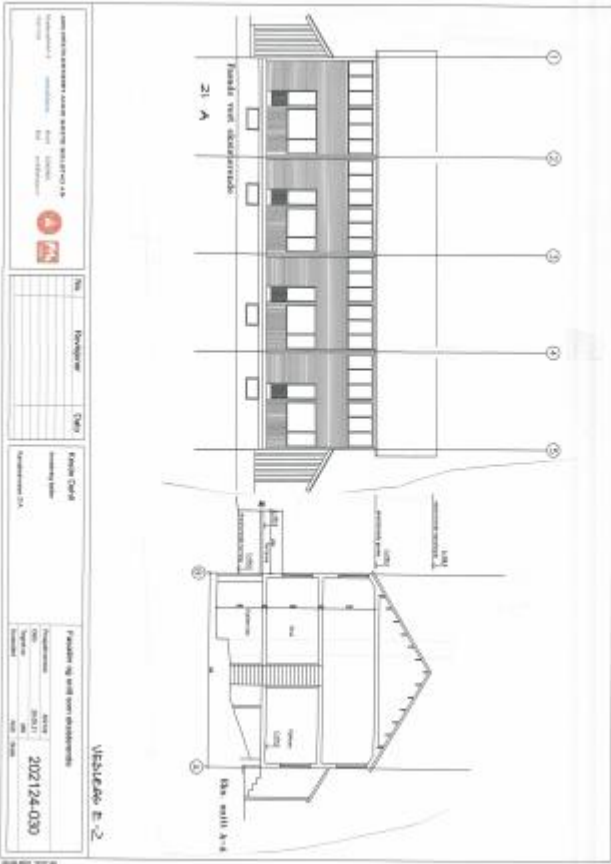

No.	Revisjoner	Dato

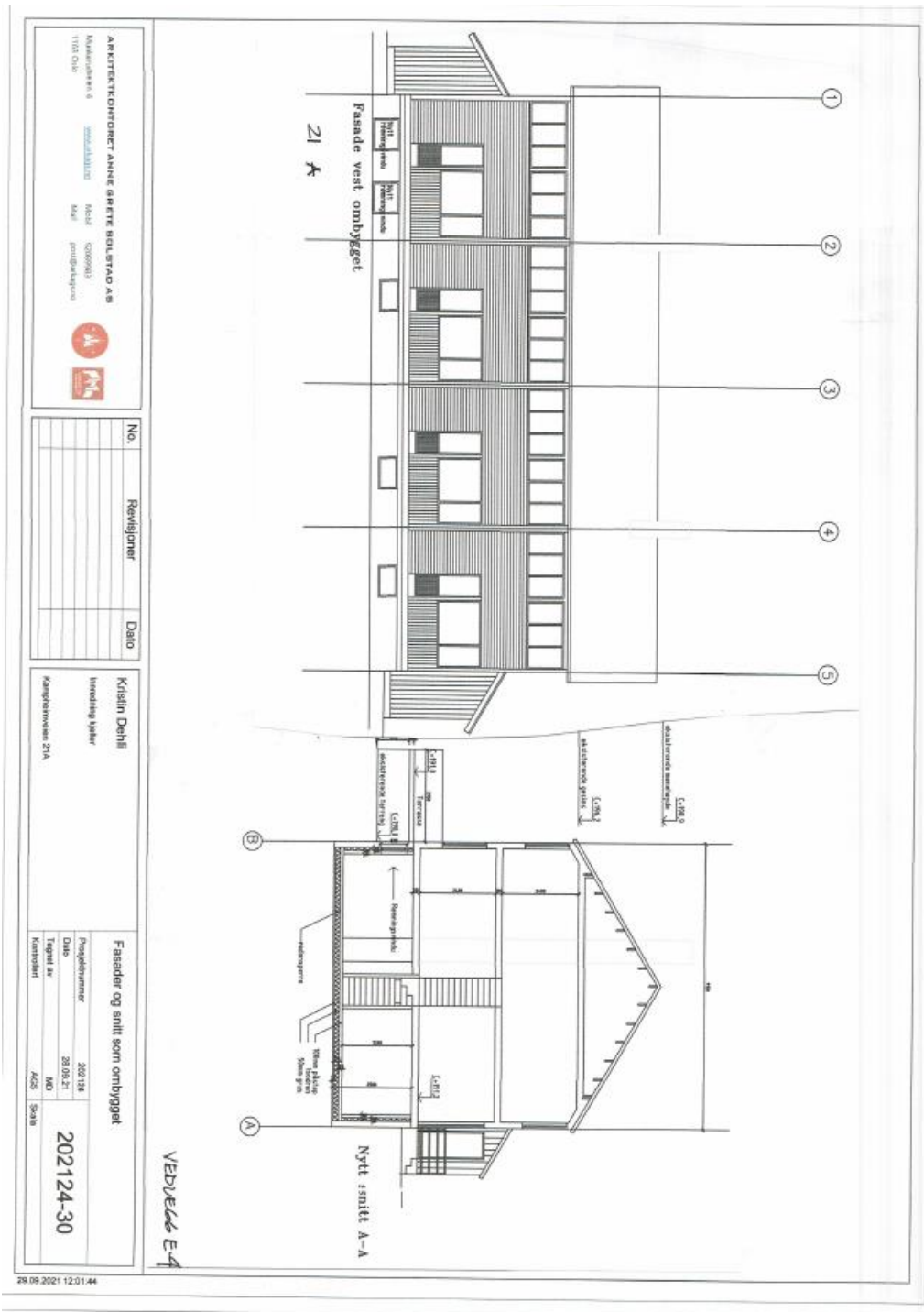
Kristin Dehli  
 Inneing Møler  
 Kampthøveien 21A

Planer som eksisterende, **SISTE GODKJENT**

Prosjektnummer	202124
Dato	20.09.21
Tegnet av	MD
Kontrollert	AGS
	SKA
	<b>202124-010</b>

VEDLEGG E-1





Styrets innstilling: Søknaden godkjennes. Utbygger må sørge for nødvendige godkjenninger fra offentlige etater før arbeidet starter, samt at arbeidet utføres forskriftsmessig. Hva gjelder kjelleren må endelig detaljert søknad forelegges styret før iverksetting. Dette kan ha konsekvenser for hele bygningen. Hele nr. 21 ble drenert i 2020. Eventuelle dreneringsproblemer som følge av denne utbyggingen står beboer ansvarlig for.

**Forslag til vedtak:** Søknaden godkjennes under forutsetninger angitt i styrets innstilling. Tiltaket må gjennomføres innen 3 år fra vedtaksdato.

## I) Søknad om å installere varmepumpe i 21 B

På bakgrunn av høye strømpriser, allergi og varme summere søker vi om å få installere varmepumpe.

Den vil selvfølgelig installeres etter råd og anbefalinger fra fagfolk. Og typen vil være den med minst støy på både utedel og innedel.

Mvh. Unni og Robert Ip-Røed

Kampheimveien 21B

Styrets innstilling:

Søknaden godkjennes ikke fordi varmepumper støyer og vil lett kunne være til ulempe for naboer. Dette er i tråd med vedtak på tidligere generalforsamling.

Forslag fra styret:

Det settes ned en energieffektiviseringskomite i borettslaget. Komiteen skal komme med anbefalinger til mer effektiv energibruk i borettslaget og råd til beboerne. Komiteen bør også vurdere bruk av varmepumper som følge av produktutviklingen de senere år.

## J) Forslag til løsning for sykkelparkering i Oppsalgrenda borettslag

### Innledning

Til generalforsamling i 2021 ble det fremmet forslag om å bygge felles skur for parkering av sykler i Rundingen. Forslaget fikk ikke flertall på generalforsamlingen. Styret mente imidlertid at en løsning for sykkelskur burde utredes, men ønsket at man så på behovet i hele borettslaget under ett. En gruppe ble nedsatt i fjor sommer for å utrede muligheter nærmere, og styret presiserte oppdraget slik:

"Komiteen legger fram sine forslag til styret innen utgangen av januar 2022 slik at dette kan behandles på neste generalforsamling. Forslagene skal inneholde både forslag til steder og priser. Komiteen bør se på mulige støtteordninger."

Dette forslaget er resultatet av komiteens arbeid.

Komiteen har tatt utgangspunkt i at sykkelskurene til sammen bør romme omtrent samme antall plasser som det er boenheter, gitt at noen ikke har behov for plass, mens andre har behov for flere. Behovet vil naturligvis kunne endre seg over tid. Gitt at komiteen ikke har innhentet konkrete tegninger for hvert skur, vet vi ikke nøyaktig hvor mange plasser de fire foreslåtte skurene vil gi. Komiteen har innhentet et tilbud fra en snekker, som mener at de fire skurene vil romme rundt 60 sykler.

### Beboerkartlegging

I november 2021 ble det gjennomført en spørreundersøkelse blant alle beboere, for å kartlegge behovet for og synspunkter på plassering og utforming av sykkelskurene. Undersøkelsen finner dere her:

#### [Spørreundersøkelse om mulig sykkelparkering i Vibbo](#)

Ikke alle spørsmålene er stilt på en slik måte at det gir et helt entydig svar når en skal oppsummere, men sykkelskurkomiteens tolkning av hovedtrekkene i spørreundersøkelsen er følgende:

Blant de som har svart, er det et flertall som savner muligheten for innendørs parkering av sykler. De fleste mener at kostnadene bør dekkes gjennom en årlig leie av plass for de som benytter seg av tilbudet. Det er behov for 1 til 2 plasser pr. enhet som har meldt interesse. Mange (25 av de som har svart på spørsmålet) ønsker at utforming/innredning av skurene tar høyde for parkering av sykkeltraller, barnevogner og større el-sykler. Det har kommet to tilbakemeldinger på plassering av skurene: Ved Kampheimveien 41 har en beboer forslått at man bygger et noe mindre skur i flukt med garasjene som står langs Kampheimveien. En beboer har stilt spørsmål om den foreslåtte plasseringen i Rundingen (i hjørnet bak garasjene mot Hellerudveien) er for upraktisk til at skuret vil bli brukt, og har oppfordret til å vurdere arealet langs støyskjermen mot Hellerudveien (langs Kampheimveien 51) og noe av plenen mellom Kampheimveien 43 og 45 som alternative plasseringer.

### Forslag til plassering og utforming

Sykkelskurkomiteen foreslår å bygge fire sykkelskur: Det første foreslås plassert i Rundingen, bak garasjene mot Hellerudveien, mens det andre foreslås plassert som en forlengelse av garasjene ved 41-rekka, i retning mot Oppsaltoppen. Det tredje skuret foreslås som en forlengelse av påbygd bod bak garasjene ved nr. 31-33. Det siste skuret foreslås som en forlengelse i bakkant av garasjene ved nr. 27. Se vedlagte kart over plassering. Det vises til vedlagte dokument hvor de foreslåtte plasseringene er tegnet inn. Det understrekes at inntegningen av skurene i vedlegget er omtrentlig, og at endelig størrelse vil kunne avvike noe fra skissene.

Alle skurene bygges inntil eksisterende garasjer for å spare kostnader. De bygges i samme stil som garasjene. Komiteen har også vurdert å foreslå å bygge noen av skurene i prefabrikkert utførelse, slik som i borettslagene Vetlandsveien og Fuglemyra. Basert på informasjon innhentet fra disse borettslagene synes imidlertid ikke prefabrikkerte skur å bli vesentlig billigere, og komiteen har derfor lagt størst vekt på at stedstilpassede sykkelkur i større grad vil kunne innpasses i borettslagets arkitektoniske uttrykk.

## Utnyttelsesgrad

Det har vært stilt spørsmål ved om bygging av sykkelkur vil kunne påvirke utnyttelsesgraden av tomtearealet i borettslaget, og slik sett legge begrensninger på fremtidige ønsker om utbygging av boenheter. Styret har opplyst at utnyttelsesgraden per i dag allerede har passert 100 prosent, slik at enhver ny søknad utbygging til plan- og bygningsetaten uansett må behandles som et unntak fra maksimal utnyttelse.

## Kostnadsestimater

Kostnadsestimatene er basert på uforpliktende tilbud fra snekker/tømrer Even Kjær (selve bygget) og på opplysninger komiteen har fått fra Vetlandsveien og Fuglemyra borettslag (innredning mv.), som har satt opp tilsvarende bygg de senere årene.

Totalsummer for fire boder:

Selve bygget (materialer, arbeid osv.)	Kr.470 000
Innredning	Kr.150 000
Annet (låssystem, belysning osv.)	Kr. 120 000
Anslått totalkostnad for 4 sykkelkur	Kr. 740 000

Det vil ifølge snekkeren være mulig å få kostnadene noe ned ved dugnadsarbeid sammen med snekker. Kostnadene vil også kunne reduseres hvis borettslaget får innvilget støtte fra Oslo kommune eller benytter OBOS' støtteordning for bomiljø-, klima- og miljøtiltak – se neste punkt.

## Støtteordninger

Komiteen har funnet to relevante støtteordninger for bygging av sykkelkur, som begge vil kunne være aktuelle hvis forslaget får tilslutning i generalforsamlingen:

OBOS nye ordning for støtte til bomiljø-, klima- og miljøtiltak:

[Millionstøtte til miljøløft i OBOS-borettslag | OBOS](#)

Det vil i løpet av februar 2022 bli opprettet en separat miljøbankkonto i OBOS-banken for hvert tilknyttet borettslag. Støtten er øremerket satsing på bomiljø-, klima- og miljøtiltak, og det er totalt bevilget 50 millioner kroner årlig i fem år. Ordningen forutsetter ikke søknad, men styret må forhåndsvarsle om hvilket tiltak som skal gjennomføres. Det er p.t. ikke kjent hvilket beløp Oppsalgrenda borettslag vil få tildelt under denne ordningen.

Oslo kommune klimatilstudd - Sykkelparkering i borettslag og sameier:

[Sykkelparkering i borettslag og sameier \(klimatilsukudd.no\)](#)



**Inntil kr. 100 000**

Oppsal, 6. februar 2022

Terje Hegdalstrand

Kjell Olsen

Kari Noodt Poppe

Helle Aase Falkenberg

**Foreslåtte plasseringer av sykkelkur i Oppsalgrenda Borettslag.**

Tilbygg til garasjene mellom 25 og 29. Foreslått bygget i tre i samme stil som garasjen og med forlengelse av taket. Bygges som en forlengelse av garasjen i bakkant. Dør i metall ut mot gangveien.



Tilbygg til garasjene mellom 31 og 33. Foreslått bygget i tre i samme stil som garasjen/eksisterende tilbygg og med dør i metall. Ikke tenkt bygget i full lengde, men cirka halve vegg bak garasjen.




Tilbygg til garasjene utenfor 41a. Foreslått bygget som en forlengelse i sideretning av garasjene. Bygges i tre i samme stil og forlengelse av taket også i samme stil. Dør i metall og med flere mulige løsninger for plassering av denne. Her vil det bli nødvendig til å fjerne et større tre.



Tilbygg til garasjene bak 47d mot Hellerudveien. Bygges som en forlengelse i bakkant av garasjene i samme stil og i tre med dør i metall. Nøyaktig størrelse og plassering holdes åpent, f.eks. kan det være aktuelt å trekke skuret lenger inn på tomten for eventuelt å kunne spare to større trær.





1		<b>Tømrer/snekker</b>				Ørg.nr:	985817995MVA
2		<b>Even Kjær</b>				Telefon:	93429360
3		Etterstadsletta 110				Telefax:	
4		0659 Oslo				E.post:	<a href="mailto:even.kjar@getmail.no">even.kjar@getmail.no</a>
5						Bankqira:	60840630091
6							
7		Kampheimveien Borettslag					
8		w/ Kari Noodt Poppe					
9		Kampheimveien 49F					
0		0685 Oslo					
1							
2							
3							
4		<b>Prisoverslag 4 sykkelboder</b>					
5		Bodene blir laget med tregulv. Enkelt reisverk med panel (ikke beiset men grunnet) . Det vil bli shingel på taket					
6		som garasje. Hver bod har stålder eller lignende uten pumpe og sylinder					
7							
8							
9		Bod 1 ved 41A:					
10			Materialer	102000,00			
11			Arbeid	48000,00			
12		Bod 2	Materialer	51000,00			
13			arbeid	24000,00			
14		Bod 3	Materialer	51000,00			
15			arbeid	24000,00			
16		Bod 4	Materialer	51000,00			
17			arbeid	24000,00			
18				<u>375000,00</u>			
19		mva		<u>33750,00</u>			
20				<u>468750,00</u>			
21							
22							
23							
24		Tilbudet er et prisoverslag. Prisen kan gå ned hvis noen i borettslaget stiller opp med bærehjelp og lign.					
25		Ta gjerne kontakt hvis noe er uklart. Jeg får plass til ca 60 sykler .					
26		Mvh					
27		Even Kjær					
28		Tlf 93429360					
29							
30							

Styrets innstilling: Borettslaget takker sykkelskurkomiteen for godt og grundig arbeid. Styret anbefaler ikke at borettslaget går videre med dette arbeidet nå av hensyn til andre store vedlikeholdsoppgaver de neste årene.

## K) Forslag fra styret:

### Vedtektsendringer – ansvar for soilrør innenfor boenheten

Gjennom arbeidet med vedlikeholdsplanen og forespørslar fra beboere har det vist seg at vedtektenes beskrivelse av hvem som har ansvaret for vedlikehold, reparasjon og nødvendig utskifting av innvendige avløpsledninger intern i hver enkelt boenhet er uklart beskrevet og dermed kan tolkes på ulike måter.

Etablert praksis i borettslaget har de siste årene vært at det er andelseier som har ansvaret for vedlikehold, reparasjon og nødvendig utskifting av innvendige avløpsledninger. For å sikre at vedtektene gjenspeiler etablert praksis, unngå uklarheter og sikre at dette blir konsistent håndtert også i tiden fremover foreslår styret derfor noen mindre justeringer på kapittel 5-1 og 5-2 i vedtektene som omhandler henholdsvis andelseiers- og borettslagets vedlikeholdsplikter. De foreslåtte endringene er vist med fet skrift nedenfor. De øvrige delene av kapittel 5 endres ikke.

---

#### 5. Vedlikehold

##### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som **innvendige avløpsledninger fram til borettslagets felles avløpsrør, vannrør fra og med avgreningen fra borettslagets felles vannrør**, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(...)

##### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles **avløpsrør, vannrør**, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. **Innvendige avløpsledninger fram til borettslagets felles avløpsrør, samt vannrør fra og med avgreningen fra borettslagets felles vannrør er andelseiers ansvar.**

(...)

---

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner endringene i vedtektene.

## L) Vedtektsendringer – Garasje- og parkeringsplasser

Oppsalgrenda borettslag har i lengre tid hatt en etablert praksis for tildeling av garasje- og parkeringsplasser som har vært ivaretatt av styret, men i liten grad vært synlig for beboerne. Det har også vært etablert noen regler for de som disponerer plasser, men disse har kun ligget på borettslagets hjemmeside. For å gjøre den etablerte praksisen mer tilgjengelig for beboere slik at alle kan være trygge på at rutinene for tildeling av disse ettertraktede plassene håndteres på en konsistent og ryddig måte foreslår styret å etablere et nytt kapittel i vedtektene som omhandler dette.

Ettersom borettslaget nå har fått installert infrastruktur for elbillading på alle garasje- og parkeringsplasser foreslås det også å inkludere et avsnitt som skal sikre at det gis nødvendig tilgang ved f.eks. behov for vedlikehold i garasjene, samt et avsnitt som gir borettslaget en mulighet til å i ytterste konsekvens inndra en plass ved grove brudd på vedtektene. Sistnevnte er kun ment å være en løsning i ekstreme tilfeller og det nåværende styret har ikke hatt behov for en slik reaksjonsmulighet i løpet av den siste styreperioden. Styret foreslår følgende nye kapittel i vedtektene:

---

### Parkeringsplasser og garasjer

Kravet for å få tildelt en garasje- eller parkeringsplass er at andelseieren selv bor i Oppsalgrenda samt eier eller disponerer en bil.

Garasje- og parkeringsplasser tildeles løpende etter ansiennitetsprinsippet basert på innflyttingsdato og hver andel kan kun disponere en plass. Ansienniteten med hensyn til garasjeplass opprettholdes uavhengig av om andelseier har takket ja til parkeringsplass.

Leie for henholdsvis garasje- og parkeringsplasser fastsettes av styret.

Fremleie av plasser er ikke tillatt.

Stikkontakter som er montert i garasjene skal kun benyttes ved kortvarige behov som belysning, motorvarmer o.l. Disse skal ikke brukes til å lade el- eller hybridbiler. Til dette er det kun elbilladerne som er tillatt brukt.

Andelseiere som disponerer garasje skal gi adgang til garasjen slik at borettslaget kan utføre nødvendig vedlikehold, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren.

Ved eierskifte opphører leieforholdet på utflyttingsdatoen.

Ved grove brudd på disse vedtektene kan andelseier miste retten til å disponere garasje- eller parkeringsplass i en gitt periode.

---

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner endringene i vedtektene.

**M)**

**Tillegg til punkt 2.6 i retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak fra styret vedrørende kjellervinduer:**

**Tilføres:**

Ved skifte av kjellervindu skal størrelsen være maksimalt 110 cm bredt og 80 cm høyt.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Bjørnar Allgot           Kampheimveien 49 A

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

Ivar Lars Johansen     Kampheimveien 37 C

Harald Dietrichson     Kampheimveien 39 C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Helle Aase Falkenberg   Kampheimveien 43 C

Anders Ono             Kampheimveien 27 B

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

Bjørn-Inge Haave       Kampheimveien 51 C

2. [Navn]               [Adresse]

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Bjørnar Allgot           Kampheimveien 49 A

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Ivar Lars Johansen     Kampheimveien 37 C

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

Kjell Olsen             Kampheimveien 33 C

Kjersti Skappel Price   Kampheimveien 47 D

Truls Leenborg Haugen   Kampheimveien 41 A

**F. Som velferdskomité for 1 år foreslås:**

Kari Ytterhus           Kampheimveien 49 C

Ragnhild Jordheim       Kampheimveien 43 D

3. [Navn]               [Adresse]

I valgkomiteen for Oppsalgrenda Borettslag

Kjell Olsen /S/       Kjersti Skappel Price /S/   Truls Leenborg Haugen /S/



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

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 røykvarsler.

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Forkjøpsrett**

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

**Energimerking**

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

**Fibernet**

Borettslaget har inngått avtale med Obos Openett. Internett til alle beboere er inkludert i felleskostnadene, mens den enkelte beboer kan inngå individuell TV-avtale ved behov. Kollektiv TV-avtale for hele borettslaget er avvirket.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

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. Reparert varmekabel ved 49 A.  2010 Slutføring av dørtskiftinger. 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

0135 Oppsalgrenda Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

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

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

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