



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 648 210  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Anne Høven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 083 740	5 094 764
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 083 740</b>	<b>5 094 764</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		294 378	260 148
Annen driftskostnad		4 136 272	3 724 572
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 430 650</b>	<b>3 984 720</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>653 090</b>	<b>1 110 044</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 465	28 736
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 465</b>	<b>28 736</b>
Annen finanskostnad		82 168	55 658
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>82 168</b>	<b>55 658</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-32 703</b>	<b>-26 922</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>620 387</b>	<b>1 083 122</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>620 387</b>	<b>1 083 122</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>620 387</b>	<b>1 083 122</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>620 387</b>	<b>1 083 122</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		620 387	1 083 122
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>620 387</b>	<b>1 083 122</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		698 850	698 850
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		216 000	216 000
Sum varige driftsmidler		914 850	914 850
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		51 435	83 001
Sum finansielle anleggsmidler		51 435	83 001
Sum anleggsmidler		966 285	997 851
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			6 089
Andre fordringer		65 983	32 740
Sum fordringer		65 983	38 830
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 614 766	4 019 741
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 614 766	4 019 741
Sum omløpsmidler		4 680 749	4 058 570
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 647 035</b>	<b>5 056 421</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		15 400	15 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 400</b>	<b>15 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 910 950	1 290 562
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 910 950</b>	<b>1 290 562</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 926 350</b>	<b>1 305 962</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 623 787	2 726 618
Øvrig langsiktig gjeld		889 800	889 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 513 587</b>	<b>3 616 418</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 513 587</b>	<b>3 616 418</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		118 077	66 929
Annen kortsiktig gjeld		89 021	67 112
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>207 098</b>	<b>134 041</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 720 685</b>	<b>3 750 459</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 647 035</b>	<b>5 056 421</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499151

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 648 210  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Anne Høven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 953 648 210  
ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 083 740	5 094 764
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 083 740</b>	<b>5 094 764</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		294 378	260 148
Annen driftskostnad		4 136 272	3 724 572
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 430 650</b>	<b>3 984 720</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>653 090</b>	<b>1 110 044</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 465	28 736
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 465</b>	<b>28 736</b>
Annen finanskostnad		82 168	55 658
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>82 168</b>	<b>55 658</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-32 703</b>	<b>-26 922</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>620 387</b>	<b>1 083 122</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>620 387</b>	<b>1 083 122</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>620 387</b>	<b>1 083 122</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>620 387</b>	<b>1 083 122</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		620 387	1 083 122
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>620 387</b>	<b>1 083 122</b>



Organisasjonsnr: 953 648 210  
ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		698 850	698 850
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		216 000	216 000
Sum varige driftsmidler		914 850	914 850
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		51 435	83 001
Sum finansielle anleggsmidler		51 435	83 001
Sum anleggsmidler		966 285	997 851
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			6 089
Andre fordringer			
		65 983	32 740
Sum fordringer		65 983	38 830
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		4 614 766	4 019 741
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		4 614 766	4 019 741
Sum omløpsmidler		4 680 749	4 058 570
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 647 035</b>	<b>5 056 421</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	15 400	15 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>15 400</b>	<b>15 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 910 950	1 290 562
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 910 950</b>	<b>1 290 562</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 926 350</b>	<b>1 305 962</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 623 787	2 726 618
Øvrig langsiktig gjeld	889 800	889 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 513 587</b>	<b>3 616 418</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 513 587</b>	<b>3 616 418</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	118 077	66 929
Annen kortsiktig gjeld	89 021	67 112
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>207 098</b>	<b>134 041</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 720 685</b>	<b>3 750 459</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 647 035</b>	<b>5 056 421</b>



Organisasjonsnr: 953 648 210  
ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

6039 Øvre Kringsjå Borettslag





## Til andelseierne i Øvre Kringsjø Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 23.mai 2023 kl. 18 i Ungdomshuset Nordberg Kirke.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Øvre Kringsjø 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 Øvre Kringsjå Borettslag  
Avholdes tirsdag 23.mai 2023 kl. 18 i Ungdomshuset Nordberg Kirke.**

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innhente tilbud på markiser
- B) Kjøpe inn en hjertestarter
- C) Innhente tilbud på nye vinduer og verandadører
- D) Rørfornyng
- E) Inngangspartier
- F) Oppsigelse av tv-abonnement
- G) Varmekabler i inngangspartier i lavblokka
- H) Solceller på taket

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 valgkomité for 1 år

Oslo, 20.04.2023

Styret i Øvre Kringsjå Borettslag

Julia Tukh/s/ Arash Abdolkarimi Nejad/s/ Emilie Broomfield/s/  
Jeanette Eriksen/s/ Ann-Kristin Novaro/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Julia Tukh	Folke Bernadottes Vei 7 C
Styremedlem	Arash Abdolkarimi Nejad	Folke Bernadottes Vei 9 B
Styremedlem	Emilie Broomfield	Folke Bernadottes Vei 7 A
Styremedlem	Jeanette Eriksen	Folke Bernadottes Vei 7 B
Styremedlem	Ann-Kristin Novaro	Folke Bernadottes Vei 7 A
Varamedlem	Ingrid Kvilhaug Holm	Folke Bernadottes Vei 9 A
Varamedlem	Frederik Hendrik Steenbergen	Folke Bernadottes Vei 7 C

#### Valgkomiteen

Kristin Eriksen Berg	Folke Bernadottes Vei 6
Karin Egeberg	Folke Bernadottes Vei 5 A

#### Kontaktinformasjon

##### Styret

Styrets kontaktinformasjon skal henge på informasjonstavlene i alle inngangspartiene.

Styret kan kontaktes på e-post [ovrekringsja@styrommet.no](mailto:ovrekringsja@styrommet.no).

Se Øvre Kringsjå Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/ovre-kringsja> 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.

#### Generelle opplysninger om Øvre Kringsjå Borettslag

Borettslaget består av 150 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Øvre Kringsjå Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953648210, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

50 294 295

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.

Øvre Kringsjå 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 BDO AS.



## Styrets arbeid

### *Styremøter*

Per 6. april er det avholdt 11 styre møter siden forrige årsmøte

### *Prosjektmøter / befaringer*

Per 6. april er det avholdt 10 befaringer / digitale møter siden sist årsmøte

### *Leilighetsoverdragelser*

Per 6.april er det registrert 16 leilighetsoverdragelser siden sist årsmøte

### *Bruksoverlating*

Per 6.april er det registrert 0 bruksoverlatinger siden sist årsmøte

### *Garasjeoverdragelse*

Per 6.april er det registrert 0 garasjeoverdragelser siden sist årsmøte

### *Beboerarrangementer*

Som ordinært er det avholdt dugnad, både høst og vår. Det er servert kaffe, laget vafler og kjøpt inn pizza og drikke. Styret takker alle dugnadsarbeidere og de som har bidratt året rundt med forskjellige typer engasjement. Mange bidrar med hagearbeid, sosiale slag, rydding, innspill og synspunkter til styret. Alle oppfordres til å komme med forslag eller til selv å ta initiativer. Ønsker du å arrangere noe sosialt i borettslaget? Har du ønsker om beplanting?

Mange bidrar med hagearbeid, sosiale slag, rydding, innspill og synspunkter til styret. Alle oppfordres til å komme med forslag eller til selv å ta initiativer. Ønsker du å arrangere noe sosialt i borettslaget? Har du ønsker om beplanting? Ta gjerne kontakt med styret

### *Julegrantenning:*

Styret kjøpte inn 3 stk julegran og lysslynger. Julegrantenning ble avholdt torsdag den 01.desember. Det ble servert gløgg, kaffe og pepperkaker.

### *Klager*

Det har vært en del småklager på støy i forbindelse med oppussing. Styret vil gjerne benyttet denne anledning til å minne beboerne om husordensregler punkt 2 «Indre Orden» at det ikke skal drives med unødvendig støy mellom kl.16-18, samt etter kl.22.

### *HMS Brannvern*

Brannvernrunder blir gjennomført i august. Styret tolker forskrifter og anbefalinger fra brannvernmyndigheter slik at brannvernrunder skal gjennomføres minst én gang i året. Styret har engasjert firmaet Norsk Brannvern til dette. De kontakter alle leiligheter ved oppmøte. Det blir foretatt en enkel inspeksjon av håndslukkere og det gis anledning for beboere til å komme med spørsmål. Brannslukningsapparatene ble byttet ut i alle andelsleiligheter samt fellesarealene i september.

Det var liten brann i en leilighet høyblokka i juni 2021. Alle beboerne evakuerte og alt gikk, etter forholdene, bra. Dette bekreftet viktigheten av disse brannvernrunderne, og informasjonen beboerne får fra Norsk Brannvern.



### *HMS lavblokka – nye hoveddører*

I henhold til tidligere sak i GF skal alle inngangsdørene til oppgangene i lavblokka byttes ut. Styret har fullført arbeidet med å hente inn tilbud for dette arbeidet. Se «Innkommende Forslag» for styrets innstilling til denne saken.

### *Etablering av sykkelskur*

Det har blitt bygget et nytt sykkelskur ved å bygge om den ene tørkeskuret bak lavblokka. Arbeidet er ferdig og alle beboerne står fritt til å bruke dette. Det er bare å bruke systemnøkkelen, som funker på alle inngangene, for å komme inn. Styret fikk også tilskudd på kr. 74 500 fra Oslo Kommune for dette sykkelskuret.

### *Bytte av vaskefirma*

For å spare penger, bestemte styret seg for å bytte vaskefirmaet Crystal Facilities. Etter å ha hentet inn flere tilbud, gikk styret for firmaet Renhold Senter AS. Tilbudet var vesentlig lavere enn det vi betaler i dag. Styret håper at de leverer et godt arbeid, og ber beboerne om å melde i fra dersom det skulle være noe misnøye med vaskingen.

### *Bytte av vaktmester*

Styret har lenge vært misfornøyd med vaktmesterfirmaet ISS, som vi har i dag. Styret jobber aktivt med å kartlegge arbeidsoppganger som vaktmester må ta, samt henter inn tilbud på et nytt vaktmesterfirma.

### *Rørfornyning*

Etter forrige generalforsamling, ble det bestemt at styret skulle ta kontakt med SINTEF for å undersøke tilstanden av soilrør i både høy- og lavblokka. Etter flere forsøk på å få SINTEF om å komme, lyktes ikke det styret å få SINTEF til å komme for å gjøre dette arbeidet. Styret har i stedet tatt kontakt med flere firma, og hatt mye dialog med dem angående dette. Det har blitt anbefalt fra samtlige at ettersom rørene er fra byggeåret, burde borettslaget ta en rørfornyning. Det er flere beboere som har utfordringer med sine rør, og borettslaget har måttet ta høytrykksspyling av rør hos flere beboere. Det er til og med en beboer som ikke kan kaste dopapir i toalettet pga tilstanden av rørene.

Styret har hentet inn tilbud for utbedring av rør. Arbeidet går ut på å fjerne en foringsstrømpe inn i eksisterende rør og herdes. Styret har invitert en representant fra Olimb om å komme og presentere denne løsningen.

Arbeidet vil koste ca kr. 7 000 000.

Se «Innkommende Forslag» for styrets innstilling til denne saken.

### *Oppgradering av lekeplassen*

Det ble foretatt nødvendig vedlikehold av lekeplassen. Sanden og trestubbene som er rundt sandkassen og huskene ble byttet ut.

### *Solcelleanlegg*

Forrige generalforsamling ble det besluttet at styret skal hente inn tilbud for installasjon av solcelleanlegg på taket. Styret har hentet inn tilbud på installasjon av solceller. Se innkommende saker for mer informasjon om dette.



### *Papp i ventilasjonsanlegget*

Borettslaget har naturlig ventilasjon. Noen av ventilasjonskanalene går rett ut mot gaten (som for eksempel ventilasjonen på kjøkken), mens andre går i rør opp mot taket (for eksempel på badet). I ventilasjonsrørene som går ut mot taket, er det papp fra byggetiden. Styret er i prosess med å hente inn tilbud for å fjerne denne pappen.

## **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**

Drift og vedlikehold er litt høyere enn budsjettet. Dette er mest grunnet etablering av sykkelkur som kom på kr. 372 500. Styret har fått tilsagn av Oslo Kommune på kr. 74 500 for dette prosjektet.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 510 000 til større vedlikehold som omfatter innganspartier.

### 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 Øvre Kringsjø Borettslag.

### Lån

Øvre Kringsjø Borettslag har lån i Eika med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Øvre Kringsjø Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Kringsjø Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### 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.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>



BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 1P2E6-LXX5N-JHV7I-VM0HS-41E8D-2KQES



## ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG ORG.NR. 953 648 210, KUNDENR. 6039

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>3 924 529</b>	<b>2 920 437</b>	<b>3 924 529</b>	<b>4 473 652</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	620 387	1 083 122	1 011 500	-5 957 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-102 831	-112 282	-115 000	-94 000
Reduksjon langsiktig fordring	31 566	33 252	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>549 122</b>	<b>1 004 092</b>	<b>896 500</b>	<b>-6 051 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 473 651</b>	<b>3 924 529</b>	<b>4 821 029</b>	<b>-1 577 348</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	4 680 749	4 058 570		
Kortsiktig gjeld	-207 098	-134 041		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 473 651</b>	<b>3 924 529</b>		



## ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG ORG.NR. 953 648 210, KUNDENR. 6039

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 966 508	4 965 284	5 087 000	5 050 000
Andre anlegg		0	0	0	18 000
Andre inntekter	3	117 232	129 480	20 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 083 740</b>	<b>5 094 764</b>	<b>5 107 000</b>	<b>5 068 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-36 378	-32 148	-36 000	-36 000
Styrehonorar	5	-250 000	-220 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-16 078	-16 093	-12 000	-16 000
Andre honorarer		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-308 221	-300 683	-312 000	-322 000
Konsulenthonorar	7	-3 196	-13 899	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 264 294	-725 457	-850 000	-7 510 000
Forsikringer		-229 235	-204 395	-236 500	-255 000
Festeavgift		-172 946	-148 376	-150 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-643 388	-613 030	-630 000	-738 000
Energi/fyring		-127 711	-121 481	-120 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-796 220	-801 162	-900 000	-907 000
Andre driftskostnader	11	-574 984	-779 995	-530 000	-600 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 430 650</b>	<b>-3 984 720</b>	<b>-4 054 500</b>	<b>-10 937 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>653 090</b>	<b>1 110 044</b>	<b>1 052 500</b>	<b>-5 869 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	49 465	28 736	10 000	20 000
Finanskostnader	13	-82 168	-55 658	-51 000	-108 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-32 703</b>	<b>-26 922</b>	<b>-41 000</b>	<b>-88 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>620 387</b>	<b>1 083 122</b>	<b>1 011 500</b>	<b>-5 957 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		620 387	1 083 122		



**ØVRE KRINGSJÅ BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 648 210, KUNDENR. 6039**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	698 850	698 850
Andre varige driftsmidler	15	216 000	216 000
Langsiktige fordringer	10, 16	51 435	83 001
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>966 285</b>	<b>997 851</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 059	6 488
Kundefordringer		0	6 089
Forskuddsbetalte kostnader		45 349	26 253
Andre kortsiktige fordringer	17	15 575	0
Driftskonto OBOS-banken		1 790 255	1 218 681
Sparekonto OBOS-banken		2 824 511	2 801 059
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 680 749</b>	<b>4 058 570</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 647 035</b>	<b>5 056 421</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 154 * 100		15 400	15 400
Opptjent egenkapital		1 910 950	1 290 562
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 926 350</b>	<b>1 305 962</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 623 787	2 726 618
Borettsinnskudd	19	673 800	673 800
Annen langsiktig gjeld	20	216 000	216 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 513 587</b>	<b>3 616 418</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 072	43 816
Leverandørgjeld		118 077	66 929
Annen kortsiktig gjeld	21	43 949	23 296
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>207 098</b>	<b>134 041</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 647 035</b>	<b>5 056 421</b>



Pantstillelse	22	6 501 800	6 501 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2023  
Styret i Øvre Kringsjø Borettslag

Julia Tukh/s/

Jeanette Eriksen/s/

Ann-kristin Novaro/s/

Arash Abdolkarimi Nejad/s/

Emilie Broomfield/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	4 912 284
Leie	87 996
Garasje	86 400
Eiendomsskatt	2 984
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 089 664</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-86 400
Felleskostnader	-36 756
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 966 508</b>

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

Antenneleie Telenor Norge AS	17 910
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett (12 x kr 6 115,-)	73 380
Tomteleie garasjer 2022	25 942
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>117 232</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-36 378
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-36 378</b>

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 250 000,-

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 078,-

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 196
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 196</b>

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

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-197 090
Oslo Fasade AS	-372 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-569 590</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-66 495
Drift/vedlikehold VVS	-31 048
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 787
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 850
Drift/vedlikehold brannsikring	-167 176
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 544
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-194 963
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-11 841
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 264 294</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 422
Vann- og avløpsavgift	-444 817
Renovasjonsavgift	-195 149
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-643 388</b>

**NOTE: 10****GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

<b>Akkumulert garasjeunderskudd 1/1</b>	<b>83 001</b>
Leie	86 400
Forsikring	-7 217
Snørydding/gresslipping	-12 415
Avgifter	-25 942
Administrasjon	-3 939
Elektrisk energi	-5 321
<b>Resultatkonto</b>	<b>-31 566</b>
<b>AKKUMULERT GARASJEUNDERSKUDD 31/12</b>	<b>51 435</b>
<b>BORETTSLAGETS LÅN TIL GARASJEDRIFT</b>	<b>0</b>
<b>GARASJEDRIFTS GJELD TIL BORETTSLAGET</b>	<b>51 435</b>
<b>BORETTSLAGETS LANGSIKTIGE FORDRING PÅ GARASJEDRIFT</b>	<b>51 435</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-26 152
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 432
Driftsmateriell	-1 745
Vaktmestertjenester	-117 778
Vakthold	-14 220
Renhold ved firmaer	-248 175
Snørydding	-49 658
Gressklipping	-70 318
Andre fremmede tjenester	-2 133
Trykksaker	-982
Andre kontorkostnader	-629
Porto	-1 340
Bank- og kortgebyr	-5 060
Velferdskostnader	-12 362
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-574 984</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 711
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 452
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	298
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 004
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>49 465</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-82 168
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-82 168</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1961	698 850
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>698 850</b>

Gnr.50/bnr.294 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 154.

Tomten er festet av Oslo Kommune. Gnr.50/bnr.295 5-9

Festetid er 90 år fra 1961, reguleringsstidspunktet for festeavtalen er hvert tiende år.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 1979	216 000
	216 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>216 000</b>

**NOTE: 16****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne	51 435
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>51 435</b>

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon Entelios AS	15 575
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>15 575</b>

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2011	-4 065 509
Nedbetalt tidligere	1 338 891
Nedbetalt i år	102 831
	-2 623 787
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 623 787</b>

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961	-673 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-673 800</b>

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd, garasjeinnskudd	-216 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-216 000</b>

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

Gebyrer	-94
Påløpte kostnader	-31 437
For mye innbetalt fra kunder, refundert i 2023	-12 418
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-43 949</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	673 800
Pantelån	2 623 787
<b>TOTALT</b>	<b>3 297 587</b>

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

Bygninger	698 850
<b>TOTALT</b>	<b>698 850</b>



#### 4. INNKOMNE FORSLAG

##### **SAK A: Innhente tilbud på markise - fra Elisabeth Lange**

Finnes det en avtale/ regel rundt å skaffe en markise?

Forslag: Innhente tilbud på markiser til veranda til dem som ønsker det. Er fordel å være flere så prisen blir bedre.

**Styret innstilling:** stemmer imot da dette berører så få andelseiere.

##### **SAK B: Kjøpe inn hjertestarter - fra Haavard Hauge**

Foreslår å kjøpe inn en hjertestarter til borettslaget. I dag er nærmeste hjertestarter på veggen til Kollhytta ved Kollbanen, altså ganske langt borte dersom man har behov for en hjertestarter i Folke Bernadottes vei.

Hjertestartere redder flere titalls ganger flere liv enn røykvarslere årlig, og jeg synes det er fornuftig å ha en i nærheten.

Prisen på en god hjertestarter ligger på rundt 20 000,-.

**Styret innstilling:** Det er flere hjertestartere i området (Kringsjø Skole, NiH, Domus Athletica). Styret ønsker ikke å bruke ressurser på dette.

##### **SAK C: Innhente nye tilbud på vinduer og verandadører - fra Hans Jørgen Aabol**

Vinduene i min leilighet i lavblokka er såpass dårlige med råte nederst at jeg ønsker borettslaget ser på muligheten for å skifte disse. Viser forøvrig til paragraf 33 og 32, femte ledd i lov om eierseksjoner, samt vedlegg.

Mitt forslag til generalforsamlingen blir da:

1. Å foreta en undersøkelse i borettslaget om hvor mange leiligheter som trenger å skifte vinduer.
2. Å innhente anbud og deretter skifte disse vinduene.

**Styrets innstilling:** Ifølge borettslagets vedtekter paragraf 5-2 går utskifting av vinduer under borettslagets

Vedlikeholdsplikt. Styret bruker neste styret år på å kartlegge andelseiernes tilstand på vinduer og legger en langsiktigplan på utskifting av disse. Styret presenterer dette under neste generalforsamling.

**SAK D: Rørfornyning – fra Styret**

Forrige Generalforsamling ble det besluttet at styret skulle ta kontakt med SINTEF om å sjekke tilstandene av soilrørene. Etter flere henvendelser til SINTEF og mye dialog med firmaet, lykkes det ikke styret om å få dem på en befaring for å sjekke rørene. Styret bestemte seg da for å ta kontakt med andre firma. Flere firma har sagt at med alderen på rørene, og de klagene / hendelsene som har vært i borettslaget, er det sterkt anbefalt å ta en rørfornyning. Det er anbefalt å undersøke rør som er mer enn 40 år gamle. Våre rør er over 60 år, og styret vil heller være føre-var og utføre en rørfornyning før store problemer oppstår.

Styret ønsker å sette inn foringsstrømpe inn i eksisterende rør og herdes.

Tilbudet på arbeidet er på kr. 7 000 000, noe som vil føre til en økning av felleskostnader på ca kr. 290 (med en tenkt rente på 5,5% og nedbetalingstid 30 år)

**Styrets innstilling:** Dette er arbeid som må tas og går under nødvendig vedlikehold. Styret anbefaler at borettslaget aksepterer tilbudet fra Olimb. Dette vil medføre låneopptak og styret får fullmakt til å ta opp lån på max kr. 8 000 000. Dette inkluderer en buffer for uforutsette kostnader.

**SAK E: Inngangspartier – fra Styret**

Etter mange møter med OBOS Prosjekt, og ut ifra en helhetsvurdering, falt valget på Oslo Entreprenørbedrift med et tilbud på ca kr. 9 000 000 (inkl.mva). Dette arbeidet vil føre til en økning av felleskostnader på kr. 370 (med en tenkt rente på 5,5% og nedbetalingstid 30 år).

Borettslaget er ikke underlagt dagens Tek-krav og må ikke snu retningen på hvordan døren svinger.

Med rørfornyingsprosjektet over, noe styret anser som en nødvendighet å forta, og kostnadene forbundet med dette, vil ikke styret øke felleskostnadene mer og vil utsette arbeidet med inngangspartier noen år.

**Styrets innstilling:** Borettslaget utsetter dette prosjektet i noen år, og anbefaler beboere om å melde inn til en fremtidig generalforsamling når det er ønskelig å ta opp dette igjen. Styret sparer på all arbeidet som er gjort til nå, noe vi kan gjenbruke ved behov i fremtiden.

#### **SAK F: Oppsigelse av TV-abonnement - fra styret**

Styret foreslår at borettslaget sier opp TV-abonnement. I dag betaler vi kr. 255 per mnd per andelsleilighet.

**Styrets innstilling:** På grunn av så mange eldre beboere som bor i borettslaget, synes styret at borettslaget skal beholde TV som en del av felleskostnadene et par år til.

#### **SAK G: Varmekabler i inngangspartier i lavblokka - fra styret**

Hver vinter opplever beboerne i lavblokka holkefølelse i inngangspartiene. Flere beboere har falt på isen og skadet seg. Det hjelper ikke å strø, da gruset smelter inn i isen som igjen fryser over på natten, og det er igjen såpeglatt. Det er ikke mulig å komme seg ut av leilighetene uten brodder. Høyblokka benytter seg av inngangspartiene til lavblokka da de skal på blant annet til vaskeriet.

Ambulansepersonell har også problemer med å komme frem da det er veldig glatt.

Beboerne av lavblokka har sett at høyblokka har varmekabler i inngangspartiet, som i sin tid ble bekostet av lavblokka og fortsetter å betale for strømutfgifter for disse.

Beboerne i lavblokka ønsker også å installere varmekabler i inngangspartier, som høyblokka har.

Styret har hentet inn tilbud på å installere varmekabler i inngangspartier. Prisen på dette er ca kr. 475 000 (inkl. mva).

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at borettslaget installerer varmekabler i alle inngangspartier.



## **SAK H: Solceller på taket - fra styret**

Ved generalforsamling i 2022, ble det etterspurt at styret henter inn tilbud på å installere solceller på taket av borettslaget. Etter samtaler med entreprenør, så har styret konkludert at det ikke vil være gunstig å sette opp disse på høyblokka, men heller sette opp disse på lavblokka. Disse kommer til å betjene hele borettslaget, både lavblokka og høyblokka.

Borettslaget bruker ca. 71 000 kWh/år.

Estimert produksjon per år: ca 88 000 kWh/år

Pris for installasjon: kr. 1 700 000 (inkl. mva) noe som vil føre til en økning av felleskostnader på kr. 75 (med en tenkt rente på 5,5% og nedbetalingstid 30 år).

Derimot ser styret at dette prosjektet kan føre til at vi ikke trenger å øke felleskostnader like mye fremover, da en stor del av strømkostnaden vil være dekket inn med solcelleanlegget.

Nedbetalingstid: ca. 9 år (med dagens strømpriser)

**Styret innstilling:** Styret kontakter Oslo Kommune for å finne ut hvor mye vi kan få i støtte for å installere solceller på taket. Når vi har denne informasjonen, kommer styret til å innkalle til en ekstraordinær generalforsamling, som kommer til å kjøres digitalt, for å stemme over dette.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås: (1 skal velges)**

Julia Tukh, Folke Bernadottes vei 7C

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås: (2 stk skal velges)**

Ann-Kristin Novaro, Folke Bernadottes vei 7A

Emilie Broomsfield, Folke Bernadottes vei 7A

Elin Dølør, Folke Bernadottes vei 6

Mats Dahlback, Folke Bernadottes vei 9A

Martine Korslund, Folke Bernadottes vei 9A

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Jeanette Eriksen, Folke Bernadottes vei 7B

Arash Nejad, Folke Bernadottes vei 9B

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås: (2 stk skal velges)**

1. Frederik Hendrik Steenbergen, Folke Bernadottes vei 7C

2. Karin Egeberg, Folke Bernadottes vei 5A

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås: (2 stk skal velges)**

[Navn]      [Adresse]

[Navn]      [Adresse]

I valgkomiteen for Øvre Kringsjå Borettslag

Kristin Eriksen Berg  
Karin Egeberg



Vedlegg fra valgkomiteen i Øvre Kringsjå Borettslag:

A. Som leder foreslås:	Julia Tukh	Folke Bernadottesvei 7C	<a href="mailto:julia.tukh@telenor.no">julia.tukh@telenor.no</a>	Bekreftet gjenvalg leder
B. Styremedlem mer som ikke er på valg:	Jeanette Eriksen Arash Abdolkarimi Nejad	Folke Bernadottesvei 7B Folke Bernadottesvei 9B	<a href="mailto:jea.eri@hotmail.com">jea.eri@hotmail.com</a>	Ikke på valg Ikke på valg
Styremedlem mer foreslås:	Ann-Kristin Novaro Emilie Broosfield	Folke Bernadottesvei 7A Folke Bernadottesvei 7A	<a href="mailto:annkristin@gmail.com">annkristin@gmail.com</a> <a href="mailto:emilie.broosfield@gmail.com">emilie.broosfield@gmail.com</a>	Bekreftet gjenvalg styremedl. Bekreftet gjenvalg styremedl.
	(NY) Elin Dølor (NY) Mats Dahlback (NY) Martine Korslund	Folke Bernadottesvei 6, Folke Bernadottesvei 9A Folke Bernadottesvei 9A	<a href="mailto:elindolor@gmail.com">elindolor@gmail.com</a> <a href="mailto:mats.dahlback@gmail.com">mats.dahlback@gmail.com</a> <a href="mailto:martine.korslund98@gmail.com">martine.korslund98@gmail.com</a>	Bekreftet Interesse styremedl. Bekreftet interesse styremedl. Bekreftet interesse styremedl.
C. Varamedlem mer foreslås	Frank Hendrik Steenbergen	Folke Bernadottesvei 7C		Bekreftet gjenvalg vara
	(NY) Karin Egeberg	Folke Bernadottesvei 5A	<a href="mailto:karinegeberg@gmail.com">karinegeberg@gmail.com</a>	Bekreftet interesse vara

Dato 17.03.23 Kringsjå

I valgkomiteen:

Kristin Eriksen Berg, Folke Bernadottesvei 6, leil 802  
Karin Egeberg, Folke Bernadottesvei 5A



## Annens informasjon om borettslaget

### Styret

Informasjon om styrets medlemmer og kontaktopplysninger er gitt i egne oppslag i alle oppganger. Styret har også egen postkasse i FBV 6 (høyblokka).

### 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.

### Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med ISS Vaktmesterkompaniet.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Renhold Senter AS om renhold av fellesarealene.

### Gressklipping

Borettslaget har sagt opp avtalen om gressklipping med Crystal Facility og leter per dags dato for et nytt firma som kan gjøre denne jobben. Meld fra til styret dersom du har tilbakemeldinger om gressklipping.

### Søppel

Styret henstiller beboerne til ikke å hensette søppel på fellesarealer, men å benytte miljøhusene og den permanent utplasserte konteineren. Den låses opp med samme nøkkel som inngangsdørene, som står nedenfor garasjene.

### Parkering

Borettslaget har 18 garasjeplasser. Bruksretten kan selges sammen med leiligheten. Parkering på borettslagets tomt utenfor garasjene er ikke tillatt. Gateparkering må benyttes.

### Nøkler/skilt

Nøkler og skilt bestilles via styret. Se eget oppslag i alle oppganger om hvem som er styrets ansvarlige for bestilling av nøkler og skilt.

### Bodarealer i lavblokken og fellesrom

I bodområdet er det tillatt å sette opp ett skap av nøktern størrelse. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander, som eksempel bildekk, i dette området. Skap og gjenstander som ikke er montert og plassert forsvarlig kan bli kastet uten varsel.

### Midlertidig oppbevaring

Borettslaget har to større rom og tre boder som kan benyttes for midlertidig oppbevaring. For tilgang må det lånes nøkkel av styret.

**Vaskeri**

Fellesvaskeriet ligger i kjeller i 9B og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Vaskemaskinene kan benyttes ved å sette navnet sitt på timelister som ligger i vaskerommet. På tørkerommet finnes det to veggmonterte tørkestativ og to tørketromler. Disse kan benyttes uten timelister men husk å hente tøyet ditt så snart det er tørt.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88746093. 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 skadeområdet 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Øvre Kringsjå 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.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Oppgradering av lekeplassen
2023	Etablering av sykkelskur bak lavblokka
2022	Rens av ventilasjonskanalene
2022	Byttet ut brannslukningsapparatene i alle andelsleiligheter samt fellesarealene
2021	Gjennomført radonmåling og installerte radonavsugere.
2021	Klippet trær og busker rundt borettslaget
2021	Service og vedlikehold på ventilasjon i høyblokka (må gjøres hver 5.år. Neste må bestilles fra Kanalrens igjen i 2026)
2019	Alle lampene i fellesarealene har blitt byttet ut med LED-lamper Varmekablene har blitt byttet ut på lavblokka
2017	Brannsentraler er oppgradert
2015	Rens av ventilasjonskanalene
2014	Overbygg over inngangspartier lavblokka
2013	Alle trappetrinn er gjennomgått og 72 løse trinn er reparert.
2012	Alle stoppekraner på stigerør byttet
2011	Fasade høyblokk og gavlvegger lavblokka er pusset opp. Balkonger i høyblokka er pusset opp (overflatebehandlet, brystninger).
2009	Taktekking på høyblokk og garasjer
2007	Oppgradering uteområder (grillplass, lekeområde for barn)
2006	Takrehabilitering lavblokka
2006 - 2007	Oppgradering kabel-TV anlegg
2004	Delvis utskifting (frivillig) balkongdører/vinduer
2003	Brannforskriftsmessige entrédører til leilighetene
2003	Brann- og vannvarslingsanlegg installert (se også 2017)
2001	Avtrekksvifter og ventilasjonskanaler
2000	Fasadeutbedring
1999 - 2001	Modernisert el-anlegg
1996	Skiftet ytterdører



6039 Øvre Kringsjå 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: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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