



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 238 772  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 20.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 649 380	5 350 296
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 649 380</b>	<b>5 350 296</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		63 337	59 564
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		90 596	83 617
Annen driftskostnad		3 854 082	3 771 299
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 008 015</b>	<b>3 914 481</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 641 365</b>	<b>1 435 815</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		46 925	14 782
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 925</b>	<b>14 782</b>
Annen finanskostnad		1 879 276	1 668 585
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 879 276</b>	<b>1 668 585</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 832 350</b>	<b>-1 653 803</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-190 985</b>	<b>-217 988</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-190 985</b>	<b>-217 988</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-190 985</b>	<b>-217 988</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-190 985	-217 988
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-190 985</b>	<b>-217 988</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 494 600	78 494 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		257 294	249 140
Sum varige driftsmidler		78 751 894	78 743 740
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 751 894	78 743 740
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			11 213
Andre fordringer		288 226	237 999
Sum fordringer		288 226	249 212
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 896	1 755 118
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 896	1 755 118
Sum omløpsmidler		1 813 122	2 004 329
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 565 016</b>	<b>80 748 070</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 600	8 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 600</b>	<b>8 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		328 119	519 104
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>328 119</b>	<b>519 104</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>336 719</b>	<b>527 704</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 600 000	40 600 000
Øvrig langsiktig gjeld		39 332 000	39 332 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>79 932 000</b>	<b>79 932 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>79 932 000</b>	<b>79 932 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		171 967	181 695
Leverandørgjeld		85 681	46 938
Skyldige offentlige avgifter		824	270
Annen kortsiktig gjeld		37 825	59 463
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>296 297</b>	<b>288 365</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>80 228 297</b>	<b>80 220 365</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>80 565 016</b>	<b>80 748 070</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 381614

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 238 772  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 948 238 772  
MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 649 380	5 350 296
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 649 380</b>	<b>5 350 296</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		63 337	59 564
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		90 596	83 617
Annen driftskostnad		3 854 082	3 771 299
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 008 015</b>	<b>3 914 481</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 641 365</b>	<b>1 435 815</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		46 925	14 782
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 925</b>	<b>14 782</b>
Annen finanskostnad		1 879 276	1 668 585
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 879 276</b>	<b>1 668 585</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 832 350</b>	<b>-1 653 803</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-190 985</b>	<b>-217 988</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-190 985</b>	<b>-217 988</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-190 985</b>	<b>-217 988</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-190 985	-217 988
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-190 985</b>	<b>-217 988</b>



Organisasjonsnr: 948 238 772  
MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 494 600	78 494 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		257 294	249 140
Sum varige driftsmidler		78 751 894	78 743 740
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 751 894	78 743 740
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			11 213
Andre fordringer		288 226	237 999
Sum fordringer		288 226	249 212
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 896	1 755 118
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 896	1 755 118
Sum omløpsmidler		1 813 122	2 004 329
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 565 016</b>	<b>80 748 070</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 600	8 600



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>8 600</b>	<b>8 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	328 119	519 104
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>328 119</b>	<b>519 104</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>336 719</b>	<b>527 704</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	40 600 000	40 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	39 332 000	39 332 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>79 932 000</b>	<b>79 932 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>79 932 000</b>	<b>79 932 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	171 967	181 695
Leverandørgjeld	85 681	46 938
Skyldige offentlige avgifter	824	270
Annen kortsiktig gjeld	37 825	59 463
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>296 297</b>	<b>288 365</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>80 228 297</b>	<b>80 220 365</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>80 565 016</b>	<b>80 748 070</b>



Organisasjonsnr: 948 238 772  
MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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





## Til andelseierne i Midtstugrenda Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 21.03.2024 kl. kl: 18.00 i Grendehuset.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. 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 Midtstugrenda 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 Midtstugrenda Borettslag  
avholdes torsdag den 21.03. 2024 kl:18.00 i Grendehuset.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder  
John Peter Tollefsen foreslås som møteleder.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne  
Bente Knagenhjelm foreslås som protokollfører
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar kr. 60.000, - til fordeling mellom styremedlemmene.

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til endring av vedtektene § 6-7(1) (Varmepumpe)
- B) Forslag om endring av retningslinjer for bruk av grill (Vibbo)
- C) Fullmakt til å ta opp lån til vedlikehold

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 21.02.2024  
Styret i Midtstugrenda Borettslag

John Peter Tollefsen - Lars Christian Dahll - Bente Collett Knagenhjelm - Anne Naper Andersen  
Ellen C.Bjercke

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	John Peter Tollefsen	Midtstugrenda 118
Styremedlem	Anne Naper Andersen	Midtstugrenda 86
Styremedlem	Ellen C. Bjercke	Midtstugrenda 123
Styremedlem	Lars Christian Dahll	Midtstugrenda 116
Styremedlem	Bente Collett Knagenhjelm	Midtstugrenda 94
Varamedlem	Peter Hausken	Midtstugrenda 152
Varamedlem	Per Ringså	Midtstugrenda 55

### Valgkomiteen

Kari Hertzberg		
Tom Sønsteby		
Trond Scheie		Midtstugrenda 125
		Midtstugrenda 92
		Midtstugrenda 59

### Kontaktinformasjon Styret.

Styret kontaktes via e-post [midtstugrenda@gmail.com](mailto:midtstugrenda@gmail.com) eller [Vibbo.no](https://vibbo.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Midtstugrenda Borettslag

Borettslaget består av 86 andelsleiligheter.

Midtstugrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948238772, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 2699

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.

Midtstugrenda Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC.

## Styrets arbeid 2023

Det er avholdt 7 styremøter. Det er gjennomført 2 dugnader med svært god deltakelse. Styret vil berømme alle for å stille opp og bidra til at vårt ytre bomiljø vedlikeholdes så godt. Styret har gjennomføre en forsvarlig drift av borettslaget. Saker er løst gjennom styremøter, mailutvekslinger mellom styremedlemmene og enkeltstående møter knyttet til enkeltsaker. Arbeidet har vært tilrettelagt etter skriftlige retningslinjer og i tråd med tidligere praksis med hensyn til styring av borettslagets rutiner og økonomi. Vibbo er benyttet som kanal for informasjon samt at en del dokumenter legges ut fortløpende. GrendaNytt legges inn på Vibbo. Styret benytter seg av OBOS' styreportal **styrommet.no** til innkalling til styremøter, skriving av protokoll, og som verktøy for oppfølging av HMS og enkeltsaker. Styreportalen benyttes også for oppfølging av regnskap, betale fakturaer, oppfølging av utestående fordringer og ellers som et verktøy for drift av borettslaget. Styret har også i 2023 arbeidet tett med regnskapsfører i Obos for å sikre god oppfølging av våre regnskaper. Styret har vært representert på alle styremøter i DES23. Fra 01.01.2022 ble prisen på våre leiligheter økt med 15 % i henhold til vedtak på ekstraordinær generalforsamling høsten 2021. I hele 2023 har våre priser fulgt Obos' prisstatistikker med 90%. Prisstatistikken ajourføres hver måned. Gjennom 2023 var det en prisnedgang på ca 5 %.

## Vedlikehold

I 2023 fortsatte vi vedlikeholdsprogrammet. Blant annet ble følgende gjort: Taket på hus 12 ble vasket og impregnert, pipene ble malt. Dette ble gjort for å høste erfaring med vedlikehold av takene. Styret hadde innhentet tilbud fra flere og så vel vært på befaring i andre borettslag samt hatt befaring fra tilbydere. Det ble foretatt en rengjøring av takrenner og nedløpsrør. Flere ble skiftet og enkelte lagt om. Mellom hus 13 og 14 ble hele takrennesystemet lagt om for å sikre at vannet renner direkte av plattingen. En rekke bord i rekkverkene ble byttet og / eller skrappt og malt. Flere rekkverk på verandaer ble byttet. Gangveien mellom hus 3 og 5 ble sikret etter en tydelig sprekkdannelse var oppdaget. Det samme på plattingen ved Grendehuset. To av de frittstående utebodene ble oppgradert med nye bord og malt opp.

## HMS

Ellen Bjercke er styrets HMS-koordinator godt hjulpet av Peter Hausken. HMS- ARBEIDET I 2023

Det har ikke vært alvorlige uønskede hendelser og/eller avvik i løpet av 2023.

Borettslaget har ikke aktiviteter som kan medføre forurensning og annen alvorlig skade på miljøet.

Arbeidet med det psykososiale bomiljøet ivaretas av Grendas venneforening i samarbeid med styret.

Basert på risikovurderinger ble følgende HMS- områder særskilt prioritert i 2023:

**Brannikkerhet:** Batteriskifte gjennomført på samtlige brannalarmer, samt oppdatering og kvalitetssikring av oppkoblingen mellom samtlige brannalarmer og internett.

Slukkeutstyr inspisert i omtrent halvparten av alle boenheter. Fellesarealer er inspisert og



informasjon om brannssikkerhet formidlet i Grendanytt, i forbindelse med skifte av batterier i brannmeldere og i allmøter.

*Personsikkerhet; Strøing, måking, mv gjennomføres av 1 Hjelpende Hånd og er blitt fulgt tett opp fra styrets side for å redusere risiko for skader på glatt føre. Det er informert om at bruk av pigger/brodde anbefales gjennom vinteren*

*Skadedyrbekjempelse: Anticimex har, på oppdrag fra styret, plassert ut og etterser og etterfyller åtebokser for å holde rottebestanden nede. Rapporter etter inspeksjonsrunder gjennomgås av styret. Det er informert om at mating av ville dyr bør unngås.*

Det er utarbeidet aktivitetsplan for 2024, herunder blant annet en evakueringsøvelse i september.

### Hage og Vaktmester

Vedlikehold av utearealene på sommertid har vært gjennomført med kontraktsmessig innleid hjelp fra Gårdreform A/S. Vaktmestertjenesten er utført av Vaktmesterdrift A/S. Vaktmesterordningen med fast vaktmester 1 gang per uke (tirsdager mellom 10 og 12) fungerer godt, og flere beboere har for egen regning engasjert vaktmesteren til mindre oppdrag. Det ble gjennomført to hoved-dugnader, 6. mai og 14. oktober, med stor og verdifull innsats fra mange beboere. Avtale med Hjelpende Hånd (HH) for vinterarbeidet ble videreført for sesongen 2023/2024. Vinteren 2023 ble på samme måte som året før, en utfordring for så vel HH som oss beboere. Brøyting av både hovedveiene som så vel stikkveiene og inngangspartier måtte måkes og strøs flere ganger i uken. Hvert hus har egen strøkkasse med bøtte, spade el. Kassene fylles opp før vinteren og fylles opp ved behov. Vinterarbeidet blir viderefakturert våre naboer i Midtstugrenda med en på forhånd avtalt fordelingsnøkkel.

### Salg av leiligheter

Det ble i 2023 solgt 4 leiligheter. Alle ble omsatt til medlemmer i DES23.

### Rapport fra Venneforeningen 2023

- 25.januar hadde vi et spennende foredrag av Jon Aanerud om et dagsaktuelt tema om Norge, Ukraina og Russland.
- 15. februar ble det arrangert Herrelunch med Peter Ødegard som primus motor for Thor Johnsen, Harald Berntzen og Thomas Bøhmer. Fantastiske snitter av gode råvarer. 30 beboere kom!
- 15. mars Grenda Quiz
- 20. april arrangerte venneforeningen en vellykket filmkveld
- 6. mai serverte venneforeningen dugnadssuppe og drikke
- 8. juni hadde vi sommerfest med nesten 60 deltakere. I år laget venneforeningen all maten til koldtbordet selv. Stor suksess.
- 24. august, fjordtur med D/S Børøysund ved Ragni Malterud
- 12. oktober arrangerte venneforeningen filmkveld med pizza, vin og mineralvann
- 14. oktober serverte venneforeningen dugnadssuppe og drikke
- 9. november sangkveld med Thor Jonsen
- 3. desember, første søndag i advent, ble julegranen vår tent med servering av gløgg og pepperkaker.
- 7. desember hadde Grenda Julesekskap med over 70 deltakere. Det ble servert en nydelig viltgryte med fløtesaus og sopp fra Eckbo i år.

**I 2023 har venneforeningen bestått av:**

Anne Naper Andersen, Bente Knagenhjelm, Anne S. Knoph, Kari Hertzberg, Tone Sandvik og Siri J. Laurendz

**GrendaNytt**

GrendaNytt har en historie tilbake til da Midtstugrenda ble bygget. Tidsskriftet kom til før epost, Vibbo og Facebook og var en viktig kanal for å formidle nyheter til beboerne. Noe vi håper det fortsatt er.

Redaksjonen ledes av Anne Svello Knoph. I tillegg bidrar Sten Heyerdahl, Bente Lindbæk, Helga Hjorth og Peter Hausken til finne stoff vi tror har interesse. Tom Sønsteby sørger for trykking og distribusjon i postkassene.

Målsetningen er å utgi 4 nummer i året. Innholdet styres av årstidene med innhold fra årsmøtet, dugnader, fester og annet. I tillegg forsøker vi å fylle på med stoff som vi håper kan bringe litt opplysning og glede i hverdagen.

Dersom du har forslag til innhold eller tekster du vil se i GrendaNytt tar redaksjonen imot innspill. Kontakt Anne S.K. ([asknoph@gmail.com](mailto:asknoph@gmail.com))

**Vaffeltreff**

Tone Sandvik er initiativtaker til vaffeltreff annenhver onsdag kl. 13. Mange beboere hjelper til med vaffelsteking og kaffekoking.

Grenda har også en hobbygruppe, en bridgegruppe og Pilates / Yoga trening i Grendehuset.

Hobbygruppens mange dyktige kunstnere har latt noen av sine bilder få henge i Grendehuset. Det har vært til stor glede for alle og gitt rommene en ny dimensjon.

**Bridge**

Bridgen kom for alvor i gang igjen i 2023. Det ble avholdt kurskvelder med Finn Brandsnes som viste seg svært populære. Flere som tidligere ikke har spilt bridge, deltok på kursene. Bridgegruppen spiller hver mandag høst, vinter og vår. Nye kurs er på trappene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på 190.985 og foreslås ført mot egenkapital. Borettslaget betaler ikke avdrag på sine lån på totalt 40,6 millioner. Etter inngått avtale med Nordea er  $\frac{3}{4}$  av lånet bundet til en rentebytteavtale inngått i 2016. Som følge av betydelig høyere renter i 2023 enn årene før, økte rentekostnadene med 242.000 i 2023 i forhold til 2022. I 2023 økte innbetalte felleskostnader utenom rentekostnader med 10 %. Det samme er varslet for 2024 fom 1.2. Avhengig av renteutviklingen, vil styret måtte se på en eventuell økning av innbetalte renter. Av samlet husleie utgjør renteinbetalingen vel 30 %. Samlet renteinbetaling i 2023 var på kr 1.711.392 mens rentekostnadene var på 1.879.276. Renteinbetalingen dekket mao ca 90 % av rentekostnadene.

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. Selskapets disponible midler er vel 1,5 millioner ved årets slutt.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

Budsjettets inntektsside viser en forventet inntekt på vel 6 millioner. Det inkluderer en husleieøkning på 10 % fom 1.2. og et bidrag fra DES23 på 100.000 (til nytt kjøkken). Vedlikeholdsbudsjettet er på vel 1 million. Styret ber årsmøtet om en fullmakt til å øke dette med inntil 2,5 millioner ved opptak av lån. Lånet skal i så tilfelle benyttes til ferdigstillelse av vedlikehold av takene som påbegynt i 2023 og omtalt i årsrapporten, sikring av balkonger mot vanninntrengning mellom balkong og husets panel, og legging av nytt belegg på balustrader. Andre og eventuelt uforutsette vedlikeholdsbehov forutsettes tatt over ordinær drift.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

De kommunale avgifter i Oslo kommune øker fra 2023 til 2024 betydelig, spesielt for vann- og avløp og renovasjon. Vårt budsjett har tatt høyde for disse økningene. Eiendomsskatten følger egne satser, men det er forventet en viss reduksjon i 2024.

**Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg relativt høye også i 2024, men strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Premieendringen for forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Midtstugrenda Borettslag.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Midtstugrenda Borettslag.

**Lån**

Midtstugrenda Borettslag har lån hos Nordea på til sammen 40,6 millioner. Ett lån på 20 millioner og ett på 20,6 millioner. Lånene løper avdragsfritt frem til 09.2031. 30 millioner av lånene er knyttet opp i en rentebytteavtale (Swap-avtale) inngått i 2016. For opplysninger lånene henvises til note 16 i regnskapet.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til de forhold som er nevnt ovenfor, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet er basert på øking av innkrevde felleskostnader eksl rentekostnader med 10 % fra 01.02.24. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Midtstugrenda Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Midtstugrenda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 22. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 948 238 772, KUNDENR. 7481

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 715 964</b>	<b>1 896 393</b>	<b>1 715 964</b>	<b>1 516 825</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-190 985	-217 988	-2 079 737	-83 282
Tilbakeføring av avskrivning	14	90 596	83 617	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-98 750	-46 058	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-199 139</b>	<b>-180 429</b>	<b>-2 079 737</b>	<b>-83 282</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 516 825</b>	<b>1 715 964</b>	<b>-363 773</b>	<b>1 433 543</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 813 122	2 004 329
Kortsiktig gjeld	-296 297	-288 365
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 516 825</b>	<b>1 715 964</b>



**MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 238 772, KUNDENR. 7481**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 578 940	5 221 228	5 600 000	5 918 000
Ladeinntekter EL-bil		67 035	125 068	0	0
Andre inntekter	3	3 405	4 000	20 000	144 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 649 380</b>	<b>5 350 296</b>	<b>5 620 000</b>	<b>6 062 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 337	-9 564	-7 236	-8 400
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-60 000
Avskrivninger	14	-90 596	-83 617	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 500	-9 000	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-157 610	-151 525	-159 101	-163 000
Konsulenthonorar	7	-32 256	-3 066	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 021 549	-1 272 958	-3 432 202	-1 028 000
Forsikringer		-449 057	-348 487	-350 000	-470 855
Kommunale avgifter	9	-895 368	-756 467	-859 541	-1 075 027
Energi/fyring		-149 910	-166 526	-130 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-414 244	-330 304	-361 657	-417 000
Andre driftskostnader	10	-724 588	-732 966	-695 000	-696 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 008 015</b>	<b>-3 914 481</b>	<b>-6 065 737</b>	<b>-4 045 282</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 641 365</b>	<b>1 435 815</b>	<b>-445 737</b>	<b>2 016 718</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	46 925	14 782	0	0
Finanskostnader	12	-1 879 276	-1 668 585	-1 634 000	-2 100 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 832 350</b>	<b>-1 653 803</b>	<b>-1 634 000</b>	<b>-2 100 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-190 985</b>	<b>-217 988</b>	<b>-2 079 737</b>	<b>-83 282</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-190 985	-217 988		



**MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 238 772, KUNDENR. 7481**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	70 604 575	70 604 575
Tomt		7 890 025	7 890 025
Andre varige driftsmidler	14	257 294	249 140
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>78 751 894</b>	<b>78 743 740</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		16 245	10 432
Kundefordringer		0	11 213
Forskuddsbetalte kostnader		245 590	227 567
Andre kortsiktige fordringer	15	26 391	0
Driftskonto OBOS-banken		162 982	111 894
Skattetrekkkonto OBOS-banken		400	128
Sparekonto OBOS-banken		1 146 111	1 542 591
Innestående i andre banker		215 403	100 504
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 813 122</b>	<b>2 004 329</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 565 016</b>	<b>80 748 070</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Opptjent egenkapital		328 119	519 104
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>336 719</b>	<b>527 704</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	40 600 000	40 600 000
Borettsinnskudd	17	39 332 000	39 332 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>79 932 000</b>	<b>79 932 000</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		37 315	59 154
Leverandørgjeld		85 681	46 938
Skyldige offentlige avgifter	18	824	270
Påløpte renter		171 967	181 695
Annen kortsiktig gjeld	19	510	309
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>296 297</b>	<b>288 365</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **80 565 016** **80 748 070**

Pantstillelse	20	85 057 000	85 057 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024

Styret i Midtstugrenda Borettslag

John Peter Tollesfosen

Anne Naper Andersen

Ellen C. Bjercke

Lars Christian Dahll

Bente Collett Knagenhjelm

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	3 510 936
Lån	1 711 392
Garasje	344 928
Eiendomsskatt	11 684
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 578 940</b>

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

Salg av nøkler	3335
Regnskapskorrigeringer	70
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 405</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 000
Påløpte feriepenger	-510
Arbeidsgiveravgift	-7 827
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 337</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 801, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

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

OBOS Prosjekt AS	-16 348
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 380
Ing. Knut Larsen AS	-4 934
D Å BO AS	-1 594
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-32 256</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-490 058
Drift/vedlikehold VVS	-32 369
Drift/vedlikehold elektro	-106 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-81 543
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 788
Drift/vedlikehold brannsikring	-132 400
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 259
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-130 013
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 033
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 836
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 021 549</b>

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

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

Eiendomsskatt	-1 772
Vann- og avløpsavgift	-644 981
Feieavgift	-9 180
Renovasjonsavgift	-239 435
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-895 368</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 196
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 920
Verktøy og redskaper	-170
Driftsmateriell	-2 893
Vaktmestertjenester	-69 720
Renhold ved firmaer	-75 413
Snørydding	-242 515
Gressklipping	-165 271
Andre fremmede tjenester	-19 629
Trykksaker	-16 299
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 801
Andre kontorkostnader	-17 092
Porto	-1 720
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 794
Velferdskostnader	-67 256
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-724 588</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 765
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 520
Renter av kapitalkonto i Nordea	3 903
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 670
Andre renteinntekter	68
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>46 925</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån 1 i Nordea	-925 766
Renter og gebyr på lån 2 i Nordea	-953 509
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 879 276</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1988	70 604 575
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>70 604 575</b>

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.33/bnr.2699

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse		
Tilgang 2001	79 169	
Avskrevet tidligere	-65 886	
Avskrevet i år	-2 656	10 627
Høytaleranlegg		
Tilgang 2019	73 273	
Avskrevet tidligere	-46 407	
Avskrevet i år	-14 655	12 211
PC med utstyr		
Tilgang 2021	27 754	
Avskrevet tidligere	-16 960	
Avskrevet i år	-9 250	1 544
Ladestasjon for el bil nr 4		
Tilgang 2023	98 750	
Avskrevet i år	-4 702	94 048
Ladestasjon for el bil nr 3		



Tilgang 2022	46 058	
Avskrevet tidligere	-3 838	
Avskrevet i år	-6 780	35 440
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2020	225 500	
Avskrevet tidligere	-96 643	
Avskrevet i år	-32 214	96 643
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	142 375	
Avskrevet tidligere	-115 255	
Avskrevet i år	-20 339	6 781
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>257 294</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-90 596**

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladeinntekter EL-bil, 2. halvår 2023 26 391

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **26 391**

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## Nordea lån 1

Lånet har en rentebytteavtale (SWAP). Rentebytteavtalen varer til 2031.

Estimert effektiv rentesats (hensyntatt rentebytteavtalen) pr. 31.12.2023 var 4,5 %.

Opprinnelig 2005	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-20 000 000

## Nordea lån 2

Lånet har en rentebytteavtale (SWAP). Rentebytteavtalen varer til 2031.

Estimert effektiv rentesats (hensyntatt rentebytteavtalen) pr. 31.12.2023 var 4,5 %.

Opprinnelig 2005	-20 600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-20 600 000

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-40 600 000**

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostrnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale

avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags-



og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer. Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

## Nordea 1

### Første og eneste avdrag er 1. desember 2031

Andelsnr.	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2031
27, 28, 31, 32, 35, 36	69 900
39, 40	69 900
6, 9, 12, 13, 14, 16	75 350
17, 20, 21, 22, 23, 24	75 350
25, 44, 45, 47, 49, 50	75 350
51, 53, 55, 56, 58, 59	75 350
64, 65, 68, 69, 71, 72	75 350
73, 74, 76, 77, 80, 83	75 350
84, 85	75 350
1, 2, 3, 4, 5, 7	81 150
8, 10, 11, 15, 18, 19	81 150
26, 29, 30, 33, 34, 37	81 150
38, 41, 42, 43, 46, 48	81 150
52, 54, 57, 60, 61, 62	81 150
63, 66, 67, 70, 75, 78	81 150
79, 81, 82, 86	81 150

## Nordea 2

### Første og eneste avdrag er 1. desember 2031

Andelsnr.	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2031
27, 28, 31, 32, 35, 36	72 000
39, 40	72 000
6, 9, 12, 13, 14, 16	77 600
17, 20, 21, 22, 23, 24	77 600
25, 44, 45, 47, 49, 50	77 600
51, 53, 55, 56, 58, 59	77 600
64, 65, 68, 69, 71, 72	77 600
73, 74, 76, 77, 80, 83	77 600



20

Midtstugrenda Borettslag

84, 85	77 600
1, 2, 3, 4, 5, 7	83 600
8, 10, 11, 15, 18, 19	83 600
26, 29, 30, 33, 34, 37	83 600
38, 41, 42, 43, 46, 48	83 600
52, 54, 57, 60, 61, 62	83 600
63, 66, 67, 70, 75, 78	83 600
79, 81, 82, 86	83 600

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988	-39 332 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-39 332 000</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-400
Skyldig arbeidsgiveravgift	-424
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-824</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-510
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-510</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	39 332 000
Pantelån	40 600 000
<b>TOTALT</b>	<b>79 932 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	70 604 575
Tomt	7 890 025
<b>TOTALT</b>	<b>78 494 600</b>

## Innkommende forslag

### A) Forslag til endring av vedtektene § 6-7(1) (Varmepumpe)

#### Beskrivelse:

Dette forslaget innebærer en endring av vedtektene ved å fjerne vedtektsbestemmelsen om varmpumper og innta bestemmelser knyttet til installasjon av varmpumpe.

Dagens vedtekter lyder slik: Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som paraboler eller andre antenner, varmpumper, leskjermer og lignende).

Styrets begrunnelse for endringene av § 6-7(1) og nytt punkt (3). Spørsmålet om installering av varmpumpe ble tatt opp på årsmøtet i 2023 gjennom et forslag fra Thomas Bøhmer. Årsmøtet sluttet seg enstemmig til styrets forslag om å la styret få innhente ytterligere informasjon vedr installering av varmpumpe herunder forhold som støyplasser, plassering, drenering (drenering / avrenning av vann), typer av varmpumper mm før årsmøtet igjen kan ta stilling til et eventuelt forslag om installering av varmpumpe i den enkelte leilighet. Styret har under arbeidet med dette spørsmålet bl.a hatt befaring fra to leverandører av varmpumper og mottatt tilbud om installering fra begge. Så vel befaringer som tilbud, har gitt styret godt grunnlag for sin anbefaling overfor årsmøtet. I tillegg har styret innhentet synspunkter fra OBOS om selve saken og om nødvendige endringer i vedtektene.

Moderne varmpumper er støysvake og med en dimensjonering som passer for plassering på en terrasse. Varmepumpen kan kles inn med en tilpasset «sprinkellekse / varmpumpehus» og rør fra pumpen inn i leiligheten kan tilsvarende kles inn og males som veggen for øvrig. Varmepumpen avgir vann (kondensvann) som må ledes ut fra terrassen og ned i plenen. Det må legges opp egen kurs til varmpumpen da den alltid skal være tilkoblet strømmen. Dette er et brannverntiltak.

Styret vil ikke uttale seg om det er regningssvarende å installere varmpumpe i våre leiligheter. Det må den enkelte selv vurdere i samråd med leverandør eller annen fagkyndig. I den forbindelse kan det være naturlig å henvende seg til Norsk Varmepumpeforening og til Huseierforeningen. Borettslaget er medlem i begge. Styret foreslår følgende endring i vedtektene § 6-7(1): Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som paraboler eller andre antenner, leskjermer og lignende).

**Forslag til vedtak:**

Styret foreslår nytt punkt 3.

Vedtektene § 6-7(3): Varmepumpe kan installeres i den enkelte leilighet. Plassering av varmepumpens utvendige del skal være montert på terrassegulvet (betong eller annet fast underlag), og plassert på en slik måte at den er til minst mulig sjenanse for andre mht sikkerhet, støy og estetikk. Utvendig avtrekksrør skal være kledd og malt i samme farge som veggen. Varmepumpen skal installeres med varmepumpehus. Det skal velges en varmepumpe som er mest mulig støysvak. Boligeieren bærer alle kostander forbundet med montering og vedlikehold av varmepumpen. Det gjelder også dersom varmepumpen må midlertidig fjernes i forbindelse med rehabilitering / vedlikehold av borettslaget eller leiligheten. Boligeieren må ta kostnadene ved å rette skader eller merker på fasaden dersom varmepumpen blir fjernet. Før varmepumpen monteres skal styret ha godkjent plassering og fått informasjon om hvilket firma som skal foreta selve monteringen. Monteringen skal foretas av kvalifisert håndverker / firma.

**B) Endring av temaet «Grilling» i Vibbo (Generelle regler og godt naboskap).****Beskrivelse:**

Styret er blitt forelagt spørsmålet om det bør være anledning til å grille i borettslaget. Det er ikke omhandlet i Vedtektene, men under «Generelle regler og godt naboskap i Vibbo». Dagens regler tillater ikke grilling. Styret ønsker at årsmøtet skal ta stilling til spørsmålet.

Årsmøtet behandler spørsmålet etter følgende prosedyre:

Årsmøtet tar stilling til om det skal tillates å bruke grill (premissene følger nedenfor).

Avstemning følger denne prosedyren:

1. Det skal fortsatt være forbud mot grilling
2. Det tillates elektrisk grill etter premissene nedenfor.
3. Det tillates også bruk av gassgrill.

Punkt 1 settes opp mot punkt 2.

Dersom punkt 2 vedtas, stemmes det separat over punkt 3.

Styre foreslår at følgende blir tatt inn som nytt punkt i Vibbo under Generelle regler og godt naboskap dersom bare punkt 2 vedtas.

***Bruk av elektrisk grill.***

***Det tillates grilling med elektrisk grill på terrasser og verandaer. Grillen kan ikke kobles til strøm via skjøteledning. Grillen kan ikke tennes etter kl 22.00. For øvrig er det ikke tillat med noen form for grilling på plener eller andre steder på borettslagets tomt.***

Følgende tas inn dersom også punkt 3 vedtas

***Bruk av grill.***

***Det tillates grilling med elektrisk grill og gassgrill på terrasser og verandaer. Elektrisk grill kan ikke kobles til strøm via skjøteledning. Gassflaske, gassbeholder kan ikke oppbevares inne, men i utebod. Eieren og brukeren av gassgrillen plikter å holde gassen avstengt når grillen ikke brukes. Grillen kan ikke tennes etter kl 22.00. For øvrig er det ikke tillat med noen form for grilling på plener eller andre steder på borettslagets tomt.***

Dersom forbudet mot grilling ikke oppheves, vil dagens formulering i Vibbo bli stående



## C) Fullmakt til å ta opp lån til vedlikehold

Styret ber om fullmakt til å oppta lån på inntil 2,5 millioner kroner. Premissene for lån er følgende:

Lånet skal brukes til å kunne gjennomføre vedlikeholdsprogrammet for takvedlikehold (vask og impregnering), verandasikring (sikre verandaene mot vanninntrengning mellom verandaen og vegg og hindre skader) og belegg mot glatte gangveier (balustrader).

Lånet skal ha en løpetid på inntil 7 år og nedbetales i perioden. Et evt låneopptak vil øke den delen av husleien som går til betjening av borettslagets lån. Endringen vil være på mellom 375 og 425 kroner pr måned alt etter størrelsen på leiligheten.

**Forslag til vedtak:  
Vedta forslaget.**

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen foreslår at følgende personer velges til styret:

Styremedlem: Peter Hausken      velges for 2 år

Varamedlem: Per Ringså      velges for 1 år

Varamedlem: Harald Berntsen      velges for 1 år

Valgkomiteen tar gjenvalg

Oslo 8. februar 2024

Kari Hertzberg

Tom Sønsteby

Trond Scheie



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 966328. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



# VEDTEKTER

for

## MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG ORG NR 948 238 772

19. revisjon, vedtatt på Ekstraordinær generalforsamling den 11. november 2021

Dokumenthistorie: Original: 05.05.1988, 1. revisjon: 06.05.1992, 2. revisjon: 17.03.1993, 3. revisjon: 26.04.1995, 4. revisjon: 28.04.1998, 5. revisjon: 27.04.99, 6. revisjon: 27.04.2000, . revisjon: 20.04.2001, 8. revisjon: 20.11.2001, 9. revisjon 09.04.03, 10. revisjon 21.04.2004, 11. revisjon 01.11.2005, 12. revisjon 30.03.2006, 13. revisjon 29.03.2007, 14. Revisjon 17.03.2010, 15. Revisjon 26.03.2014, 16. Revisjon 14.3.2019, 17. Revisjon 14.11.2019. 18. Revisjon 24.04.2020. 19. Revisjon 11.11.2021. 20. Revisjon 31.03.2022.

### 1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

#### 1-1 Formål

- (1) Midtstugrenda borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne over 55 år boretts til egen bolig med livsløpsstandard på lagets eiendom .
- (2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som fellesservice, fellesmåling av strøm, kabel-tv, drift av felles garasje og lignende som står i sammenheng med hovedformålet.
- (3) Borettslaget skal i sin virksomhet og forvaltning legge til grunn de siktemål og betingelser som var utslagsgivende ved tildeling av tomt og avtale om finansiering slik som forutsatt da borettslaget ble stiftet på konstituerende generalforsamling 5. mai 1988.

#### 1-2 Forretningsfører

- (1) Borettslaget ligger på eiendommen gnr 33, bnr 2699 i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

### 2. ANDELER OG ANDELSEIERE

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Antall andeler er 86 og hver andel er pålydende kroner 100,-, til sammen kr. 8.600.
- (2) Bare enkeltpersoner over 55 år som er medlem av De Eldres Boligspareklubb Bydel 23 ( heretter kalt DES 23 ) kan bli andelseier i borettslaget.

Videre kan gjenlevende ektefelle eller samboer andelseier har hatt felles husstand med, ved arv, bli og være andelseier i borettslaget i sin levetid, dersom borettslagsboligen har tjent som felles bolig.

- (3) Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel.
- (4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie andeler i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).
- (5) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

- (1) Andelseier eller erverver som tilfredsstillende fastsatte vilkår kan overta og/eller eie andelen i fellesskap med ektefelle eller samboer.



## 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) Bare fysiske personer kan erverve andel i borettslaget og kun for det formål å skaffe seg eller sin husstand bruksrett til bolig på borettslagets eiendom (boret).
- (2) Den som har ervervet en andel må godkjennes av borettslagets styre eller den styret bemyndiger for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.
- (3) Borettslaget skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med punkt 2 i disse vedtekter. Styret kan allikevel dispensere fra 55 års regelen når særlige grunner tilsier dette. Før styret i MGB beslutter å dispensere fra denne regelen, skal det innhentes uttalelse fra styret i DES 23.
- (4) Borettslaget kan ellers nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.
- (5) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ved dødsfall hos leilighetseier(e), skal som hovedregel, leiligheten overdras arvinger eller legges ut for salg innen seks (6) måneder. Det kan søkes styret om utsettelse av salget.

## 3. MAKSIMALPRIS

### 3-1 Utrekning av høyeste lovlige pris

Ved overdragelse av andel må høyest lovlige pris (maksimalpris), før tillegg og fradrag som beskrevet under, ikke overstige andelens bruttopris inklusive andel av fellesgjeld. Andelens bruttopris inkl. andel av fellesgjeld som fastsettes som følger; med samme pris pr. kvadratmeter basert på følgende:

- 2-rom 80kvm
- 3-roms 85kvm
- 4-roms m/karnapp 95kvm
- 4-roms med loft 105kvm.

Denne fordelingen av antall kvadratmeter er benyttet kun for å skille mellom 2- og 3. roms leiligheter og kan ikke benyttes som grunnlag for senere å endre fordelingen av gjelds og vedlikeholdskostnader.

Fra 01.januar 2022 øker vi prisene med 15%, resterende avvik mellom våre priser og prisene i OBOS sine statistikker justeres med x kroner hver måned. I løpet av 4 år skal våre kvadratmeterpriser utgjøre 90 % av OBOS' sine kvadratmeterpriser.

Maksimalprisen skal regnes ut fra 90% av OBOS sine kvadratmeterpriser for solgte leiligheter i bydel Vestre Aker, basert på den månedlige prisutviklingen i OBOS sine statistikker.

I tillegg kommer oppgradering av leiligheten ut over normalt vedlikehold, basert på reelle dokumenterbare kostnader.

Fratrekk kommer for spesielle skader og manglende vedlikehold.

Tilleggene og fratreggende fastsettes av autorisert takstmann og skal settes under hensyntagen til at leilighetene skal være livsløpsstandard boliger.

Takstmann, godkjent av borettslagets styre, bestilles av selger/overdrager som også betaler honoraret.

(1) Fordelingsnøkkelen som benyttes ved fastsettelse av andel fellesgjeld og andel disponible midler er:



Leilighet I	Leilighet II	Leilighet III	Leilighet IV
<u>2 Roms – 85kvm BRA</u>	<u>3 roms – 85kvm BRA</u>	<u>4 roms – 95kvm BRA</u>	<u>4 roms – 105 kvm BRA</u>
1,048159108 %	1,129974128 %	1,216892757 %	1,216892757 %

### 3-2 Fastsettelsen av høyeste lovlige pris

- (1) Styret i borettslaget fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelse høyeste lovlige pris på andelen.

### 3-3 Uenighet om fastsettelsen

- (1) Dersom overdrager og erverver eller forkjøpsberettigede er uenig i fastsettelsen av høyeste lovlige pris på andelen fastsettes denne av taksmann som oppnevnes av sorenskriveren ved Oslo tingrett.

## 4. FORKJØPSRETT

### 4-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Andelseier kan fritt overdra sin andel ved salg, gave, arv eller på annen måte, under forutsetning av at erverver tilfredsstiller borettslagets klausuleringsvilkår som definert i disse vedtekter ( prgf. 2), samt under forutsetning av at erverver er gjort kjent med og har akseptert disse vedtekters regler for forkjøpsrett.
- (2) Dersom en andel skifter eier har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmer av DES23 forkjøpsrett. Forkjøpsretten blant medlemmer av DES 23 avgjøres etter ansiennitet i DES 23. Dersom ingen andelseiere eller medlemmer av DES 23 benytter seg av sin forkjøpsrett, skal styret i borettslaget ved godkjenning av ny andelseier, prioritere personer med tilknytning til den bydel som tidligere ble benevnt Bydel 23.

Pantsettelse av andel til finansinstitusjon regnes i denne sammenheng ikke som overdragelse . Ved realisasjon av pantsatt andel ( tvangssalg ) gjelder reglene i disse vedtekter fullt ut.

- (3) Forkjøpsretten kan dog ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle eller samboer, jfr prgf. 2.
- (4) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes prgf. 4-2, jfr borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (5) For hver annen andel som overdras, skal styret som hovedregel gi første rett til overtakelse til kjøper som ikke har fylt 70 år, eller hvor **den ene** i et parforhold ikke har fylt 70 år på tildelingstidspunktet. Denne regel gjelder ikke internt i borettslaget.

### 4-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

- (1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.
- (2) Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 4-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst medlemskap i DES 23 foran.

Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier dette.



- (2) Styret i DES 23 avklarer hvilket medlem av foreningen som skal få overta andelen dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, og meddeler dette til borettslagets styre.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i meldingen om ledig andel som sendes andelseierne til deres boligadresse i Midtstugrenda.

#### **4-4 Fastsatte rutiner ved overdragelser av andeler**

- (1) Når en andel blir ledig, skal styret i borettslaget snarest underrettes.
- (2) Styret fastsetter høyeste lovlige pris på andelen, jfr prgf. 3-2.
- (3) Styret skal ved skriftlig melding informere andelseierne om forkjøpsretten med en frist for andelseierne på 14 dager fra kunngjøringen til å melde sin interesse. Det skal vedlegges opplysning om høyeste lovlige pris, takst og informasjon om dato for visning,
- (4) Styret skal på samme tidspunkt sende samme skriftlige melding til styret i DES23, som må avklare hvilket medlem av foreningen som har fortrinnsrett til å benytte forkjøpsretten til andelen dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg innen en frist på 14 dager etter kunngjøring, jfr (3).

## **5. BORETT OG BRUKSOVERLATING**

### **5-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan felleslokaler og fellesareal skal brukes.
- (2) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet formål enn som bolig og har plikt til å være registrert i Folkeregistret med denne boligen som sin faste adresse. Innflytting skal finne sted senest 4 måneder etter overtakelse av andelen, iberegnet tid for oppussing og vedlikehold. Styret kan etter søknad forlenge denne fristen.
- (3) Andelseier skal behandle boligen med tilhørende areal og fellesareal med tilbørlig aktsomhet. Boligen og fellesareal må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke disse.
- (4) Alle installasjoner på fellesareal, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en andelseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret i borettslaget.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Vesentlige brudd på ordensreglene anses som mislighold av andelseiernes forpliktelser overfor borettslaget.

### **5-2 Parkering, dyrehold m.v.**



- (1) Styret fastsetter regler for benyttelse av borettslagets parkeringsplasser på området, og forestår fordeling av ledige plasser i garasjelegget.
- (2) Dyrehold er tillatt. Det må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere og må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter. Alle hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart.

## 5-3 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten skriftlig samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Styret kan bare nekte en andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene å overlate bruken av boligen til andre, for en periode på inntil tre år, dersom forhold ved brukeren gir saklig grunnlag for nektelsen, jfr lov om borettslag § 5-5. Godkjenning skal nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagets klausulering prgf. 2.
- (3) Styret kan bare nekte en andelseier som har et særlig behov for å overlate bruken av boligen til andre for en viss tid, jfr lov om borettslag § 5-6 (1) punkt 1 til 4, dersom forhold ved brukeren gir saklig grunnlag for nektelsen. Godkjenning skal nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (4) Overlater en andelseier bruken av boligen til en annen ved utleie, utlån eller på annet vis, begrenser dette ikke andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, jfr lov om borettslag § 5-8 (1).

## 6. VEDLIKEHOLD

### 6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom, samt annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde inventar og utstyr, vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av utstyr - med unntak av varmvannsbeholder av samme eller tilsvarende type som ved opprinnelig overlevering - , inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (2) Maskiner som er plassert i rom uten sluk og som er tilkoblet rørettet for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje.
- (3) Borettslaget har installert **slukkeapparat** og andelseier er ansvarlig for at dette fungerer etter hensikten. Borettslaget har installert automatisk brannvarslingsanlegg, og er ansvarlig for vedlikehold av dette.

### 6-2 Forandring av bolig

- (1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen så som fjerning av lettvegger og dører, endring av vegg- og gulvbelegg, oppsetting av ildsted, ombygging av bad med flislegging, og lignende, på vilkår av :
  - a) slike arbeider ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon og/eller ikke medfører endringer på, eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskifting av slike, jfr prgf. 6-1(1) og prgf. 6-3.
  - b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte og at VVS og elektriske arbeider kun utføres av autoriserte fagfolk.
  - c) boligen settes tilbake til opprinnelig stand som bolig med livsløpsstandard dersom en nyerverver (kjøper av leiligheten) skriftlig krever dette i sitt budskjema. Dette innebærer å rette eventuelle



ombygginger tilbake til boligens livsløpsstandard med hensyn til antall soverom i leilighetens hovedplan.

Kjøper kan ikke kreve andre endringer mht antall skap og lignende og godtar for øvrig leiligheten i den stand den befinner seg på kjøpstidspunktet og i henhold til takst vedlagt utlysingsdokumentene.

- (2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for, så som ytterdør, vinduer og lignende, jfr prgf. 6-3.
- (3) Alle planlagte arbeider/ombygginger skal meldes styret før arbeidene igangsettes. Likeledes må alle eventuelle nødvendige offentlige tillatelser/godkjenninger foreligge før arbeidene igangsettes.
- (4) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeide skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier samme vedlikeholds ansvaret som beskrevet i §6-1.

#### **6-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand dersom plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, innstøpte rør i gulv, varmvannsbeholder, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med mindre skaden er forvoldt av andelseier.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagloven § 5-18.

#### **6-4 Adgang til bolig, installasjoner**

- (1) Andelseieren skal gi borettslaget adgang til boligen i den utstrekning dette trengs for å gjennomføre vedlikehold, utskifting eller modernisering, reparasjoner for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, bekjempelse av skadedyr eller for nødvendig ettersyn.
- (2) Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom boligene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen

#### **6-5 Tilfeldig skade, skadedyr**

- (1) Borettslaget har ansvaret for utbedring av tilfeldig skade.
- (2) Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen må andelseier straks gi melding til styret i borettslaget.

#### **6-6 Melding om skade**



- (1) Oppdager andelseieren en skade i boligen eller på eiendommen for øvrig, plikter andelseier straks å sende melding til styret i borettslaget.

## 6-7 Bygningsmessige endringer

- (1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innrettinger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som paraboler eller andre antenner, varmepumper, leskjermer og lignende.

Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag med unntak av nødvendig tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11.

Vilkårene gjelder også i forholdet til fremtidige eiere av adkomstdokumentene, og andelseieren forplikter seg til å gjøre avtalen kjent for den han/hun måtte overdra adkomstdokumentene til.

- (2) Generalforsamlingen gir andelseiere med endelighet mulighet til å søke om å bygge karnapp av samme type og størrelse som de øvrige karnappene i borettslaget. Antall kvadratmeter som kommer i tillegg, skal ikke legges til grunn for utregning av maksimalprisen. Ved salg skal takstmann beregne tillegg ut fra bygge kostnader, etter samme prinsippet som for utbygd kaldt loft. I tillegg til en godkjenning fra Generalforsamlingen må det søkes Plan & Bygningsmyndighetene om tillatelse til oppføring av karnappet. Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis på følgende vilkår :
  - a. Andelseier vil selve forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentlig-rettslige krav.
  - b. Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
  - c. Samtykket omfatter kun oppføring / endring i henhold til fremlagte tegninger.
  - d. Arbeidene betales av andelseieren.
  - e. Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.
  - f. Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket. 4 Midtstugrenda Borettslag



g. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, fremleietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

Vilkårene gjelder også i forholdet til fremtidige eiere av adkomstdokumentene, og andelseieren forplikter seg til å gjøre avtalen kjent for den han/hun måtte overdra adkomstdokumentene til.

(3) Generalforsamlingen har gitt andelseierne adgang til å sette opp markiser på vilkår av at lysskjermingen er ensartet og med farger i henhold til styrets anvisning. Styret har fått fullmakt til å fastsette retningslinjer.

## **7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

### **7-1 Mislighold**

Andelseieres brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget regnes som mislighold. Som mislighold regnes også manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og vesentlig brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegg vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.



## 7-3 Fravikelse

- (1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 8. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

### 8-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene fordeles etter den fastsatte fordelingsnøkkelen som følger :
  - ☐ 50 % av felleskostnadene eksklusiv lånekostnader fordeles etter antall kvm BRA i hver av de 86 leilighetene,
  - ☐ 50 % av felleskostnadene eksklusiv lånekostnader fordeles likt på hver av de 86 leilighetene,
  - ☐ borettslagets lånekostnader fordeles på hver av de 86 leilighetene etter andel fellesgjeld i henhold til fordelingsnøkkel spesifisert i prgf. 3-1 (2).
- (2) Styret fastsetter størrelsen på de à-kontobeløp som den enkelte andelseier skal betale forskuddsvis pr. måned. Styret kan endre à-kontobeløpets størrelse med en måneds skiftlig varsel.
- (3) For à-kontobeløp som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 8-2 Lovbestemt og vedtektsbestemt pant

- (1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet, har laget lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet skal tilsvare to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen ble besluttet gjennomført.

## 9. STYRET OG DETS VEDTAK

### 9-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre med 4 til 5 medlemmer og 1-2 varamedlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskiltvalg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 9-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Borettslaget skal ha forretningsfører. Styret inngår avtale om forretningsførsel



## 9-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om :
  - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  - b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  - c) salg eller kjøp av fast eiendom,
  - d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  - e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  - f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## 9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

## 10. GENERALFORSAMLINGEN

### 10-1 Myndighet

- (1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 10-2 Varsel om tidspunkt for og innkalling til generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret sender skriftlig varsel til andelseierne innen 31. januar om tid og sted for generalforsamlingen med frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skriftlig innkalling med saksdokumenter for avstemming, til andelseierne og andre med møterett, sendes med minst 8, høyst 20 dagers varsel. På samme tid, sendes samme melding, med alle dokumenter, til styret i DES 23.
- (2) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Styrets innstilling med forslag til vedtak i alle saker skal følge vedlagt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i selve innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes prgf. 10-2 (1).
- (3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (4) Bli generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

### 10-3 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap og budsjett for neste år
- Revisors beretning skal være avgitt



- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av registrert eller statsautorisert revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## 10-4 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen som skal underskrives av minst to andelseiere som er tilstede, valgt av generalforsamlingen.

## 10-5 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan ta med seg en rådgiver som kan uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

DES 23 har møterett med inntil 2 representanter, med talerett, men uten stemmerett.

## 10-6 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i prgf. 10-3 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet, skal det foretaes ny, skriftlig og anonym avstemning.

## 11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

### 11-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold.

### 11-3 Mindretallsvern og misbruk av posisjon i borettslaget

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig ulempe eller urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## 12. VEDTEKTSENDRINGER



- (1) Endringer i borettslagets vedtekter krever to tredjedels flertall av de stemmene som er gitt.
- (2) Endring av fordelingsnøkkelen for pantelånsgjelden og formue krever skriftlig tilslutning fra alle andelseierne.