



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 334 391	3 164 449
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 334 391</b>	<b>3 164 449</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		142 625	199 673
Annen driftskostnad		3 196 880	2 137 309
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 339 505</b>	<b>2 336 982</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 114</b>	<b>827 467</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 301	46 231
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 301</b>	<b>46 231</b>
Annen finanskostnad		333 407	228 615
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>333 407</b>	<b>228 615</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-279 105</b>	<b>-182 384</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-284 219</b>	<b>645 083</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-284 219</b>	<b>645 083</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-284 219</b>	<b>645 083</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-284 219</b>	<b>645 083</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-284 219	645 083
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-284 219</b>	<b>645 083</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 800 000	1 800 000
Sum varige driftsmidler		1 800 000	1 800 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 800 000	1 800 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		111 487	83 740
Sum fordringer		111 487	83 740
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 311 938	2 154 280
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 311 938	2 154 280
Sum omløpsmidler		1 423 425	2 238 021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 223 425</b>	<b>4 038 021</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		13 400	13 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 400</b>	<b>13 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 149 269	7 865 049
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 149 269</b>	<b>-7 865 049</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 135 869</b>	<b>-7 851 649</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 548 138	11 099 149
Øvrig langsiktig gjeld		686 400	686 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 234 538</b>	<b>11 785 549</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 234 538</b>	<b>11 785 549</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		80 301	68 884
Leverandørgjeld		24 465	15 236
Annen kortsiktig gjeld		19 990	20 001
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>124 756</b>	<b>104 121</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 359 294</b>	<b>11 889 670</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 223 425</b>	<b>4 038 021</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495271

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

**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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 952 190 946  
GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 334 391	3 164 449
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 334 391</b>	<b>3 164 449</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		142 625	199 673
Annen driftskostnad		3 196 880	2 137 309
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 339 505</b>	<b>2 336 982</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 114</b>	<b>827 467</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 301	46 231
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 301</b>	<b>46 231</b>
Annen finanskostnad		333 407	228 615
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>333 407</b>	<b>228 615</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-279 105</b>	<b>-182 384</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-284 219</b>	<b>645 083</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-284 219</b>	<b>645 083</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-284 219</b>	<b>645 083</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-284 219</b>	<b>645 083</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-284 219	645 083
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-284 219</b>	<b>645 083</b>



Organisasjonsnr: 952 190 946  
GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		1 800 000	1 800 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 800 000	1 800 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		111 487	83 740
Sum fordringer		111 487	83 740
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 311 938	2 154 280
Sum omløpsmidler		1 423 425	2 238 021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 223 425</b>	<b>4 038 021</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		13 400	13 400
Sum innskutt egenkapital		13 400	13 400
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 149 269	7 865 049



Sum opptjent egenkapital	-8 149 269	-7 865 049
Sum egenkapital	-8 135 869	-7 851 649
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 548 138	11 099 149
Øvrig langsiktig gjeld	686 400	686 400
Sum annen langsiktig gjeld	11 234 538	11 785 549
Sum langsiktig gjeld	11 234 538	11 785 549
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	80 301	68 884
Leverandørgjeld	24 465	15 236
Annen kortsiktig gjeld	19 990	20 001
Sum kortsiktig gjeld	124 756	104 121
Sum gjeld	11 359 294	11 889 670
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 223 425</b>	<b>4 038 021</b>



Organisasjonsnr: 952 190 946  
GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Generalforsamling 2023

5425 Grønvold Hageby Borettslag





## Til andelseierne i Grønvold Hageby Borettslag

Mandag 12. juni 2023 kl. 18.00 i Ensjøtunet Omsorg+, Malerhaugveien 10b, 0661 Oslo.

### Velkommen til generalforsamling,

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 Grønvold Hageby 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 Grønvold Hageby Borettslag avholdes  
mandag 12. juni 2023 kl. 18.00 i Ensjøtunet Omsorg+, Malerhaugveien 10b, 0661 Oslo.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppkjøp og rivning av garasjer
- B) Parkeringsmønster
- C) Prising av Parkering og Garasjer
- D) Avvikle venteliste Garasjer
- E) Støyvegg

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 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, 24.03.2023

Styret i Grønvold Hageby Borettslag

Tormod Rasten Mathias Eick Torstein Dale-Åkerlund  
Caroline Andersen Lytskjold Åse Kristine Tveit

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tormod Rasten	Grønvoll Allé 11 D
Nestleder	Mathias Eick	Grønvoll Allé 03 D
Styremedlem	Torstein Dale-Åkerlund	Grønvoll Allé 05 F
Styremedlem	Caroline Andersen Lytskjold	Grønvoll Allé 03 H
Styremedlem	Åse Kristine Tveit	Grønvoll Allé 11 C
Varamedlem	Therese Byhring	Grønvoll Allé 13 A
Varamedlem	Kari Hauge	Grønvoll Allé 05 G

### Valgkomiteen

Katharina Dale Håkonsen	Grønvoll Alle 15 D
Marit Ann Hansen	Grønvoll Allé 03 E
Eirik Haddeland Paulsen	Grønvoll Allé 11 F

### Generelle opplysninger om Grønvold Hageby Borettslag

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

130      143

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

Grønvold Hageby Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

### 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.

### Styrets arbeid

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

Styret har i perioden hatt 11 styremøter. Styret har mottatt ca 400 e-mail fra beboerne. I periodene mellom styremøtene har styret kommunisert ukentlig gjennom telefon, mail og chat-gruppe. Det har vært gjennomført to dugnader.

Samarbeidet i styret har vært godt. Styret har tilstrebet jevn fordeling av arbeidsoppgaver mellom alle styremedlemmer, inklusive varamedlemmer.

Som de siste årene har styrets arbeid, kunne deles i to hovedområder;

- Oppfølging av byggesaker i umiddelbar nærhet til hagebyen
- Saker innad i hagebyen

#### Oppfølging av byggesaker i umiddelbar nærhet til hagebyen.

Vi bor i et område med intens byggeaktivitet, og styret legger mye arbeid i å sikre borettslagets interesser.

Styrets holdning er at vi skal gjøre alt vi kan for å hindre at ny bebyggelse sjenerer innbyggerne i Grønvold Hageby. Dette gjelder lysforhold, innsyn/utsyn, støy og fremtidig trafikk rundt hagebyen. Styret jobber ut fra en «parabol grunntanke», det vil si at bebyggelse nær hagebyen skal være så lav som mulig, men at vi kan godta høyere bebyggelse jo lengre bort fra hagebyen man kommer.

For å se status på hver enkelt byggesak anbefaler vi «saksinnsyn» på Oslo kommunes nettsider. Saksnumrene kan ses i presentasjonen fra beboermøte.

#### Saker innad i hagebyen

Bygningsmassen i hagebyen krever stadig mer vedlikehold. Styret har satt i gang ulike små tiltak (pussing, maling og taktekking) for å kunne utsette større vedlikeholdstiltak som vil kreve større investeringer. Styret har imidlertid godkjent utskifting av enkelte hagedører som ikke ble byttet i forrige runde (ca 2012).

Flere enheter har blitt pusset opp. Styret har fulgt opp de enkelte sakene med det utgangspunkt at «det skal la seg gjøre», og med en stor grad av tillit til at både borettslagets og myndighetenes krav blir fulgt. Styret ønsker å minne om at Grønvold Hageby står på byantikvarens gule liste.

I 2022 har nivået av forsikrings saker økt i hagebyen, oppfølging av disse sakene har brukt mye av styrets tid.

#### Støyskjerm

Styret har mottatt et prisestimat på støyskjerm. Prisestimatet var vesentlig høyere enn forutsatt. For å redusere kostnader til prosjektleidelse har styret foreløpig satt prosjektet på vent. Styret informerte om saken på beboermøtet og oppfordrer beboere til å danne en gruppe som jobber videre med saken.

#### Utbedring kloakkanlegg

Hovedrøret fra Grønvold allè 1 - Grønvoll allè 7 er utbedret, samt 4 av 12 stikkledninger. De siste 8 stikkledningene var ikke tilgjengelige gjennom opprinnelige stakeluker i



kjellerne. Styret har sett på alternativer ved å grave i hager, og pigge opp gulv i kjellere. Disse alternativene er imidlertid både dyre og inngripende. Styret har jobbet med Vann- og avløpsetaten (VAV) i kommunen for å få endret pålegget, denne prosessen er ikke avgjort. Før denne saken er avgjort vil det være vanskelig for Grønvold Hageby å ta på seg nye større prosjekter.

#### Skadedyr

Flere beboere har opplevd utfordringer med skadedyr som gnager på rør og ved enkelte tilfeller har kommet seg inn i boligene. Effekten av feller på overflaten har vist seg begrenset. Styret har derfor økt innsatsen mot skadedyr i kloakken ved å installere totalt 5 feller. Siste rapport viser at fellene har blitt utløst 417 ganger på et drøyt år.

v/ styret



## 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.

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

## 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 2 000 000,- til større vedlikehold som omfatter utbedring av rør.

### 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.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grønvold Hageby Borettslag.

### Lån

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



## **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 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

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 Grønvold Hageby Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grønvold Hageby 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.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EC0UP-0AY8Y-NYGF0-XDH7-JQXZ-KLX8I



# PENNEO

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

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

## Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-22 17:20:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EC0UP-0AY8Y-NYGFDF-XDH7-JQXZ-KLX8I

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 133 900</b>	<b>2 072 207</b>	<b>2 133 900</b>	<b>1 298 669</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-284 220	645 083	637 175	-1 479 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-551 011	-583 390	-564 000	-502 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-835 231</b>	<b>61 693</b>	<b>73 175</b>	<b>-1 981 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 298 669</b>	<b>2 133 900</b>	<b>2 207 075</b>	<b>-682 331</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 423 425	2 238 021		
Kortsiktig gjeld		-124 756	-104 121		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 298 669</b>	<b>2 133 900</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 236 139	2 964 449	3 144 000	3 417 000
Andre inntekter	3	98 252	200 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 334 391</b>	<b>3 164 449</b>	<b>3 144 000</b>	<b>3 417 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-17 625	-24 675	-17 625	-20 000
Styrehonorar	5	-125 000	-174 998	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-11 548	-12 179	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-123 210	-119 735	-122 800	-125 000
Konsulenthonorar	7	-78 373	-15 369	-30 000	0
Drift og vedlikehold	8	-1 242 875	-460 344	-394 000	-2 380 000
Forsikringer		-438 445	-379 813	-395 000	-460 000
Kommunale avgifter	9	-722 860	-674 586	-683 900	-809 500
TV-anlegg/bredbånd		-350 037	-322 026	-325 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-229 532	-153 256	-160 500	-230 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 339 505</b>	<b>-2 336 982</b>	<b>-2 263 825</b>	<b>-4 510 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 114</b>	<b>827 467</b>	<b>880 175</b>	<b>-1 093 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	54 301	46 231	57 000	50 000
Finanskostnader	12	-333 407	-228 615	-300 000	-436 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-279 105</b>	<b>-182 384</b>	<b>-243 000</b>	<b>-386 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-284 220</b>	<b>645 083</b>	<b>637 175</b>	<b>-1 479 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-284 220	0		
Reduksjon udekket tap		0	645 083		



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

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 750 000	1 750 000
Tomt		50 000	50 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 800 000</b>	<b>1 800 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 467	251
Forskuddsbetalte kostnader		106 020	83 489
Driftskonto OBOS-banken		298 581	450 057
Sparekonto OBOS-banken		1 013 357	1 704 224
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 423 425</b>	<b>2 238 021</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 223 425</b>	<b>4 038 021</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 67 * 200		13 400	13 400
Udekket tap	14	-8 149 269	-7 865 049
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 135 869</b>	<b>-7 851 649</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 548 138	11 099 149
Borettsinnskudd	16	686 400	686 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 234 538</b>	<b>11 785 549</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 990	20 001
Leverandørgjeld		24 465	15 236
Påløpte renter		39 866	21 053
Påløpte avdrag		40 435	47 831
Annen kortsiktig gjeld		0	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>124 756</b>	<b>104 121</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 223 425</b>	<b>4 038 021</b>
Pantstillelse	17	18 286 400	18 286 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2023

Styret i Grønvold Hageby Borettslag

Tormod Rasten /s/

Torstein Dale-åkerlund /s/

Caroline A. Lytskjold /s/

Åse Kristine Tveit /s/

Mathias Eick /s/

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

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

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	2 994 255
Parkering	119 206
Eiendomsskatt	88 572
Garasje	37 476
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 239 509</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-2 013
Garasje	-1 357
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 236 139</b>

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

Garasjer	1 921
Refusjon forsikring	96 261
Regnskapskorrigeringer	70
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>98 252</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-17 625
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 625</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 125 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 548.

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

Juridisk bistand	-8 250
OBOS Prosjekt AS	-64 498
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 625
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-78 373</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-297 759
Drift/vedlikehold VVS	-825 881
Drift/vedlikehold elektro	-8 013
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 862
Egenandel forsikring	-34 000
Kostnader dugnader	-3 361
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 242 875</b>

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



**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-88 615
Vann- og avløpsavgift	-355 831
Feieavgift	-13 894
Renovasjonsavgift	-264 520
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-722 860</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-30 093
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-67 713
Driftsmateriell	-6 048
Vaktmestertjenester	-93 060
Renhold ved firmaer	-9 970
Andre fremmede tjenester	-6 015
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-1 045
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-3 642
Velferdskostnader	-6 644
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-229 532</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	393
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 133
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	769
Kundeutbytte fra Gjensidige	44 006
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>54 301</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-333 394
Renter på leverandørgjeld	-13
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-333 407</b>

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

Saldo 1.1	1 750 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 750 000</b>

Gnr.130/bnr.143

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

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

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

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

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,44 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2007	-16 822 168
Nedbetalt tidligere	5 723 019
Nedbetalt i år	551 011
	-10 548 138
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 548 138</b>

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

Saldo 1.1	-686 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-686 400</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	686 400
Pantelån	10 548 138
Påløpte avdrag	40 435
<b>TOTALT</b>	<b>11 274 973</b>

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

Bygninger	1 750 000
Tomt	50 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 800 000</b>

## INNKOMNE FORSLAG

### A) Oppkjøp og rivning av garasjer

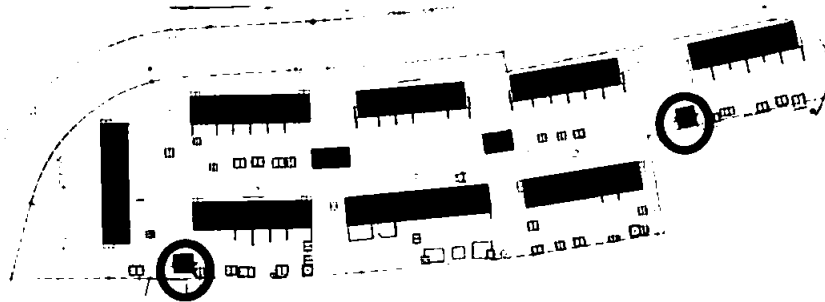
Forslagsstiller: Garasjegruppa

På bakgrunn av sak vedtatt på generalforsamling 2022, ble det 15.11.2022 utført en tilstandsvurdering (av takstmann) av de fire garasjebyggene på borettslagets tomt.

Det ble påvist råde i reisverket (bæring) i de 2 minste garasjeanleggene (vist med rød ring i bildet under). Takstmann anbefaler rivning og eventuelt nybygg.

Styret har vært i dialog med de tre garasjeeierne dette angår, og disse har alle sagt seg villige til oppkjøp og rivning. Garasjeutvalget foreslår at selve rivearbeidet utføres på dugnad for å holde kostnadene nede, og at dette gjøres i forbindelse med årets høstdugnad.

Estimert kjøpesum etter dagens regelverk er ca NOK 75.000. (Borettslaget eier allerede 1 av de 4 garasjene som blir berørt.



#### Alternativ 1: (Styrets anbefaling)

Borettslaget kjøper ut de resterende 3 garasjene med formål om å rive disse. Plassen vil fortsatt bli brukt til parkering. Estimert kostnad NOK 75.000

#### Alternativ 2:

Borettslaget kjøper **ikke** ut de resterende 3 garasjene.



## B) Parkeringsmønster

Forslagstiller: Styret

I løpet av de siste par månedene har det oppstått flere situasjoner der utrykningskjøretøy har slitt med manøvrering i gatene våre. Vi har også hatt gjentatte tilfeller av at rekkverk kjøres ned og ødelegges.

Dagens gatedimensjoner tilfredsstill ikke Oslo Brann- og Redningsetats krav til minimumsbredde på adkomstvei på 3,5 m (på det smaleste måler gaten vår ca 2,6 m mellom parkering og trapp).

Skissen til parkeringsplan (neste side) legger til rette for 65 parkeringsplasser for beboere, og 4 for gjester. Det er tatt hensyn til eksisterende hageporter. Når nye parkeringsplasser fordeles vil det så langt det lar seg gjøre tas hensyn til etablerte ladepunkter for el-bil, og beliggenhet i forhold til boenhet.

### Alternativ 1: (Styrets anbefaling)

Parkeringsplanen vedtas. Styret vil fordele nye parkeringsplasser til beboerne utfra denne planen.

### Alternativ 2:

Parkering beholdes som i dag.



**C) Prising av Parkering og Garasjer**

Forslagsstiller: Garasjegruppen

Det har lenge vært lave priser for parkering i hagebyen. Privat parkering, og spesielt i egen garasje, er å anse som en luksus med tanke på hagebyens beliggenhet sentralt i Oslo og ved kollektivknutepunkt. Det foreslås en oppjustering av parkeringsavgiftene i gaten. Dette gir en noe økt inntekt for borettslaget og fellesskapet, og vil bidra til oppkjøp/fristilling av kondemnerbare garasjer. Foreslåtte priser er fortsatt rimeligere enn tilsvarende i vårt nærområde.

Forslag til nye priser:

Oppstillingsplass	250,- (tidligere 183,-)
Garasjeplass	600,- (tidligere 304,-)

Alternativ 1: (Styrets anbefaling)

Satsene for parkering oppjusteres som beskrevet.

Oppstillingsplass	250,-
Garasjeplass	600,-

Alternativ 2:

Satsene for parkering beholdes på dagens nivå

Oppstillingsplass	183,-
Garasjeplass	304,-

**D) Avvikle venteliste garasjer**

Forslagstiller: Garasjegruppa

Hagebyens garasjer opptar mye verdifull sentral plass i gaten vår, som på sikt kan bli til noe som kan gagne flere av hagebyens beboere (for eksempel felles sykkelparkering, drivhus, grøntarealer og sosiale oppholdssoner). Garasjegruppen foreslår at dagens venteliste for garasjeplass avvikles. Dette innebærer at ingen nye beboere får tildelt garasjeplass. De som har garasjeplass i dag beholder denne. Når garasjeeiere flytter eller ønsker å selge garasjeplassen sin, kjøpes denne av borettslaget.

Alternativ 1: (Styrets anbefaling)

Ventelisten for garasjeplass avvikles. Når garasjeeiere flytter eller ønsker å selge garasjeplassen sin, kjøpes denne av borettslaget.

Alternativ 2:

Ventelisten for garasjeplass beholdes, og dagens praksis fortsetter.

**E) Støyvegg**

Forslagsstiller: Styret

Generalforsamlingen vedtok våren 2022 å utarbeide et beslutningsgrunnlag for bygging av støyvegg. Obos Prosjekt ble valgt som samarbeidspartner.

Denne prosessen hadde 2 faser:

Fase 0: Forberedende fase

Fase 1: Byggesøknad, prosjektering, evaluering og innstilling

Basert på jobben gjort i Fase 0, fikk styret overlevert et grovt prisestimat på 7-8 millioner. Denne prisen var vesentlig over de forventningene styret hadde.

Samtidig fikk borettslaget et pålegg om utbedring av kloakkledninger fra Oslo-kommune Vann og Avløp (VAV). Dette pålegget er fortsatt ikke fullt ut utbedret, og kostnadene ved de resterende arbeidene er fortsatt svært usikre.

Fase 1 i støyvegg prosjektet hadde et kostnadsestimat på 100.000 kroner. Med bakgrunn i faktorene nevnt over, samt generelt økte kostnader, valgte styret å legge prosjektet på is før oppstart av Fase 1, dette har spart borettslaget for ca 100 000 kroner.

Frysning av prosjektet ble gjort på tross av generalforsamlingens vedtak. Det er derfor behov for å stemme på dette på nytt.

**Alternativ 1:** (Styrets anbefaling)

Borettslaget tar på nåværende tidspunkt ikke på seg flere kostnader ifm støyvegg.

**Alternativ 2:**

Generalforsamlingen ber styret fortsette utredning i henhold til tidligere beslutning. Kostnadsrammen estimeres til NOK 100.000 -150.000.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Martin Hogsnes Solvang 7G

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Tormod Rasten 11D (Styreleder)

Mathias Eick 3D (Nestleder)

Åse Kristine Tveit 11C (Styremedlem)

Caroline A. Lytskjold 3G (Styremedlem)

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

Henrik Jonassen 3B

Kari Hauge 5G

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

Eirik Haddeland Paulsen 11F

Marit Ann Hansen 3E

Katharina Dale Håkonsen 15D

I valgkomiteen for Grønvold Hageby Borettslag

Katharina Dale Håkonsen  
Marit Ann Hansen  
Eirik Haddeland Paulsen



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80700025. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Nye fartshumper	
2008	Vinduer	Alle resterende vinduer er byttet ut. Unntatt er kjellervinduer, takvinduer og 8 kantsvinduer i 2. etasje.
		Arbeid som er gjort i 2008: Fase 1- Byttet vinduer og gavlvinduer som vender mot grenseveien. Dvs i nr 1 - 3 - 5 - 7 og 9. Fase 2 - Gjenstående vinduer ble tatt nå sist var alle vinduer i nr 11 - 13 og 15 og alle vinduer som vender mot hagen i nr 1 - 3 - 5 - 7 og 9.
2007	Piper	Alle piper i borettslaget er rehabilitert med nye pipetopper og med innsatsrør-keramisk eller stål.
2006 - 2006	Alle vinduer mot Grenseveien er byttet	både gavlsider og frontsider har blitt byttet ut med støyisolerende vinduer. Unntatt er kjellervinduer og 8 kantsvinduer i 2. etg.



5425 Grøn vold Hageby Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

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

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