



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 004 310
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE GRORUD 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		37 165 732	31 765 655
Sum inntekter		37 165 732	31 765 655
Kostnader			
Lønnskostnad		2 802 445	2 769 673
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		238 976	232 044
Annen driftskostnad		28 664 570	35 095 482
Sum kostnader		31 705 992	38 097 200
Driftsresultat		5 459 740	-6 331 545
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 785	11 634
Sum finansinntekter		54 785	11 634
Annen finanskostnad		1 156 746	605 513
Sum finanskostnader		1 156 746	605 513
Netto finans		-1 101 961	-593 879
Ordinært resultat før skattekostnad		4 357 780	-6 925 424
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 357 780	-6 925 424
Årsresultat		4 357 780	-6 925 424
Totalresultat		4 357 780	-6 925 424
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 357 780	-6 925 424
Sum overføringer og disponeringer		4 357 780	-6 925 424



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		85 322 881	85 322 881
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 239 710	2 478 687
Sum varige driftsmidler		87 562 592	87 801 568
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		11 000	11 000
Sum finansielle anleggsmidler		11 000	11 000
Sum anleggsmidler		87 573 592	87 812 568
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-1 000	-1 000
Andre fordringer		1 622 311	437 894
Sum fordringer		1 621 311	436 894
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18 428 824	14 671 249
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 428 824	14 671 249
Sum omløpsmidler		20 050 136	15 108 143
SUM EIENDELER		107 623 727	102 920 711



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		54 600	54 600
Sum innskutt egenkapital		54 600	54 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		40 966 048	36 608 269
Sum opptjent egenkapital		40 966 048	36 608 269
Sum egenkapital		41 020 648	36 662 869
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 278 701	44 625 487
Øvrig langsiktig gjeld		16 868 243	17 097 113
Sum annen langsiktig gjeld		62 146 944	61 722 600
Sum langsiktig gjeld		62 146 944	61 722 600
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		582 404	575 985
Leverandørgjeld		3 138 303	1 428 791
Skyldige offentlige avgifter		159 265	163 765
Annen kortsiktig gjeld		576 162	2 366 701
Sum kortsiktig gjeld		4 456 134	4 535 242
Sum gjeld		66 603 079	66 257 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 623 727	102 920 711



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491523

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 004 310
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE GRORUD 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 955 004 310
ØVRE GRORUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		37 165 732	31 765 655
Sum inntekter		37 165 732	31 765 655
Kostnader			
Lønnskostnad		2 802 445	2 769 673
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		238 976	232 044
Annen driftskostnad		28 664 570	35 095 482
Sum kostnader		31 705 992	38 097 200
Driftsresultat		5 459 740	-6 331 545
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 785	11 634
Sum finansinntekter		54 785	11 634
Annen finanskostnad		1 156 746	605 513
Sum finanskostnader		1 156 746	605 513
Netto finans		-1 101 961	-593 879
Ordinært resultat før skattekostnad		4 357 780	-6 925 424
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 357 780	-6 925 424
Årsresultat		4 357 780	-6 925 424
Totalresultat		4 357 780	-6 925 424
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 357 780	-6 925 424
Sum overføringer og disponeringer		4 357 780	-6 925 424



Organisasjonsnr: 955 004 310
ØVRE GRORUD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		85 322 881	85 322 881
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 239 710	2 478 687
Sum varige driftsmidler		87 562 592	87 801 568
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		11 000	11 000
Sum finansielle anleggsmidler		11 000	11 000
Sum anleggsmidler		87 573 592	87 812 568
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-1 000	-1 000
Andre fordringer		1 622 311	437 894
Sum fordringer		1 621 311	436 894
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18 428 824	14 671 249
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 428 824	14 671 249
Sum omløpsmidler		20 050 136	15 108 143
SUM EIENDELER		107 623 727	102 920 711

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	54 600	54 600
Sum innskutt egenkapital	54 600	54 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	40 966 048	36 608 269
Sum opptjent egenkapital	40 966 048	36 608 269
Sum egenkapital	41 020 648	36 662 869
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 278 701	44 625 487
Øvrig langsiktig gjeld	16 868 243	17 097 113
Sum annen langsiktig gjeld	62 146 944	61 722 600
Sum langsiktig gjeld	62 146 944	61 722 600
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	582 404	575 985
Leverandørgjeld	3 138 303	1 428 791
Skyldige offentlige avgifter	159 265	163 765
Annen kortsiktig gjeld	576 162	2 366 701
Sum kortsiktig gjeld	4 456 134	4 535 242
Sum gjeld	66 603 079	66 257 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	107 623 727	102 920 711



Organisasjonsnr: 955 004 310
ØVRE GRORUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

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



Generalforsamling 2023

5175 Øvre Grorud Borettslag





Til andelseierne i Øvre Grorud Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 10. mai 2023 kl. 18:00 i Grorud Samfunnshus.

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 Grorud 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 Grorud Borettslag
avholdes onsdag 10. mai 2023 kl. 18:00 i Grorud Samfunnshus**

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
- B) Valgkomiteen

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektene om Styret og dets vedtak 8–1 Styret
- B) Forbud mot røyking på verandaene
- C) Beplantning av grantrær av forskjellige art
- D) Opprette grillplass(er) i borettslaget
- E) Lage flere blomsterbed

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- D) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 12.04.2023

Styret i Øvre Grorud Borettslag

Jan Olav Wammer Heidi Johanne Grande Diamantopulos Willy Hansen Sonja Pedersen
Yvonne Nilo Sommer

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Olav Wammer	Gangstuveien 10 A
Nestleder	Heidi Johanne Grande Diamantopulos	Gangstuveien 6 B
Styremedlem	Willy Hansen	Nordlisletta 9
Styremedlem	Sonja Pedersen	Gangstuveien 10 D
Styremedlem	Yvonne Nilo Sommer	Kalbakkveien 15 B
Varamedlem	Martine Amble	Gangstuveien 12
Varamedlem	Erland Furusæther	Kalbakkveien 21
Varamedlem	Do Hoa Mi Nguyen	Gangstuveien 4 C

Valgkomiteen

Yonathan Araya	Gangstuveien 8 A
Louise Tranekær Maabjerg	Kalbakkveien 17
Bernt Wathne	Nordlisletta 11

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ovregrorud@styrerommet.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 Grorud Borettslag

Borettslaget består av 544 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Øvre Grorud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955004310, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

92 63 68

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

Øvre Grorud Borettslag har 3 ansatte (1 driftsleder og 2 vaktmestere).

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 i perioden 2022-2023

Arbeidsmengden og tidsbruken i styreperioden har vært betydelig. Mange prosjekter har pågått samtidig som bla. infrastrukturen for elbillading, heisutskifting og oppussing av etasjene i høyblokkene i Kalbakkveien 17 og 21. I tillegg har det også vært noen gamle uløste saker som det har vært helt nødvendig å få ryddet opp i, og som også har tatt mye tid og ressurser, ikke minst for driftsleder og styreleder.

Det har i styreperioden vært avholdt 26 styremøter av ca. 2,5 timers varighet. Videre er det avholdt befaringer, møter knyttet til prosjekter og enkeltsaker og dialogmøter med beboere.

Mye saksbehandling foregår før og i etterkant av møtene.

Beboermøte ble avholdt på Grorud Samfunnshus 25.oktober hvor ca. 85 andelseiere deltok. Presentasjonen fra dette møte er lagt ut på Vibbo.

Styret har hatt et godt samarbeide med driftsleder og vaktmestertjenesten i denne perioden. Driftsleder innhenter tilbud på tjenestekjøp i samarbeide med styret, presenterer dette for styret, og har deltatt på deler av enkelte styremøter. Dette har igjen ført til at styret er i stand til bedre og kunne ta beslutninger med påfølgende vedtak.

I perioden har det ikke vært bruk av konsulenter, men styret har søkt hjelp hos OBOS-advokatene. Styreleder har meget god kontakt med rådgiver eiendoms-forvaltning i OBOS som gjør en meget bra jobb for oss.

Arbeidet ellers er blitt utført av vaktmestere, driftsleder, styreleder og styret.

Det er en økning i antall saker som gjelder uenigheter mellom beboere. Enkelte av disse sakene er vanskelige, og styret har i et tilfelle denne perioden vært nødt til å bruke OBOS advokatene for at det hele skulle kunne gå riktig for seg juridisk. Dette har til tider vært meget ressurskrevende både for enkelte beboere og styret.

I denne saken har for øvrig borettslaget fått dekket noe av advokatkostnadene med en rettshjelperstatning gjennom forsikringsselskapet.

For fremtiden nøler ikke styret med å bruke advokat hjelp om dette skulle være nødvendig.

Styret oppfordrer alle til å vise hensyn og respekt for sine naboer, samtidig som det må tolereres normal og forutsatt bruk av leiligheter og fellesareal.

Søppel:

Det hensettes fortsatt mye søppel i kjellere, trappeoppganger og utvendig til tross for at styret setter ut containere to ganger i året. Dette medfører behov for rydding og bort-kjøring, og påfører borettslaget ekstra unødvendige store kostnader. I tillegg er det skjemmende, brannfarlig og tiltrekker seg skadedyr. Styret forventer at beboere selv sørger for fjerning av egen søppel, spesielt ved rehabilitering/oppussing av egen bolig. Et ryddig borettslag skaper et triveligere og bedre miljø både for store og små.

Antall solgte boliger:

Det ble i perioden solgt 35 antall boliger i borettslaget.



Østbanernes Forbruksforening:

Det ble 22.02.22 skrevet en kontrakt/avtale mellom Østbanernes Forbruksforening i Nordtvetveien 7 B og borettslaget i forbindelse med levering av fjernvarme de siste årene. Beløpene som de siste årene var fakturert og innbetalt til Øvre Grorud Borettslag sto ikke i forhold til de faktiske utgiftene. Borettslaget ble tilkjent kr. 554 279,33 for tidligere leveranser.

Avtalen innebar også at Østbanernes Forbruksforening fra 1. januar 2022 har måtte betale for de reelle kostnader for denne tjenesten som beløper seg til kr. 274 788,67 for året 2022.

Beløpet totalt kr. 829 068,- er innbetalt til borettslagets driftskonto, og kommer frem under Driftsinntekter, Andre inntekter i regnskapet (se note 3 i regnskapet).

Elbillading fra firmaet Aneo Mobility (tidligere Ohmia Charging):

Kontrakten for etablering av infrastrukturen og lading av elbiler på samtlige parkeringsplasser og garasjer ble undertegnet i desember 2021. Noe forsinket ble oppstart av arbeidet først satt i gang i april 2022. Målet ved kontraktsinngåelse var at hele anlegget skulle være i drift etter sommeren 2022.

Dessverre ble det ytterligere forsinkelser, og de første brukerne kunne først på høsten 2022 ta de første anleggene i bruk. Vi viser til diverse infoskriv nr. 1 - 6 fra styret og driftstjenesten fra denne perioden.

Alle 11 anlegg på ca. 370 plasser ble klare 13. mars 2023.

Pga. de store forsinkelsene og alt merarbeid driftsleder og styreleder hadde hatt i hele kontraktsperioden, ble det forhandlet frem en kompensasjon som tilsvarte kr. 387 926. Beløpet går til fratrukk for leie av infrastruktur og betaling til nettselskapet for økt effekt (utvidelse av trafostasjonene).

Overtagelse av hele anlegget er planlagt til månedsskifte april/mai når snø og is er borte.

Tilbakebetaling av depositum for tidligere leietakere av motorvarmeruttak:

I forbindelse med etablering av infrastrukturen for elbillading var det nødvendig å få fjernet samtlige motorvarmeruttak. Leietakere av disse plassene hadde tidligere betalt inn kr. 2 000,- i depositum for hver enkelt plass. I tillegg hadde de fleste betalt ekstra leie for 4 måneder uten at de hadde fått bruke denne tjenesten. Alle leietakere fikk derfor tilbakebetalt hver kr. 2 200,- høsten 2022. Totalt ca. kr. 300 000,-

Oppgradering og utskifting av heisene i høyblokkene:

Alle heisene i høyblokkene er nå skiftet ut, og det gjenstår litt justering på to av de før overtagelsen er godkjent.

Dessverre har det vært noe utfordringer med driftsstans i starten. Dette har medført ergrelser for beboerne og ekstra arbeid for drift/vaktmestertjenesten og styre.

Oppussing av høyblokkene:

Maling (tak, vegger og listverk) av alle ganger/etasjer samt nytt gulvbelegg og ny LED belysning er ferdig i Kalbakkveien 17 og 21.

Det samme arbeidet utføres i disse dager i Gangstuveien 1 og 12.

Måker:

Drift/vaktmestertjenesten er i full gang med et prøveprosjekt når det gjelder måker.

Nærmere informasjon kommer senere.



Ny avtale om parkeringskontroll:

Det ble inngått en ny avtale fra 1.04.23 med firmaet P-Service AS om parkeringskontroll på område tilhørende Øvre Grorud Borettslag.

Retningslinjer for parkering er sendt ut i alle postkasser og på Vibbo.

HMS og Internkontroll:

Styret og drift/vaktmestertjenesten arbeider systematisk med forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS) og internkontroll.

Internkontroll og vaktmestertjenesten hadde i sommerferien en nestenulykke på en av lekeplassene. Jente satt fast i lekeapparat. Vaktmester gjorde tiltak og demonterte installasjonen (spiralen) på 2 lekeapparater for å unngå at samme skade skulle skje igjen. Lekeplassene ble kontrollert i april/mai.

Velferdstiltak:

Det ble arrangert juletreffest i januar 2023 sammen med 3 av de andre borettslagene i område.

5-års plan for borettslaget:

Alle beboere fikk den 29.08.22 tilsendt en spørreundersøkelse om hva de ønsket prioritert i neste 5-års periode. Resultatene ble presentert på beboermøte den 25.10.22.

Våren 23 ble det sendt ut en forespørsel til alle andelseiere om de var interessert i å bidra innenfor 3 felt.

På bakgrunn av dette er det nå etablert 3 interessegrupper som skal jobbe videre med disse oppgavene.

A: Rehabiliteringsgruppe (første møte avholdt 28.03.23)

B: Utegruppe (avlyst møte)

C: Velferdsgruppe (første møte avholdt 27.03.23)

Filminnspilling:

Det har i perioden 24 – 26 august (Viaplay) og 11 – 13 oktober (NRK Super) vært filminnspilling i borettslaget. Tilbakemeldinger fra filmselskapene er meget positive, og vi takker vaktmesterne, driftsleder og alle beboerne for den hjelp og bistand de har gjort i denne forbindelsen. Filmene blir å se i løpet av 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som består av viderefakturering av fjernvarmekostnader til Østbanernes Forbruksforening. Andre inntekter er spesifisert i note 3.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energikostnader enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger på borettslagets lån i OBOS-banken og Husbanken.

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 1 134 700 til større vedlikehold som omfatter:

- Maling av oppganger og nytt gulvbelegg i Gangstuveien 1 og 12
- Nye LED-lamper i oppganger i Gangstuveien 1 og 12

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 Grorud Borettslag.

Lån

Øvre Grorud Borettslag har ett lån i OBOS-banken og ett lån i Husbanken. 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 uendrede felleskostnader for året 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 Grorud Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Grorud 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

Johan Henrik L` Orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 2Q318-4IGFK-1UJUB-GOXA1-E30P0-E5LV4



ØVRE GRORUD BORETTSLAG ORG.NR. 955 004 310, KUNDENR. 5175

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		10 572 901	7 907 281	10 572 901	15 594 001
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 357 780	-6 925 424	3 533 586	5 346 621
Tilbakeføring av avskrivning	17	238 976	232 044	230 000	230 000
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-92 417	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	3 156 333	11 665 025	0	0
Endring annen langsiktig gjeld		-228 870	26 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-2 503 119	-2 239 609	-2 390 000	-2 362 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		5 021 100	2 665 619	1 373 586	3 214 621
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		15 594 002	10 572 901	11 946 487	18 808 622

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	20 050 136	15 108 143
Kortsiktig gjeld	-4 456 134	-4 535 242
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	15 594 002	10 572 901



ØVRE GRORUD BORETTSLAG
ORG.NR. 955 004 310, KUNDENR. 5175

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	35 533 942	30 951 784	36 125 000	37 097 000
Garasjer	10	385 800	386 400	0	0
Parkeringsplasser	11	204 115	229 600	0	0
Andre inntekter	3	1 041 875	197 871	225 000	83 000
SUM DRIFTSINNEKTER		37 165 732	31 765 655	36 350 000	37 180 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 222 445	-2 179 673	-2 330 500	-2 361 500
Styrehonorar	5	-575 000	-575 000	-575 000	-632 500
Avskrivninger	17	-238 976	-232 044	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-25 594	-23 875	-27 000	-27 000
Andre honorarer		-5 000	-15 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-516 473	-505 080	-516 500	-537 500
Konsulenthonorar	7	-33 359	-31 026	-30 000	-210 000
Kontingenter		0	-6 255	0	0
Drift og vedlikehold	8	-6 533 162	-13 585 727	-6 557 500	-3 826 700
Forsikringer		-1 451 885	-1 338 985	-1 537 000	-1 597 000
Festeavgift		-182 679	-182 679	-182 679	-182 679
Kommunale avgifter	9	-5 055 353	-4 855 734	-4 982 500	-5 794 500
Energi/fyring	12	-10 255 666	-10 142 606	-11 000 000	-11 440 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 116 101	-1 974 249	-2 058 000	-2 221 000
Andre driftskostnader	13	-2 494 299	-2 449 266	-2 057 735	-2 763 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-31 705 992	-38 097 200	-32 094 414	-31 833 379
DRIFTSRESULTAT		5 459 741	-6 331 545	4 255 586	5 346 621
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	54 785	11 634	0	0
Finanskostnader	15	-1 156 746	-605 513	-722 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 101 961	-593 879	-722 000	0
ÅRSRESULTAT		4 357 780	-6 925 424	3 533 586	5 346 621
Til opptjent egenkapital		4 357 780	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-6 925 424		



ØVRE GRORUD BORETTSLAG
ORG.NR. 955 004 310, KUNDENR. 5175

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	85 322 881	85 322 881
Andre varige driftsmidler	17	2 239 710	2 478 687
Aksjer og andeler	18	11 000	11 000
SUM ANLEGGSMIDLER		87 573 592	87 812 568
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		206 403	88 717
Kundefordringer		-1 000	-1 000
Forskuddsbetalte kostnader		1 266 158	299 904
Andre kortsiktige fordringer	19	149 750	49 273
Driftskonto OBOS-banken		15 772 369	12 029 262
Driftskonto OBOS-banken II		36 221	36 221
Skattetrekkskonto OBOS-banken		78 645	85 280
Sparekonto OBOS-banken		2 541 589	2 520 486
SUM OMLØPSMIDLER		20 050 136	15 108 143
SUM EIENDELER		107 623 727	102 920 711
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 546 * 100		54 600	54 600
Opptjent egenkapital		40 966 048	36 608 269
SUM EGENKAPITAL		41 020 648	36 662 869
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	45 278 701	44 625 487
Borettsinnskudd	21	15 602 510	15 602 510
Annen langsiktig gjeld	22	1 265 733	1 494 603
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 146 944	61 722 600
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		376 869	267 305
Leverandørgjeld		3 138 303	1 428 791
Skyldige offentlige avgifter	23	159 265	163 765



Påløpte renter		21 655	15 235
Påløpte avdrag		560 750	560 750
Annen kortsiktig gjeld	24	199 293	2 099 396
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 456 134	4 535 242
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 623 727	102 920 711
Pantstillelse	25	120 905 710	120 905 710
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2023

Styret i Øvre Grorud Borettslag

Jan Olav Wammer/S/

Willy Hansen/S/

Sonja Pedersen/S/

Yvonne Nilo Sommer/S/

Heidi Johanne Grande Diamantopulos/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.

SKATTETREKKSkonto

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

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

Felleskostnader	35 471 346
Tjenestebolig	72 000
Leie	55 827
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	35 599 173

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-47 288
Garasje	-11 600
Parkering	-4 493
Parkering uten motorvarmer	-1 850
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	35 533 942

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	77 489
Leie av antenneplass Telenor	36 550
Gebyrer som gjelder fakturering	24 800
Husleiegebyrer	225
Inntektsført tidligere års avsetning	200
Forsikring, refusjon skade 2022	28 105
Leie av basestasjon Telia	45 438
Viderefakturerte fakturaer ØF	829 068
SUM ANDRE INNTEKTER	1 041 875

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 429 449
Overtid	-136 222
Påløpte feriepenger	-199 237
Fri bil, tlf etc.	-13 176
Fri bolig	-38 304
Bompenger	-3 682
Naturalytelser speilkonto	51 480
Arbeidsgiveravgift	-348 050
Pensjonskostnader innskudd	-34 702
AFP-pensjon	-37 354
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 318
Yrkesskadeforsikring	-5 955
Gaver til ansatte	-10 080
Kantinekostnader	-416
Bedriftshelsetjeneste	-6 480
Arbeidsklær	-9 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 222 445

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha



tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 575 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat og middag for kr 16 255, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 594.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 109
SUM KONSULENTHONORAR	-33 359

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Lavpris Liftutleie AS	-20 825
OTIS AS Norge	-2 617 516
MDS Malerentreprenør AS	-1 005 736
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 644 077
Drift/vedlikehold bygninger	-1 037 887
Drift/vedlikehold VVS	-598 582
Drift/vedlikehold elektro	-440 761
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-144 547
Drift/vedlikehold heisanlegg	-287 737
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 425
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-46 114
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-92 359
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-119 612
Egenandel forsikring	-105 063
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 533 162

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdi-
forringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 937 232
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-2 117 693



SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 055 353
-------------------------------	-------------------

**NOTE: 10
GARASJER**

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	385 800
---------------	---------

SUM INNTEKTER GARASJER	385 800
-------------------------------	----------------

SUM GARASJER	385 800
---------------------	----------------

**NOTE: 11
PARKERINGSPLASSER**

INNTEKTER PARKERINGSPLASSER

Leieinntekter	204 115
---------------	---------

SUM INNTEKTER PARKERINGSPLASSER	204 115
--	----------------

SUM PARKERINGSPLASSER	204 115
------------------------------	----------------

NOTE: 12

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 224 020
------------------	------------

Fjernvarme	-9 031 646
------------	------------

SUM ENERGI / FYRING	-10 255 666
----------------------------	--------------------

NOTE: 13

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-17 000
-----------	---------

Container	-423 915
-----------	----------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 276
-----------------------------	---------

Verktøy og redskaper	-3 640
----------------------	--------

Telefon-/kontormaskiner	-10 293
-------------------------	---------

Driftsmateriell	-49 756
-----------------	---------

Lyspærer og sikringer	-12 772
-----------------------	---------

Vakthold	-484 015
----------	----------

Renhold ved firmaer	-927 172
---------------------	----------

Snørydding	-233 750
------------	----------

Andre fremmede tjenester	-28 545
--------------------------	---------

Kontor- og datarekvisita	-10 307
--------------------------	---------

Trykksaker	-4 555
------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
--------------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-16 255
-------------------------------	---------

Andre kontorkostnader	-31 202
-----------------------	---------

Telefon/bredbånd	-13 685
------------------	---------

Telefon, annet	-1 341
----------------	--------



Porto	-9 320
Drivstoff biler, maskiner osv.	-68 215
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-84 832
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-10 155
Velferdskostnader	-20 019
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 494 299

NOTE: 14**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22 798
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 103
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 884
SUM FINANSINTEKTER	54 785

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-22 393
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 134 353
SUM FINANSKOSTNADER	-1 156 746

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	30 194 197
Kostpris/Bokf.verdi	152 999
Antenneanlegg	1 377 424
Tilgang 1980	4 944 726
REHABILITERING	
Tilgang 2000	17 136 143
Tilgang 1988	31 498 592
Tilgang 1993	18 800
SUM BYGNINGER	85 322 881

Festekontrakt med Norges Statsbaner i 75 år fra 01.01.1960

Gnr.92/bnr.63 M. flere

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bil	
Tilgang 2019	120 000
Avskrevet tidligere	-60 000
Avskrevet i år	-24 000
	36 000
Gressklipper nr. 1	
Kostpris	92 904



21

Øvre Grorud Borettslag

Avskrevet tidligere	-92 903	1
Gressklipper nr. 2		
Kostpris	25 290	
Avskrevet tidligere	-25 289	1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 1998	196 800	
Avskrevet tidligere	-196 799	1
Gressklipper nr. 4		
Tilgang 1999	15 966	
Avskrevet tidligere	-15 965	1
Gressklipper		
Tilgang 2019	222 625	
Avskrevet tidligere	-45 453	
Avskrevet i år	-22 263	154 909
Laser		
Kostpris	92 417	
Avskrevet tidligere	-2 310	
Avskrevet i år	-9 242	80 865
Lift/kompresator		
Tilgang 2014	202 016	
Avskrevet tidligere	-101 512	
Avskrevet i år	-13 535	86 969
Plog til traktor		
Tilgang 2004	27 296	
Tilgang 2022	5	
Avskrevet tidligere	-27 300	1
Sandstrøer		
Tilgang 1996	22 541	
Avskrevet tidligere	-22 540	1
Snøfreser		
Kostpris	34 155	
Avskrevet tidligere	-34 154	1
Tilhenger		
Kostpris	14 690	
Avskrevet tidligere	-14 689	1
Traktor nr. 2		



22

Øvre Grorud Borettslag

Tilgang 2014	1 209 619	
Avskrevet tidligere	-634 848	
Avskrevet i år	-81 044	
		493 726
Inventar		
Tilgang 2015	31 430	
Avskrevet tidligere	-20 429	
Avskrevet i år	-3 143	
		7 858
Strykerulle		
Tilgang 2016	29 568	
Avskrevet tidligere	-17 244	
Avskrevet i år	-2 956	
		9 368
Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	1 921 700	
Avskrevet tidligere	-499 642	
Avskrevet i år	-76 868	
		1 345 190
Innskudd garasje nr. 1		
Tilgang 2001	10 000	
		10 000
Tilgang 2015	59 256	
Avskrevet tidligere	-38 513	
Avskrevet i år	-5 925	
		14 818
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 239 710
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-238 976

NOTE: 18**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sykepenges	49 273
Fakturert i 2023, tilhører 2022	100 477
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	149 750

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1998	-22 430 000	
Nedbetalt tidligere	20 187 000	
Nedbetalt i år	1 121 500	
		-1 121 500

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020/2021	-43 843 667	
Økning i år	-3 156 333	
Nedbetalt tidligere	1 461 180	
Nedbetalt i år	1 381 619	
		-44 157 201

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-45 278 701**

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-5 773 200	
Tilleggsinnskudd	-5 192 510	
Balkonginnskudd (lavblokkene)	-4 636 800	
SUM BORETTSINNSKUDD	-15 602 510	

NOTE: 22

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-503 433	
Garasjeinnskudd	-762 300	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 265 733	

NOTE: 23

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-78 645	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-80 620	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-159 265	

NOTE: 24

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-199 237	
Fakturagebyr	-56	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-199 293	

NOTE: 25

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 602 510
Pantelån	45 278 701



Påløpte avdrag	560 750
TOTALT	61 441 961

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

Bygninger	85 322 881
TOTALT	85 322 881

GODTGJØRELSE TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

A. Det foreslås en godtgjørelse til styret på kr. 632 500

Forslag til styrehonorar gjenspeiler ansvar og arbeidsmengde for styrets medlemmer. Denne perioden har vært meget krevende med mange store prosjekter og beboersaker, og styreleder har i denne tiden arbeidet $\frac{3}{4}$ av en normal stilling regnet i timer. Dette har vært mulig da han gikk av som pensjonist våren 2021. Styreleder og øvrige styre får stadig større personlig ansvar og flere tidkrevende oppgaver.

1. varamedlem møter fast på styremøtene, mens 2 og 3 varamedlem kan møte om de har anledning.

Alle i styre og de tre varamedlemmer får godtgjørelse for oppmøte på styremøter. I tillegg betales det ut honorar til valgkomiteen.

Styrets forslag om et styrehonorar på kr. 632 500 for styreperioden 2022 – 2023 tilsvarer 1 158 kr. pr. bolig, og er en økning på 10 % i perioden fra 2021 - 2023.

Styrehonoraret for de 4 siste styreperioder har vært;

- 2021 – 2022 kr. 575 000 (økt med 0 %)
- 2020 - 2021 kr. 575 000 (økt med 2 %)
- 2019 – 2020 kr. 563 500 (økt med 2 %)
- 2018 – 2019 kr. 552 500 (økt med 1%)

Regnskapskonsulent Kristoffer Olstad har sett på styrehonorarene til 3754 av boligselskapene som forvaltes av OBOS. Tallene viser at det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2100 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 2900 kroner eller mer, forteller Olstad. De minste selskapene får som regel mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 1963 kroner for de som har 6–30 boenheter. For selskap som har flere enn 250 boliger, ligger snittet på 1133 kroner per bolig. Tallene gjelder styrehonorar som ble utbetalt i 2022.

Styrets oppgaver er i hovedsak:

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Kontrollere og godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Behandle skader og forsikringssaker
- Utrede, planlegge og gjennomføre prosjekter
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Besvare henvendelser fra eiendomsめglere
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes



- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet
- Oppfølging av vaktmestertjenesten
- Ivareta arbeidsgiveransvaret for de 3 ansatte.

B. Styret foreslår en godtgjørelse til valgkomiteen på kr. 10 000.

Honoraret gjenspeiler valgkomiteens arbeid med vurdering og intervju som i denne perioden har vært krevende i forhold til forrige periode.

Honoraret i 2022 var på kr. 5 000.

Honoraret i 2021 var på kr. 10 000.

INNKOMNE FORSLAG**A) Endring av vedtektene om Styret og dets vedtak 8-1 Styret**

Forslagsstiller: Louise Tranekær Maabjerg, Kalbakkveien 17
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Saksbeskrivelse: Per dags dato gjelder valg og gjenvalg av styreleder for 2 år av gangen.
Det foreslås at vedtaket som gjelder styreleder endres til mulighet til å stille til gjenvalg for 1 eller 2 år av gangen.

Forslag til vedtak: I punkt 8-1, 1. avsnitt etter 3. setning legges det inn: Styreleder kan etter 2 valgte år, gjenvelges for 1 eller 2 år av gangen.

B) Forbud mot røyking på verandaene

Forslagsstiller: Audun Rudshaug, Gangstuveien 10 D
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Saksbeskrivelse: Av ulike grunner og anledninger tar ikke beboerne tak i utfordringer knyttet til røyking, derfor fremmer jeg herved forbud med å røyke på verandaen i blokkene. Det er så mange som blir berørt, som jeg er overbevist ikke tør å si ifra. Samt at det er meget usunt og ødeleggende for vår helse generelt. Hvis man skal røyke så kan man bare gå ut ved stien/alnaelva og røyke der! Hvis ikke må det lages egnede røykeplasser, et godt stykke fra blokkene og mennesker som bor her.

Styrets begrunnelse: I utgangspunktet står man fritt til å røyke inne i boligen sin og på balkongen. Et generelt forbud mot røyking på balkongen vil sjelden være lovlig. Dette har sammenheng med at eier har eksklusiv bruksrett til boligen sin, inklusive balkongen. Det er en misforståelse når noen tror at balkongen er fellesareal.

Styrets forslag til vedtak: Et generelt totalforbud mot røyking på balkongene er ikke lov å vedta. Forslaget avvises.

C) Beplanting av grantrær av forskjellige art

Forslagsstiller: Audun Rudshaug, Gangstuveien 10 D
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse: Fremmer herved forslag om beplantning av grantrær av forskjellige art. Tre stykk ved høyblokk og lavblokk Gangstuveien 12, 10. Tre stykk ved høyblokka mellom Gangstuveien og tidligere lekeplass. Grunnet. Veldig mye



hogst som har skjedd dette året, merkelig? Om vinteren er alt av blader borte samt nakne kalde ospetrær.

Styrets begrunnelse: Inngår som en del av 5-års planen

Styrets forslag til vedtak: Forslaget tas til orientering og avvises.

D) Opprette grillplass(er) i borettslaget

Forslagsstiller: Audun Rudshaug, Gangstuveien 10 D

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse: Opprette grillplass(er) i borettslaget.

Styrets begrunnelse: Inngår som en del av 5-års planen

Styrets forslag til vedtak: Forslaget tas til orientering og avvises.

E) Lage flere blomsterbed

Forslagsstiller: Audun Rudshaug, Gangstuveien 10 D

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse: Lage flere blomsterbed plasser ved høyblokkene og lavblokkene.

Styrets begrunnelse: Inngår som en del av 5-års planen

Styrets forslag til vedtak: Forslaget tas til orientering og avvises.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

NAVN	ADRESSE	VALGT	PERIODE
A. Som styreleder for 1 år foreslås:			
Jan Olav P. Wammer	Gangstuveien 10A	Gjenvalg	1 år
B. Som styremedlem for 1 år foreslås:			
Sonja Pedersen	Gangstuveien 10D	Gjenvalg	1 år
C. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:			
Martine Amble Csirmaz	Gangstuveien 12	Ny	2 år
Lars H. Hatlen Trøen	Gangstuveien 1	Ny	2 år
Styremedlemmer som ikke er på valg:			
Yvonne Sommer	Kalbakkveien 15B	2022	1 år
D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:			
1. Pål Klæboe	Gangstuveien 10C	Ny	1 år
2. Rodel Montano	Kalbakkveien 19D	Ny	1 år
3. Feda Dikic	Kalbakkveien 21	Ny	1 år
E. Som valgkomité for 1 år foreslås:			
Louise Tranekær Maabjerg	Kalbakkveien 17	Gjenvalg	1 år
Bernt Watne	Nordlisletta 11	Gjenvalg	1 år
Sulaiyman Khallouf	Gangstuveien 12	Ny	1 år

I valgkomiteen for Øvre Grorud Borettslag

Yonathan Araya
Louise Tranekær Maabjerg
Bernt Wathne

Presentasjon av valgkomiteens innstilling til verv i styret:

Som styreleder: Jan Olav Parelius Wammer (69 år)

Jan Olav har sittet i ØGB styret siden 2012. Noen år som nestleder og de siste årene som styreleder. Han har Ingeniør utdannelse, vært gründer og bla. jobbet som daglig leder i tre bedrifter. Han har bred erfaring med økonomi, innkjøp, salg og markedsføring i flere større norske bedrifter.

Motivasjonen for å sitte i styret er å sørge for forsvarlig drift av borettslaget.

I en gruppe er han opptatt av et godt samarbeide og dette syns han er viktig både i styret, men også mot driftstjenesten og andelseiere/beboere samt forretningsfører

Som styremedlem: Sonja Pedersenr (52 år)

Sonja har god erfaring som styremedlem, hun har sittet i ØGB i 4 år og tidligere vært vara i 2 år.

Motivasjonen for å fortsette er at det er mye som skal skje framover. Og hun ønsker å være med på å ta gode valg for borettslaget. Hun jobber til daglig med bygg, drift og vedlikehold.

I en gruppe er det viktig for Sonja å ha fokus på god kommunikasjon, diskusjoner og tanker om ulike konsekvenser. Hun liker samarbeid og finne løsninger sammen og at man får det beste ut av alle andre og gjøre hverandre gode.

Som styremedlem: Martine Amble Csirmaz (30 år)

Martine har sittet som varamedlem i 1 år, til daglig jobber hun i skole.

Motivasjonen hennes for å sitte som styremedlem er å bidra til fellesskapet og få lov til å ta del i borettslaget. Hun har spesielt mye å bidra med i de nye gruppene som er opprettet.

I en gruppe er det viktig for henne at man samarbeider og ta realistiske beslutninger sammen. Hun jobber som lærer, så er vant med å jobbe i større og mindre team. Og er vant med å kunne ta styring uten å overkjøre andre.

Som styremedlem: Lars H Hatlen Trøen (52 år)

Lars har mange års erfaring fra styrearbeid i idrettslag, samt hovedverneombud i bedriften han jobber i.

Motivasjonen hans for å sitte som styremedlem er at han er glad i å påvirke og bidra i eget bomiljø og økonomi.

I en gruppe jobber Lars bra og han har god erfaring fra å samarbeide i grupper fra tidligere verv. Han er opptatt av andres ideer og finne gode løsninger sammen. Men ønsker og å ytre egne meninger og syns god kommunikasjon er viktig.

At han er flink til å koordinere og er flink til å svare. Så man får en god kommunikasjon.

Som varamedlem: Pål Klæboe (46 år)

Bodd i borettslaget siden 2019

Har Ingen erfaring med styrearbeid, men jobber som avdelingsleder og operativ leder på et lager. Han har erfaring fra budsjettering i arbeid. Bedriften han jobber i selger løfte og sveiseutstyr ut mot entreprenører.

Motivasjon for å sitte i styret er å bidra til et godt bomiljø hvor man trives. Han ønsker å involvere seg i det økonomiske.

I en gruppe er han samarbeidsvillig og gir beskjed om han har forslag til endring. Pål syns det er viktig at alle stemmer skal høres. Han er blid, samarbeidsvillig og har godt humør.



Som varamedlem: Rodel Montano (30 år)

Rodel har ingen direkte erfaring fra styreverk, men han har jobbet mye med administrativt arbeidet. I tillegg har han erfaring med budsjett ansvar og lager styring/beholdning, fra da han driftet sin egen klinikk.

Motivasjonen for å jobbe i styret er å bidra til eget bomiljø. Og få innsikt og lærdom om borettslaget økonomi og hvordan ting gjøres.

I grupper er han engasjert, hardt arbeidene, kreative og kommuniserer godt med andre.

Under pandemien jobbet han for hjemmelegene og var med på å planlegge drift av klinikker. Han liker gruppedynamikk og kommer godt overens med andre.

Som varamedlem: Feda Dikic (43 år)

Feda har ingen erfaring med styrearbeid, men han jobber til daglig som salgssjef i Coop Obs bygg og er vant med å ha budsjett og personalansvar.

Motivasjonen til å sitte i styret er en personlig interesse for bygg og oppussing. Han ønsker å utvide horisonten, lære nye ting og hjelpe til med det han kan.

I en gruppe så samarbeider han godt med andre, men jobber godt selvstendig også.

Han er punktlig og pliktoppfyllende, har mye kompetanse og over 20 års erfaring innen.



Annen informasjon om borettslaget

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

Vaktmestertjenesten består av 1 driftsleder og 2 heltidsansatte vaktmestere. Det brukes i noen tilfelle også deltidsvikarer om sommeren til plenklipping og vedlikeholdsarbeider.

Kontortiden ved vaktmesterkontoret er mellom kl. 15:00 og 17:30 tirsdager og mellom kl. 15:00 – 16:00 på torsdager.

Telefon til driftsleder John Erik Ødegaard: 92092662 og vaktmester Idar Rand: 92026972
E-post til vaktmestertjenesten er: grorbor@gmail.com.

Henvendelser utenom kontortid skal rettes til styret, se informasjon på Vibbo. E-post til styre er: ovregrorud@styreverrommet.no eller se oppslag i oppgangene.

Vaktordning

Borettslaget har avtale med Securitas om tjenesten Securitas Bomiljø. Dette innebærer sikring av borettslagets eiendom og bygninger, samt at bomiljøvektoren kan tilkalles ved for eksempel støy, husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer eller ved en følelse av utrygghet.

Henvendelser til Securitas gjøres til telefon 22 97 10 70. Husk alltid å oppgi at det er Øvre Grorud Borettslag (5175) du ringer ifra, og oppgi navn og korrekt adresse for hendelsen.

Garasjer, parkering og parkeringskontroll

Borettslaget har garasjer og parkeringsplasser som leies ut etter ansiennitet. Utlysning av ledige garasjer/parkeringsplasser skjer på Vibbo og ved oppslag i oppgangene. Søknadsskjema finnes på Vibbo og hos vaktmestertjenesten.

Styret oppfordrer alle som har parkeringsplass og/eller garasje som de ikke bruker, om å si opp disse. Dette vil bidra til at flere får mulighet til å leie.

Gjesteparkeringsplassene er reservert gjester utenfra og skal ikke benyttes av beboere, firmabiler eller drosjer. Beboere eller andre som ikke rettmessig kan parkere på disse plassene vil bli ilagt et gebyr og kjøretøyet kan bli fjernet.

Borettslaget har fra 1.04.2023 avtale om parkeringskontroll med P-Service AS, som kontrollerer at reglene for parkering som er angitt i Husordensreglene følges. Ved brudd på disse ilegges det gebyr og eventuell fjerning av kjøretøyet.

Klager på gebyr eller borttauing må rettes P-Service AS, se kontaktinformasjon nedenfor:

P-Service AS
Jerikoveien 26
1067 Oslo

Telefon: 41 25 53 84

E-post: post@pservice.no

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til postkasser og ringetablå må bestilles hos vaktmestertjenesten.

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i alle blokkene, unntatt Nordlisletta 9 og 13 og Nordtvetveien 5.

Vaskeriene skal brukes i henhold til instruks og retningslinjer fastsatt av styret og vaktmestertjenesten. Polletter kjøpes hos vaktmestertjenesten.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607357.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post: forsikring@obos.no

Beboere oppfordres til å varsle vaktmestertjenesten omgående om alle typer skader.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til drift/vaktmestertjenesten på e-post: grorbor@gmail.com

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.

Medlemskap i Huseiernes landsforbund

Borettslaget er medlem av Huseiernes landsforbund. Det gir borettslaget mulighet til å få hjelp i juridiske og driftsmessige forhold i tillegg til den bistand vi får fra forretningsfører.

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 Grorud Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Øvre Grorud Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering**2022**

- Klargjøring av infrastrukturen for elbillading på samtlige parkering/garasjeplasser i borettslaget (11 forskjellige plasser).
- Oppgradering og utskifting av heiser i høyblokkene Gangstuveien 1 og 12
- Maling (tak, vegger og listverk) av alle ganger samt nytt gulvbelegg i høyblokkene i Kalbakkveien 17 og 21.
- Påbegynt samme type arbeid i høyblokkene Gangstuveien 1 og 12.
- Utskifting av belysning (LED) i alle etasjer og ganger i Kalbakkveien 17 og 21
- Påbegynt samme type arbeid i høyblokkene Gangstuveien 1 og 12.
- 4 stk. nye kjellerboder i Gangstuveien 12 (grunnet vanninntrengning i (U2).
- Rens av takvifter i alle paddeblokker (6) og høyblokker (4).
- Skiftet 20 stk. vinduer og 4 stk. balkongdører, samt reparert ca. 75 vinduer i forskjellige blokker.
- Skiftet XX-antall radiatorkraner.
- Utskifting av utstyr i forbindelse med vanntilførsel i Gangstuveien 1, Kalbakkveien 17 og Nordlisletta 9
- Skiftet 6 stk. garasjeporter

2021

- Nytt taktekke med tilhørende blikkenslagerarbeider på resterende 13 blokketak i gjennomført rekkefølge: Nordtvetveien 7 og 5, Gangstuveien 6, Nordtvetbakken 2, Nordlisletta 9 og 11, Gangstuveien 8 og 10, Fyrrommet, Kalbakkveien 17 og 21, Gangstuveien 12 og 1.

- Oppgradering og utskifting av heiser i høyblokkene Kalbakkveien 17 og 21.
- Utskifting av inngangsdører i alle punktblokker (paddeblokker).
- Maling av trappeoppganger (tak, vegger og listverk) samt nytt gulvbelegg i alle punktblokker (paddeblokker).
- Utskifting av belysning (LED) i alle oppganger i punktblokkene (paddeblokker).
- Oppgradering av SD anlegg til EcoStruxure for kontroll, styring/regulering av fjernvarmen i forbindelse med varmtvann og varme til radiatorene.

2020

- Nytt taktekke med tilhørende blikkenslagerarbeider Kalbakkveien 11, 13, 15 og 19, Nordtvetveien 9 og Gangstuveien 2 og 4 skiftet. Øvrige får nytt taktekke vår/sommer 2021. Nye inngangsdører samt oppgradering av ramper og trapperepos høyblokker.
- Fjernet oljetanken ved Kalbakkveien 13/15.

2019

- Gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsrør fra samtlige leiligheter og vaskerier ut i det offentlige avløpsnett.
- Gjennomført en enkel kontroll i samtlige leilighetene i forhold til vann, avløp, ventilasjon, røykvarslere, brannslukningsutstyr og rømningsveier.
- Etablert ny lekeplass ved Kalbakkveien 13/15/17
- Utskifting av callinganlegget til Aiphone med video i alle leiligheter

2018

- Sjøppelbrønn og rens av ventilasjonskanal. Installert 1 søppelbrønn og 1 papirbrønn ved Nordlisletta.
- Ferdigstilt rens av ventilasjonskanaler til leiligheter og vaskerier i alle blokkene.

2017

- Installert system for automatisk vannpåfylling og rensing av varmtvannsystemet.
- Vinduer og balkongdører malt utvendig. Utbedring og forankring av teglsteinsvegger på høyblokkene. Påbegynt rens av ventilasjonskanaler til leiligheter og vaskerier i alle blokkene.

2016

- Det gamle jordvarmeanlegget er avviklet, og det er montert varmevekslere som benytter fjernvarme til oppvarming av tappevann. I lavblokkene er vegger, tak og gulv i kjellertrapp i oppgangene og kjellergulvene overflatebehandlet (malt). Lysarmaturer i oppgangene og ved inngangsdører til oppganger og kjeller er skiftet ut til LEDarmaturer. Fyrhuset er overflatebehandlet utvendig. I inngangspartiene i høyblokkene er tak og vegger overflatebehandlet og lysarmaturer er skiftet til LED - armaturer.

2015

- Alle gamle søppelskap er fjernet og byttet ut med søppelbrønner. I sammenheng med dette arbeidet ble gjerder byttet ut og nye lamper montert enkelte steder.



- Skråningen bak fyrhus er planert og jevnet med 300 m3 masse og tilsådd. Busker i skråningen ved parkeringsplassene ved Nordlisletta 9 og 11 ble erstattet med krypfuru. Grøntanlegget er vedlikeholdt; busker og trær er beskåret, hekker er satt opp og skiftet ut enkelte steder, gangveier er anlagt og plener er vedlikeholdt.
- Gjerder er byttet ut i tilknytninger til etablering av søppelbrønner.
- Veiene foran garasjeanleggene rett over Nordtvetveien 9 er drenert og asfaltert.
- Det er foretatt overflatebehandling av tak, vegger og gulv på verandaene i punktblokkene (paddeblokkene). I forbindelse med arbeidene ble 4 markterrasser oppgradert med heller, nytt gjerde og hekk på utsiden.
- Ved fornyelse av avtale med Canal Digital er alle dekodere skiftet ut med ny type med opptaksmuligheter.

2014

- Brannsikring Brannmeldere og brannslukningsapparat er skiftet ut i samtlige leiligheter. Bunnledninger inspisert, spylt og renset. Anskaffet ny traktor; Wille 365

2013

- Utskifting av samtlige postkasser.

2012

- Iverksatt energigøkonomiserende tiltak for fjernvarmeanlegget i samarbeid med Hafslund.

2011

- Det ble etablert nye lekeplasser ved Nordlisletta11 og Gangstuveien 12.
- Det ble etablert forsyning av fjernvarme fra Hafslund.

2010

- Alle vinduer i leilighetene kontrollert og vedlikeholdt, enkelte vinduer skiftet ut.
- Skiferheller på trapper reparert eller skiftet ut.

2001 – 2006

- Våtomsrehabilitering

2000 – 2009

- Rehabiliteringen av utomhusanlegget avsluttet.
- Supplement av søppelskap.
- Anlegget rundt traktorgarasjen ble satt i stand.
- Innglassing av ønskede balkonger i høyblokkene.
- Nye lysbrytere montert i noen av blokkene.



- Rehabilitering av våtrommene.
- Utskifting av hovedtavlene.
- Kabel-TV anlegget ble oppgradert.
- Nye fjernvarmerør.
- Nye vaskemaskiner.
- Brannslukkingsapparater ble byttet i alle leiligheter.
- Nye sentrifuger.
- Taket på Nordlisletta 13 ble lagt om på grunn av lekkasje og råteskader.
- Det har vært skiftet 2 hovedventiler i fyrhuset.
- Platene på undersiden av alle tak i øverste etasje på høyblokker og på lavblokker er byttet med sementbaserte og vedlikeholdsfrie plater.
- Alle vinduer er kontrollert og nødvendige utbyttinger er utført.
- Alle branndører er skiftet ut, trapper til inngangspartier er ettersett og reparert og inngangsdørene er lakkert utvendig.
- Det er skiftet postkasser i Kalbakkveien 11 og Nordtvetveien 5, 7 og 9.
- Vaktmesterkontoret er pusset opp.
- Det er byttet takledning på alle garasjer og utskifting av gamle motorvarmerposter er påbegynt.

1998 – 2000

- Utomhusanlegget rehabilitert

1993 – 1995

- Varmepumpeanlegg

1992 – 1993

- Balkongene ble rehabilitert



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

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.