



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 190 946
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 10.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 875 928	2 771 638
Sum inntekter		2 875 928	2 771 638
Kostnader			
Lønnskostnad		137 625	199 675
Annen driftskostnad		2 046 296	1 961 606
Sum kostnader		2 183 921	2 161 281
Driftsresultat		692 007	610 357
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 032	57 095
Sum finansinntekter		57 032	57 095
Annen finanskostnad		303 069	366 337
Sum finanskostnader		303 069	366 337
Netto finans		-246 037	-309 242
Ordinært resultat før skattekostnad		445 970	301 116
Ordinært resultat etter skattekostnad		445 970	301 116
Årsresultat		445 970	301 116
Totalresultat		445 970	301 116
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		445 970	301 116
Sum overføringer og disponeringer		445 970	301 116



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 800 000	1 800 000
Sum varige driftsmidler		1 800 000	1 800 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 800 000	1 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		80 745	423 934
Sum fordringer		80 745	423 934
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 104 649	2 239 465
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 104 649	2 239 465
Sum omløpsmidler		2 185 393	2 663 399
SUM EIENDELER		3 985 393	4 463 399

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 400	13 400
Sum innskutt egenkapital		13 400	13 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 510 132	8 956 103
Sum opptjent egenkapital		-8 510 132	-8 956 103
Sum egenkapital		-8 496 732	-8 942 703
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 682 539	12 222 014
Øvrig langsiktig gjeld		686 400	686 400
Sum annen langsiktig gjeld		12 368 939	12 908 414
Sum langsiktig gjeld		12 368 939	12 908 414
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		67 599	75 409
Leverandørgjeld		26 026	408 872
Annen kortsiktig gjeld		19 562	13 407
Sum kortsiktig gjeld		113 186	497 688
Sum gjeld		12 482 125	13 406 102
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 985 393	4 463 399



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446468

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 190 946
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 952 190 946
GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 875 928	2 771 638
Sum inntekter		2 875 928	2 771 638
Kostnader			
Lønnskostnad		137 625	199 675
Annen driftskostnad		2 046 296	1 961 606
Sum kostnader		2 183 921	2 161 281
Driftsresultat		692 007	610 357
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 032	57 095
Sum finansinntekter		57 032	57 095
Annen finanskostnad		303 069	366 337
Sum finanskostnader		303 069	366 337
Netto finans		-246 037	-309 242
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		445 970	301 116
Årsresultat		445 970	301 116
Totalresultat		445 970	301 116
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		445 970	301 116
Sum overføringer og disponeringer		445 970	301 116



Organisasjonsnr: 952 190 946
GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 800 000	1 800 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 800 000	1 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		80 745	423 934
Sum fordringer		80 745	423 934
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 104 649	2 239 465
Sum omløpsmidler		2 185 393	2 663 399
SUM EIENDELER		3 985 393	4 463 399
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 400	13 400
Sum innskutt egenkapital		13 400	13 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 510 132	8 956 103



Sum opptjent egenkapital	-8 510 132	-8 956 103
Sum egenkapital	-8 496 732	-8 942 703
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 682 539	12 222 014
Øvrig langsiktig gjeld	686 400	686 400
Sum annen langsiktig gjeld	12 368 939	12 908 414
Sum langsiktig gjeld	12 368 939	12 908 414
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	67 599	75 409
Leverandørgjeld	26 026	408 872
Annen kortsiktig gjeld	19 562	13 407
Sum kortsiktig gjeld	113 186	497 688
Sum gjeld	12 482 125	13 406 102
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 985 393	4 463 399



Organisasjonsnr: 952 190 946
GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Grønvold Hageby Borettslag

Grunnet pågående Corona-pandemi, avholdes ordinært årsmøte 2021 digitalt.

Velkommen til digitalt årsmøte, onsdag 5.mai 2021

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte boligselskapet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. andel.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Grønvold Hageby Borettslag
avholdes 5-8.mai 2021 kl.18:00
Sted: Vibbo.no og ved manuell deltagelse

Til behandling foreligger:

1. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
2. **VALG AV PROTOKOLLVITNER**
3. **ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2020**
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Flytting av sikringsboks i nr 11
 - B) Innhenting av anbud og pris for vedlikehold av felles luftkanaler
 - C) Ny stikkledning i nr 13
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 12.04.2021
Styret i Grønvold Hageby Borettslag

Tormod Rasten /s/ Mathias Eick /s/ Kjetil Bendiksen /s/ Julie Hoff /s/ Bård Sørli /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tormod Rasten	Grønvoll Allé 11 D
Nestleder	Mathias Eick	Grønvoll Allé 3 D
Styremedlem	Kjetil Bendiksen	Grønvoll Allé 3 F
Styremedlem	Julie Hoff	Grønvoll Allé 7 H
Styremedlem	Bård Sørli	Grønvoll Allé 1 G
Varamedlem	Torbjørn Barslett	Grønvoll Allé 13 A
Varamedlem	Kari Westersund	Grønvoll Alle 5 D

Valgkomiteen

Elisabeth Dahl Hansen	Grønvoll Alle 7 E
Astrid Elise Krogtøft	Grønvoll Allé 1 D
Kristine Laundal	Grønvoll Allé 3 D
Bente Oftedal Roli	Grønvoll Alle 3 C

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Grønvold Hageby Borettslag

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.

Grønvold Hageby Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952190946, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Grønvoll Allé 1 A-H
Grønvoll Allé 3 A-H
Grønvoll Allé 5 A-H
Grønvoll Allé 7 A-H
Grønvoll Allé 9 A-H
Grønvoll Allé 11 A-H
Grønvoll Allé 13 A-C
Grønvoll Allé 15 A-H

Gårds- og bruksnummer :

130 143



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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Grønvold Hageby 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 BDO AS.

Styrets arbeid 2020/2021

Det fremgår av Grønfold Hageby Borettslag sine vedtekter at styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Styret har i perioden hatt 8 styremøter. Grunnet pandemien har alle vært holdt digitalt. I periodene mellom styremøtene har styret kommunisert ukentlig gjennom telefon, epost og chatgruppe. Det er i perioden holdt en digital ekstraordinær generalforsamling. I tillegg har styret deltatt i ulike møter og befaringer med ulike etater og politikere i forbindelse med arbeidene som pågår rundt hagebyen.

Samarbeidet i styret har vært godt. Styret har tilstrebet jevn fordeling av arbeidsoppgaver mellom alle styrets medlemmer, inklusive varamedlemmer. Julie Hoff har ikke deltatt på styremøter siden hun flyttet ut i august 2020.

Styrets arbeid kan utover normal drift deles opp i to deler; saker internt i hagebyen og saker rundt hagebyen.

I hagebyen

Driftssaker

Vi bor i en flott, men gammel hageby. Det betyr at det stadig dukker opp behov for reparasjoner og vedlikehold. Styret har i sitt arbeid hatt som målsetting å løse sakene på billigst og best mulig måte, samtidig som det blir en rettferdig kostnadsbelastning i forhold til hva som belastes den enkelte beboer, og hva som belastes fellesskapet.

Det historiske "styrearkivet" er relativt tynt, det er derfor ofte utfordrende å sjekke tidligere vedtak. Dette har ført til at styret i enkelte saker har hatt utfordringer med å gi raske og konkrete svar.

Styret innser også at gjeldende vedtekter ikke er oppdatert med hensyn til dagens situasjon, spesielt gjelder dette ut fra ansvarsforhold når det gjelder byggesaker og påfølgende vedlikehold. En revidering av vedtektene er noe påtroppende styret vil ta tak i.

Helhetsplan

Styret har fått fullført helhetsplanen, inklusive detaljtegninger av arker og kjellervinduer. Unntaket er fallsikring (gjerde) for lysgropen som er dypere enn 50 cm. Her er forslag inne til vurdering hos PBE. Dette har vært en vesentlig lengre prosess enn ventet, med flere ekstrarunder underveis. Planene er nå klare, og de som ønsker å starte søknadsprosessen med bygging av ark, kan kjøpe ut tegningene fra styret for 10 000 kroner. Pengene går til å dekke utleggene borettslaget har hatt ved utarbeidelse.

Støyskjerm

Styret har gjennom deltakelse i politiske prosesser klart å snu PBE sitt vedtak om støyyegg. Vi har nå fått tillatelse til å gå videre med prosessen.

El-bil/ Bruk om området "gjesteparkering"

Styret jobbet frem løsninger for lading av el-bil i borettslaget. Forslaget ble nedstemt på ekstraordinær generalforsamling høsten 2020. Styret oppfatter det slik at beboerne ikke er negative til el-bil lading generelt, men at det er uenighet om bruken av området "gjesteparkering". Styret har derfor satt igang et arbeid for å lage en helhetlig plan for dette området.

Fartshumper

Mange beboere har uttrykt bekymring for høy hastighet og uvøren kjøring i hagebyen. Etter tidligere årsmøtevedtak ble det for noen år siden anlagt noen ekstra fartshumper som et avhjelpende tiltak. Noen av disse fikk også innlagt trekkerør for strøm. Da det over tid viste seg at disse humpene var i en dårlig forfatning, valgte styret i 2020 å få anlagt nye humper i henhold til bransjestandard. Dette ble utført i oktober 2020. Samtidig ble det også anlagt nye trekkerør der det var nødvendig for strømtilførselen til felles utebelysning. Fartshumpene fungerer nå også som "vannledere" for å holde overflatevann borte fra husveggene.

Utenfor Hagebyen

Det er for tiden en rekke pågående utbyggingsprosjekter i umiddelbar nærhet til borettslaget vårt. Vi er en viktig høringsinstans i disse sakene, her presentert enkeltvis:

Grenseveien 82:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har godkjent utbyggers søknad om oppføring av nytt kontorbygg (erstatter dagens kontorbygg/Bundebygg). Det gis dispensasjon fra kravet om plassering og høyder, blant annet på vilkår av at det må utarbeides en avtale med Oslo kommune som begrenser byggehøyden for byggets base til kote +115,67 meter. Representanter fra styret deltok i et møte med utbygger og representanter fra to andre tilgrensende borettslag 1. september 2020. Styret sendte også inn uttalelse da det ble lagt ut nabovarsel i slutten av september. I tillegg har styret vært i dialog med saksbehandler i PBE og sendt inn egen uttalelse i byggesaken, der vi viser til at vi mener lys- og solforholdene i hagebyen vil påvirkes negativt av oppføring av et nytt kontorbygg. I behandlingen av rammetillatelse ble våre synspunkter vurdert, men likevel ikke lagt til grunn. Styret vil følge denne saken videre.

Innspurten 2/Grenseveien 84

Styret har vært i kontakt med Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) for å følge opp hva som skjer med hjørnetomten i Innspurten. Vålerenga IF har fremmet en regulerings sak der de ønsker å omregulere tomten til boliger, og byrådet for byutvikling har godkjent dette. På bakgrunn av at Oslo kommune solgte tomten til Vålerenga fotball for 1 krone er saken til behandling hos ESA (European Surveillance Authority), da den kan bli ansett som ulovlig statsstøtte. En utbygging av denne tomten vil forringe lys- og solforholdene i hagebyen, og vi mener den bør beholdes som friområde. Det tidligere styret i hagebyen sendte også inn høringsuttalelse i denne saken i 2017, og nåværende styre vil følge opp saken videre.

Grenseveien 99

Styret er i dialog med eier av Grenseveien 99 (som ligger tvers ovenfor Grønvoll Allé 1), om utvikling av tomta. Eier ønsker å rive eksisterende bygning for å oppføre et nybygg på opp mot 8 etasjer, trukket helt ut mot Grønvoll Alle. Vi har meldt inn vår sterke bekymring til hvordan dette vil påvirke hagebyen mht både sol og andre miljøfaktorer. Utbygger og PBE har hatt oppstartsmøte i mars 2021, og PBE gir uttrykk for mange av de samme bekymringene som vi har. Prosessen følges tett videre fra vår side.

Grenseveien 97 / Grensesvingen 7-9

Innsendt forslag skal sendes til politisk behandling fra PBE innen utgangen av mars måned. Forslaget kan ses på PBE sine nettsider. Styret vil melde inn vår bekymring ift høyder og "luftrom" når saken kommer opp til behandling.

Grenseveien 91 / Røwdetomta (Ny barneskole)

Bystyret har skjøvet bygging av ny barneskole på Ensjø grunnet usikkerhet om behov. Det er ikke satt noen ny dato, men det kan se ut som det tidligst blir etter 2027.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 875 928.

Dette er kr 98 928 høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 183 921.

Dette er kr 593 954 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre enn budsjettet på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 445 970 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 31.12.2020 kr 2 072 207 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 10 914. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grønvold Hageby Borettslag.

Lån

Grønvold Hageby Borettslag har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.04.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Grønvold Hageby Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grønvold Hageby Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-15 13:27:58Z



Penneo Dokumentnøkkel: YZCO-H3UEK-GZP8D-Q1EH5-NOW0Y-30YEX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG ORG.NR. 952 190 946, KUNDENR. 5425

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 165 711	2 375 727	2 165 711	2 072 207
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		445 970	301 116	78 125	273 725
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-539 475	-511 131	-487 000	-553 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-93 505	-210 015	-408 875	-279 275
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 072 207	2 165 711	1 756 836	1 792 932
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 185 393	2 663 399		
Kortsiktig gjeld		-113 186	-497 688		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 072 207	2 165 711		



GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG ORG.NR. 952 190 946, KUNDENR. 5425

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 875 788	2 766 238	2 775 000	2 928 175
Andre inntekter	3	140	5 400	2 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 875 928	2 771 638	2 777 000	2 928 175
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 625	-24 675	-24 675	-17 625
Styrehonorar	5	-125 000	-175 000	-175 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-9 845	-11 436	-7 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-116 418	-113 138	-117 100	-120 000
Konsulenthonorar	7	-133 382	-110 753	-60 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-309 838	-269 578	-912 000	-600 000
Forsikringer		-331 686	-346 413	-363 000	-342 600
Kommunale avgifter	9	-655 330	-616 638	-658 600	-662 000
TV-anlegg/bredbånd		-316 374	-310 400	-312 000	-320 000
Andre driftskostnader	10	-173 424	-183 250	-94 000	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 183 921	-2 161 281	-2 723 875	-2 292 225
DRIFTSRESULTAT		692 007	610 357	53 125	635 950
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	57 032	57 095	25 000	57 000
Finanskostnader	12	-303 069	-366 337	0	-320 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-246 037	-309 242	25 000	-263 000
ÅRSRESULTAT		445 970	301 116	78 125	372 950
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		445 970	301 116		



GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 952 190 946, KUNDENR. 5425

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 750 000	1 750 000
Tomt		50 000	50 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 800 000	1 800 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		238	13 155
Forskuddsbetalte kostnader		80 507	410 780
Driftskonto OBOS-banken		148 119	292 312
Sparekonto OBOS-banken		1 956 530	1 947 153
SUM OMLØPSMIDLER		2 185 393	2 663 399
SUM EIENDELER		3 985 393	4 463 399
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 68 * 200		13 400	13 400
Udekket tap	14	-8 510 132	-8 956 103
SUM EGENKAPITAL		-8 496 732	-8 942 703

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 682 539	12 222 014
Borettsinnskudd	16	686 400	686 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 368 939	12 908 414

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		19 562	11 477
Leverandørgjeld		26 026	408 872
Påløpte renter		19 871	34 889
Påløpte avdrag		47 728	40 520
Annen kortsiktig gjeld		0	1 930
SUM KORTSIKTIG GJELD		113 186	497 688

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **3 985 393** **4 463 399**

Pantstillelse	17	18 286 400	18 286 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2021

Styret i Grønvold Hageby Borettslag

Tormod Rasten /s/

Kjetil Bendiksen /s/

Julie Hoff /s/

Bård Sørli /s/

Mathias Eick /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 690 148
Parkering	106 176
Eiendomsskatt	53 592
Garasje	36 612
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 886 528

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-7 584
Garasje	-3 156
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 875 788

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	140
SUM ANDRE INNTEKTER	140

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

Arbeidsgiveravgift	-17 625
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 625

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 2019/2020, og er på kr 125 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 845.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-38 094
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 246
Andre konsulentonorarer	-78 042
SUM KONSULENTHONORAR	-133 382

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 874
Drift/vedlikehold VVS	-39 564
Drift/vedlikehold elektro	-68 739
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-122 113
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 765
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-4 909
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-309 838

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



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-53 635
Vann- og avløpsavgift	-329 087
Feieavgift	-13 681
Renovasjonsavgift	-259 308
Refusjon Eiendomsskatt	382
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-655 330

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-39 392
Driftsmateriell	-9 424
Vaktmestertjenester	-45 000
Renhold ved firmaer	-4 794
Snørydding	-51 781
Andre fremmede tjenester	-653
Trykksaker	-3 604
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 000
Andre kontorkostnader	-1 546
Porto	-3 689
Bank- og kortgebyr	-3 541
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-173 424

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	74
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 377
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	619
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 962
SUM FINANSINTEKTER	57 032

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-302 962
Andre rentekostnader	-107
SUM FINANSKOSTNADER	-303 069

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Saldo 1.1	1 750 000
SUM BYGNINGER	1 750 000

Gnr.130/bnr.143

Eiendommen hadde festekontrakt med Bryn-Halden & Nitteldals Tændstikfabrikk i 50 år fra 1.mai i 1968 til 9 des 2015. Tomten ble kjøpt 9 des 2015.

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,00 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2007	-16 822 168
Nedbetalt tidligere	4 600 154
Nedbetalt i år	539 475
	-11 682 539
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 682 539

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-686 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-686 400

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	686 400
Pantelån	11 682 539
Påløpte avdrag	47 728
TOTALT	12 416 667

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 750 000
Tomt	50 000
TOTALT	1 800 000



Sak: Utredelse om plassering av felles sikringskap i #11

Forslagsstiller: Ulrik Løsch Tveten-Danneborg

Saksbeskrivelse:

Vi ønsker en utredning av en elektriker/fagperson i alle enhetene som har sikringsboksene for hele bygningen lokalisert inne hos seg.

Er dette forskriftsmessig plassering i forhold til dagens krav? Har vi som beboer noe vi må passe på med tanke på tilgang dersom det skulle være noe?

Vi har som alle lite rom for lagring og skulle gjerne utnyttet dette bedre hvor disse nå er plassert.

Vi tenker at borettslaget dekker utredningen og dersom de må flyttes eller ikke får vi ta ny stilling til dette når vi vet utfallet.

Styrets innstilling:

Det fremgår av vedtektene at styret er ansvarlig for vedlikehold av stikkledningene inn til boenhetens hovedsikring. Styrets vurdering i denne saken har dreiet seg om hvorvidt dagens løsning bryter med de gjeldende forskriftene tatt alder på bygningene i betraktning. Styret støtter ønsket om å kartlegge dette, og støtter derfor forslaget.. Det presiseres imidlertid at styret ikke stiller seg bak at borettslaget skal bekoste endringer dersom årsaken kun er ønske om bedre plass.

Saken krever simpelt flertall (50%)

Forslag til avstemming og vedtak;

Forslag 1: FOR

Borettslaget bekoster en utredning av felles sikringskap i alle enhetene som har sikringskapene lokalisert inne hos seg.

Forslag 2: MOT

Borettslaget bekoster en utredning av felles sikringskap i alle enhetene som har sikringskapene lokalisert inne hos seg.



Innhenting av anbud og pris for vedlikehold av felles luftekanaler.

Forslagsstiller: Grete Arntzen

Saksbeskrivelse:

Jeg meldte om tilstoppet felles luftekanal til styret i aug. -19.

Felleskanalen er tilknyttet avtrekket/viften på badet - og som jeg ikke har kunnet benytte siden saken ble meldt.

Saken ble avvist som borettslagets vedlikeholdsansvar fra styrets side i flere omganger, på tross av at det i vedtektene er nedfelt at det er et felles ansvar å vedlikeholde felles rør, kanaler etc.

Luftekanalene har ikke gjennomgått vedlikehold på over 20 år.

Jeg fremmet sak om felles rengjøring/vedlikehold av kanalene ved forrige GF i nov. - 20.

30 min før fristen utgikk for innsendelse av saker ble jeg av styret bedt om trekke saken - mot at kanalen i min boenhet skulle vedlikeholdes snarest.

Dette fordi en rengjøring av kanalene til alle boenhetene tydelig ville bli en utgiftspost.

Saken ble trukket, men blir nå igjen fremmet fordi at på tross av gjentatte purringer er vedlikeholdet fremdeles ikke gjennomført - nærmere 6 mnd senere, og totalt 1.5 år etter at jeg første gang meldte saken til styret.

Begrunnelsen for dette er Covid pandemien, og at styret har vedtatt en løsning hvor et styremedlem skal hjelpe til med å utføre vedlikeholdet - men at vedkommende som skal gjennomføre dette allikevel ikke kan utføre jobben i uoversiktlig fremtid på grunn av frykt for smitte.

Styrets innstilling

Styrets vurdering er at felles luftekanal er lik ventilasjonskanal i pipeløp. Kanaler ut fra pipeløp anses som andelseiers ansvar. Styret vurdering er at problemet ikke skyldes felles luftekanal. Styret har gått til innkjøp av utstyr til rengjøring av andelseieres luftekanaler for at alle beboere kan vedlikeholde sine luftekanaler. Ytterligere bruk av felles ressurser på dette tidspunkt anses som unødvendige kostnader.

Saken krever simpelt flertall (50%)

Forslag til avstemming og vedtak:

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken.

For: Innhenting av anbud og pris for vedlikehold av felles luftekanaler.

Mot: Innhenting av anbud og pris for vedlikehold av felles luftekanaler.

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for “Innhenting av anbud og pris for vedlikehold av felles luftekanaler.”



Forslag 1:

Styret innhenter anbud og pris for trengende og nødvendig vedlikehold av felles luftekanaler i alle borettslagets boenheter fra firmaer med kompetanse på området.

Forslag 2:

Befaring kun av de boenheter som har tilsvarende problemer, altså delvis eller helt tilstoppet luftekanal.

**Sak: Ny stikkledning i nr 13**

Forslagsstiller: Johannes Ibel

Saksbeskrivelse

I sammenheng med nødvendig rehabilitering av leiligheten vår i Nr 13C søker vi om å få lagt en ny og tilstrekkelig dimensjonert stikkledning på utsiden av Nr 13 (gjemt under takskjegget) til oppgangen og sikringsboksen. Prisanslag fra elektriker (Fa. Elektroingeniør Pettersen) ligger på 40.000.

Begrunnelse:

Med en hovedsikring på 25A er anlegget ikke tilstrekkelig dimensjonert for grunnleggende behov som elektrisk oppvarming, varmtvannsbereder, oppvaskmaskin og komfyr etter dagens standard. Spesielt om vinteren er det ikke holdbart å måtte slå av varmen for å kunne lage mat eller vaske opp.

Vi har vedtak fra Hafslund / Elvia fra november 2019 om å kunne utvide til 3x45A, gebyr for ny måler er betalt. Kapasiteten i eksisterende stikkledning er dog for liten til denne effekten.

Styrets innstilling:

Det fremgår av vedtektene at styret er ansvarlig for vedlikehold av stikkledningene inn til hovedsikring. Styrets vurdering har dreiet seg om en utvidelse (dimensjonering) av elektrisk anlegg går under vedlikehold. Styret har kommet til den konklusjon at et riktig dimensjonert elektrisk anlegg er en del av vedlikeholdsansvaret, og må gjelde for alle boenheter. Styret ønsker derfor å fremme et alternativ (Forslag 2).

Saken krever simpelt flertall:

Forslag til avstemming og vedtak:

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken.

For: Ny stikkledning i #13

Mot: Ny stikkledning i #13

Hvilket av forslagene stemmer du på dersom det skulle bli flertall for "Ny stikkledning i #13"

Forslag 1:

Borettslaget gir tillatelse til å legge ny stikkledning før høsten 2021 og overtar kostnadene. Ved trekking av ny kabel er det naturlig at det også legges nye stikkledninger til inngang A og B i tillegg til C slik at kabelen gjennom loftene kan "pensjoneres".



Forslag: 2

Borettslaget bekoster en kartlegging av hele hagebyens elektriske anlegg. Basert på resultatene av denne settes det opp en plan for utbedring av det elektriske anlegget i hagebyen. Situasjonen i #13 beskrives som prekær av beboerne, og utbedring av #13 vil derfor bli prioritert. Videre fremdrift i utbedringen utover #13 vil avhenge av funnene i kartleggingen og tilhørende kostnader.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Torstein Dale-Åkerlund Grønvoll Allé 5 F

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kjetil Bendiksen Grønvoll Allé 3 F

Bård Sørli Grønvoll Allé 1 G

Mathias Eick Grønvoll Allé 3 D

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kari Westersund Grønvoll Allé 5 D

2. Torbjørn Barslett Grønvoll Allé 13 A

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Eirik H Paulsen Grønvoll Allé 11 F

Marit Ann Hansen Grønvoll Allé 3 C

Katharina Dale Håkonsen Grønvoll Allé 15 D

I valgkomiteen for Grønvold Hageby Borettslag

Elisabeth Dahl Hansen
Astrid Elise Krogtøft
Kristine Laundal

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80700025. 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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2008	Vinduer	Alle resterende vinduer er byttet ut. Unntatt er kjellervinduer, takvinduer og 8 kantsvinduer i 2. etasje.
		Arbeid som er gjort i 2008: Fase 1- Byttet vinduer og gavlvinduer som vender mot grenseveien. Dvs i nr 1 - 3 - 5 - 7 og 9. Fase 2 - Gjenstående vinduer ble tatt nå sist var alle vinduer i nr 11 - 13 og 15 og alle vinduer som vender mot hagen i nr 1 - 3 - 5 - 7 og 9.
2007	Piper	Alle piper i borettslaget er rehabilitert med nye pipetopper og med innsatsrør-keramisk eller stål.
2006 - 2006	Alle vinduer mot Grenseveien er byttet	både gavlsider og frontsider har blitt byttet ut med støyisolierende vinduer. Unntatt er kjellervinduer og 8 kantsvinduer i 2. etg.