



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 15.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 952190946

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 775 127	3 642 995
Sum inntekter		3 775 127	3 642 995
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 626
Annen driftskostnad		2 759 278	2 596 593
Sum kostnader		2 901 903	2 739 219
Driftsresultat		873 224	903 776
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 009	69 351
Sum finansinntekter		82 009	69 351
Annen finanskostnad		571 783	545 987
Sum finanskostnader		571 783	545 987
Netto finans		-489 774	-476 636
Resultat før skattekostnad		383 450	427 140
Årsresultat		383 450	427 140
Totalresultat		383 450	427 140
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		383 450	427 140
Sum overføringer og disponeringer		383 450	427 140



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 800 000	1 800 000
Sum varige driftsmidler		1 800 000	1 800 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 800 000	1 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 258	173
Andre fordringer		44 056	111 089
Sum fordringer		64 314	111 262
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 273 574	1 328 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 273 574	1 328 973
Sum omløpsmidler		1 337 888	1 440 235
SUM EIENDELER		3 137 888	3 240 235

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 400	13 400
Sum innskutt egenkapital		13 400	13 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 338 679	7 722 129
Sum opptjent egenkapital		-7 338 679	-7 722 129
Sum egenkapital		-7 325 279	-7 708 729
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 667 975	10 108 537
Øvrig langsiktig gjeld		686 400	686 400
Sum annen langsiktig gjeld		10 354 375	10 794 937
Sum langsiktig gjeld		10 354 375	10 794 937
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 032	91 584
Leverandørgjeld		42 465	9 539
Annen kortsiktig gjeld		63 295	52 904
Sum kortsiktig gjeld		108 792	154 027
Sum gjeld		10 463 167	10 948 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 137 888	3 240 235



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 517757

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 14.06.2025



Organisasjonsnr: 952 190 946
GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 775 127	3 642 995
Sum inntekter		3 775 127	3 642 995
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 626
Annen driftskostnad		2 759 278	2 596 593
Sum kostnader		2 901 903	2 739 219
Driftsresultat		873 224	903 776
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 009	69 351
Sum finansinntekter		82 009	69 351
Annen finanskostnad		571 783	545 987
Sum finanskostnader		571 783	545 987
Netto finans		-489 774	-476 636
Resultat før skattekostnad		383 450	427 140
Årsresultat		383 450	427 140
Totalresultat		383 450	427 140
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		383 450	427 140
Sum overføringer og disponeringer		383 450	427 140



Organisasjonsnr: 952 190 946
GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 800 000	1 800 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 800 000	1 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 258	173
Andre fordringer		44 056	111 089
Sum fordringer		64 314	111 262
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 273 574	1 328 973
Sum omløpsmidler		1 337 888	1 440 235
SUM EIENDELER		3 137 888	3 240 235
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 400	13 400
Sum innskutt egenkapital		13 400	13 400
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	7 338 679	7 722 129
Sum opptjent egenkapital	-7 338 679	-7 722 129
Sum egenkapital	-7 325 279	-7 708 729
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 667 975	10 108 537
Øvrig langsiktig gjeld	686 400	686 400
Sum annen langsiktig gjeld	10 354 375	10 794 937
Sum langsiktig gjeld	10 354 375	10 794 937
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 032	91 584
Leverandørgjeld	42 465	9 539
Annen kortsiktig gjeld	63 295	52 904
Sum kortsiktig gjeld	108 792	154 027
Sum gjeld	10 463 167	10 948 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 137 888	3 240 235



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5425

GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

2. juni 2025 kl. 18:00, Ensjøtunet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg
8. Forslag - Nye Husordensregler
9. Forslag fjerning av tørkestativ mellom 13 og 15
10. Gitt av forslag fjerning av tørkestativ ikke blir vedtatt foreslås flytting og forminskning av tørkestativ mellom 13 og 15
11. Fjerning av bom

Med vennlig hilsen,

Styret i GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Atle Gulpinar foreslått. Protokollvitner velges på møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. REV_5425 Grønvold Hageby Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 75.000

Sak 7

Valg



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marie Langsholt Holmqvist
- Torbjørn Barslet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kai Lyche
- Kim Rune Hagen

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Eirik Paulsen

Valgkomiteen har gjennom flere år gjort en strålende innsats for å få riktig antall beboere til å si ja til å sitte i styret for Grønvold Hageby BRL. Styret foreslår gjenvalg.

- Katharina Dale Håkonsen
- Marianne Knutsen

Sak 8

Forslag - Nye Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens Husordensregler for Grønvold Hageby Borettslag ble sist endret på generalforsamlingen 02.05.2019.

Styret anser disse som foreldet og er moden for utskifting og foreslår at vedlagte Husordensregler erstatter dagens regler.

Forslag til vedtak

Foreslår at nye Husordensregler erstatter tidligere Husordensregler

Vedlegg

3. Husordensregler Grønvold Hageby BRL 02.06.25.pdf



Sak 9

Forslag fjerning av tørkestativ mellom 13 og 15

Forslag fremmet av:

Kim, Sondre, Erlend, Jonna, Anders og Marianne

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sak vedlagt. Estimerte kostnader for prosjektet fra forslagstillere.

Kostnader Inkl Mva Minigraver 2500 Jord inkl levering 5500 Natursingel 1500 Heller 600 Fiberduk
700 Tegelstein 500 Hekk 1200 Totalt 12500

Styrets innstilling

Det foresettes at gjennomføring skjer i regi av forslagsstillerne. Tiltaket er ikke budsjettet på budsjett for 2025 og det må avklares med styret før igangsetting.

Forslag til vedtak

Foreslås vedtatt

Vedlegg

4. Fjerning av tørkestativ mellom nr 13 og 15 forslag 1 PDF.pdf

Sak 10

Gitt av forslag fjerning av tørkestativ ikke blir vedtatt foreslås flytting og forminskning av tørkestativ mellom 13 og 15

Forslag fremmet av:

Kim, Sondre, Erlend, Jonna, Anders og Marianne

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak dersom Generalforsamlingen stemmer nei til fjerning av tørkestativ mellom 13 og 15:

Tørkestativet som i dag står på fellesområdet mellom nr. 13 og 15 forkortes til mellom 1/3-1/2 av dagens størrelse og flyttes lenger bakover, mot Røwde.

Styrets innstilling

Saken bortfaller dersom det stemmes ja på forslag om fjerning. De antas at løsningen vil koste det samme som forslag 1 - men at det vil bli behov for større innsats knyttet til graving av nye hull.



Forslag til vedtak

Ja

Sak 11

Fjerning av bom

Forslag fremmet av:

Jorunn Thorsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I desember 2024 ble det montert bom inn til borettslaget.

Jeg har prøvd å få opplyst grunnen til det, men har ikke lyktes å høre en fornuftig forklaring.

*Det er sagt at bommen skulle hindre biler i å kjøre så fort. Men - gasspedalen fungerer jo som vanlig etter bompasseringen så der hjelper bommen lite

*.Det er sagt at det er sett minst tre fremmede biler parkert i borettslaget ved kamper på Intility. Mulig det - jeg kjenner ikke til hvilke biler som tilhører her. Men er det en grunn til bom? Kunne skilting hjelpe?

*Det er sagt at det skulle hindre tyverier. Etter at bommen ble montert er to stk el-sykler stjålet. Så da hjalp ikke bommen allikevel.

* Det ble sagt på beboermøtet at det "føles som at det kjører ferre biler inn i borettslaget" men ingen tall ble framlagt. - er det foretatt telling før/etter?

Det som er mitt ankepunkt er at vi er sperra inne nå.

Det er til tider problemer med søppeltømming.

Og det som verre er - min frykt for at uttrykningskjøretøyer ikke kommer inn. Og frykten ble bekrefta på beboermøtet - en ambulanse hadde ikke kommet inn i borettslaget. Og dette er alvorlig. Når ambulanse trengs kan det stå om liv og hvert minutt teller. Da hjelper det ikke at "det skal sjekkes hva som skjedde".

Mitt syn på dette er at de som mener bommen skal bestå tar et stort ansvar for liv og helse til de som befinner seg innenfor bommen.

Med disse betraktningene foreslår jeg for generalforsamlingen at

BOMMEN FJERNES.

Styrets innstilling

Etablering av bom ble vedtatt på Generalforsamlingen 2024 og er da grunnen til at bom ble etablert.

Bom hindrer ikke høy fart - men om noen åpner bommen for andre har man mulighet til å anmode om lav fart- kjør forsiktig. - barn leker. Styret kan også anmode beboere om å ikke slippe firma som eksempelvis ODA inn da de gjentatte ganger er observert med for høy fart på borettslagets område. Denne muligheten bortfaller om bom fjernes.



Besøkende har "Fremmede biler" og om disse står på gjesteparkeringen så er det riktig plassering av fremmede biler.

Bom hindrer ikke tyveri, men hindrer tyver å kjøre inn på borettslagets område.

Det observeres at biler stopper foran bommen og slipper ut folk, eller tar ut varer som skal leverer. Dette er biler som ville kjørt inn dersom vi ikke hadde bom. Det finnes ingen statistikk på dette - kun observasjoner.

Du kan åpne bommen fra der du er for besøkende - så vi er ikke sperret inne.

Bommen i kombinasjon med greiner fra trær som stikker ut, parkerte biler og søppelbilens svingradius, snøskavler, bredde og høyde på søppelbil har gått søppelbilens større utfordringer enn tidligere med å kjøre inn i borettslaget. I tillegg har det vært problemer knyttet til ødelagt bombrikke og manglende varsling om dette fra kommunen. Problemene knyttet til dette er noe Styret og Oslo Kommune jobber med å minimere.

Utrykningskjøretøy som ikke har kommet inn forbi bommen. Dette er noe styret jobber med å finne ut av. Beboere som varsler nødetater kan melde Astrid Krogtoft på Messenger eller telefon 95919680 å be om at bommen blir satt i åpen posisjon ved en hendelse for å være sikker. Men dette skal i utgangspunktet ikke være nødvendig.

Dersom de problemene som påpekes ikke blir rettet innen relativt kort tid blir bommen i første omgang satt i åpen posisjon for å sikre at utrykningskjøretøy alltid kommer inn. Inntil videre vil bomme bli satt i åpen posisjon fredager for henting av restsøppel. Dette fram til Styret får melding om at riktig søppelbil har med seg bombrikke.

Styret innstiller på at bom beholdes.

Forslag til vedtak

Bom fjernes.



Styrets årsrapport

Styrets Årsrapport

Det har vært avholdt 19 styremøter fra perioden 27.05.2024 og fram til 20.05.25

Styret har forsøkt å møtes annenhver tirsdag –ferieavvikling og andre begivenheter har påvirket møtefrekvensen noe. Det har vært godt oppmøte på styremøtene – og også varamedlemmer har påtatt seg oppgaver og har stilt på de fleste styremøter. Vi har i perioden ikke hatt saker som har krevd avstemming i styret.

I tillegg har det vært hyppig kontakt mellom medlemmer av styret og mellom styret og beboere via Vibbo, Messenger, mail telefon.

Styret har benyttet VIBBO og Messenger gruppen «Folk i gata» som kanaler for informasjon til beboere. Viktig informasjon til beboere legges ut i VIBBO mens mer uformell informasjon legges ut via «Folk i gata» Som regel benyttes begge plattformer da «Folk i gata» synes å ha flest lesere.

27.05.2024 ble nytt styre konstituert. Henrik Jonassen ble valgt som nestleder og vi fordelte noen nøkkeloppgaver.

Feil fakturering av parkeringsavgift ble også adressert i dette møtet. Dette er fortsatt en utfordring da OBOS som regnskapsfører ikke har funnet en god løsning med å få med seg parkeringsavgift knyttet til eierskifte av andeler.

De to store sakene styret har arbeidet med i perioden har vært etablering av BOM og bytte av leverandør på TV og Internett.

BOM

18.06.2024 Begynte styret å jobbe med BOM ved innkjøring til Borettslaget i henhold til vedtak fra Generalforsamlingen. Bommen kom opp til reduserte kostnader takket være egeninnsats fra borettslagets beboere ifbm høstdugnaden 2024. Vi har hatt noen utfordringer med bommen knyttet til søppeltømming og sykebil. Begge disse forholdene er løst og bommen er igjen i vanlig rift.

Avtale knyttet til TV og Internett.

Etter utsendt prisforespørsel stod vi til slutt igjen med Telenor som leverandør av TV og Internett.

Styret besluttet at Borettslaget betaler for internettløsningen – og at utgifter knyttet til valgt TV løsning avtales mellom beboer og Telenor. 01.02.25 endret vi leverandør fra Telia til Telenor.

Telenor har utbedret skadde plen knyttet til arbeidet. Det gjenstår utbedring av noen få skader på fasaden.

Garasjevegg» ved nr 1

Gjenstående garasjevegg som ble stående igjen etter rivning av to garasjer har blitt kledd inn og malt. Det ble etablert en tegnevegg for barna og satt opp blomsterpottet med tanke på beplantning. I løpet av forsommeren vil det bli satt ned jorbærplanter eller lignende i disse pottene.

Parkering

Det har fortløpende blitt foretatt noen justeringer på parkering på området.

Etter endring av parkering langs «indre løp» ble det totalt færre biloppstillingsplasser i Borettslaget – noe som medførte at det ble langt færre gjesteparkeringsplasser på området vårt. Nå er det plass til fem gjestebiler



hvis alle parkerer inntil kanten og med kort avstand til eventuell bil som allerede står parkert der. Det har vært stor velvilje fra beboere å låne bort egen biloppstillingsplass ved behov for ekstra gjesteparkeringsplasser.

Basse - Badstuecampingvognen til Mathias ble flyttet til området ved redskapsbod og det ble etablert en bestillingsløsning hvor alle beboere kan booke bruk av Basse.

Planarbeid - Ny skole – Utvidelse av Grenseveien – Framdrift Grønvoldkvartalet

Styret følger byggesaker i vårt nærområde og har sendt inn våre kommentarer til Ny Ensjo skole og utvidelse Av Grenseveien. Vi får med ujevne mellomrom rapport fra påbegynte byggetrinn knyttet til Grønvoldkvartalet, og har vært i jevnlig kontakt med utbygger.

Strøm og Ladestasjoner til EL-Bil

Styret har besluttet at vi på generelt grunnlag godkjenner søknad om etablering av ladepunkt for El-biler gitt at strømforbruket baseres på eksisterende kapasitet i egen sikringsboks. Vi er positive til etablering av ladepunkt, men oppfordrer til at det etableres felles ladepunkt for bilene. Dette på bakgrunn på begrenset kapasitet på kraftnettet i hagebyen. Det forutsettes at det utføres fagmessig og at bruker/eier er innforstått med at det ikke er faste oppstillingsplasser for biler i Grønvoll Hageby.

Drenering/Overflatevann

Det har gjennom året vært noen saker knyttet til overflatevann mot bygningene. Tiltak for å få ledet vann bort fra husvegger vil være ett mer omfattende arbeid og det er vanskelig å finne gode løsninger på dette på kort sikt.

Skadedyr

Borettslaget har avtale med Anticimex knyttet til bekjempelse av skadedyr. I løpet av høsten 2024 var de behjelpelig med å få fjernet en biesverm som hadde slått seg til ro i en vegg med inngang fra en ventil.

Lekeplasskontrollen

Beboerne har utbedret noen feil og mangler på lekeplassen som ble påpekt av Lekeplasskontrollen ifbm årlig hovedettersyn

Støtte til støyskjerm

Borettslaget har fått tilsagn om støtte til støyreducerende tiltak. Et tilskudd på 587 000 kroner til bygging av støyskjerm. Vi har ikke anledning til å bruke disse midlene til andre støyreducerende tiltak. Basert på Borettslagets økonomi, planer knyttet til utvidelse av Grenseveien og andre vilkår knyttet til tilskuddet er det ikke påbegynt noe mer arbeid knyttet til støyskjerm.

Beskjære Trær

Det vil bli foretatt beskjæring av noen trær i løpet av mai 2025. De trærne som er valgt ut er:

Beskjære trær

Det vil bli foretatt beskjæring av noen trær i løpet av mai 2025. De trærne som er valgt ut er:

· Asken i hage 9A. Dette på bakgrunn av at greiner vokser opp i ledningsnett.

· Trær foran bom og rundt flaggstang og tujahekk. Dette på bakgrunn av klage fra Oslo kommune fordi søppelbilen som er fire meter høy kjører inn i greiner.

Forslag til nye Husordensregler

Styret har utarbeidet forslag til nye Husordensregler som blir tatt opp på Generalforsamlingen.



Forretningsføreravtale

Forretningsføreravtalen med OBOS Eiendomsforvaltning er reforhandlet i perioden.

Formell sammenslåing av andeler

Styret har gjennom året arbeidet opp mot OBOS Eiendomsforvaltning hvor tidligere 4 andeler har blitt slått sammen til 2 andeler. Hagebyen fremstår nå med riktig antall boenheter: 65.

Dugnad

Høstdugnad og vårdugnad er gjennomført med god innsats fra beboerne. Styret har denne gang kun bestilt container for hageavfall. Dette som ett tiltak knyttet til kostnader, men også mht at vi bor i nærheten av Haraldrud og at beboerne selv kjører bort eget avfall. Igjen har mange beboere tatt ansvar for fellesskapet og har vært behjelpelig med å få kjørt bor andres avfall.

Sosialt

Styret heier på beboere som tar initiativ til fellesaktiviteter som: Flaggheising, Sommerfester, Markedsdager i Gata, Felles 17.maifrokoster, fotballag, trimturer etc. Dette er i grunnen årsaken til at Grønvold Hageby 'Borettslag er det beste stedet i å bo. Som Pia sier:

Drømvold Hageby!



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

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 286 208	1 298 669
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	383 450	427 140
Økning annen langsiktig gjeld	0	10 149 769
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-440 562
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-57 112	-12 461
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 229 096	1 286 208

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 337 888	1 440 235
Kortsiktig gjeld	-108 792	-154 027
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 229 096	1 286 208





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 764 392	3 602 995	3 694 000	3 754 740
Andre inntekter	3	10 735	40 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 775 127	3 642 995	3 694 000	3 754 740
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-17 626	-20 000	-10 875
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-12 049	-9 828	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-134 760	-128 155	-134 000	-111 407
Konsulenthonorar	7	-6 100	-14 731	0	0
Drift og vedlikehold	8	-363 051	-352 304	-380 000	-381 000
Forsikringer		-552 598	-507 121	-556 000	-667 000
Kommunale avgifter	9	-978 488	-902 571	-867 000	-983 570
Energi/fyring	10	-2 072	0	0	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-434 452	-411 088	-430 000	-270 000
Andre driftskostnader	11	-275 708	-270 794	-239 500	-247 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 901 903	-2 739 219	-2 761 500	-2 767 852
DRIFTSRESULTAT		873 224	903 776	932 500	986 888
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	82 009	69 351	0	80 000
Finanskostnader	13	-571 783	-545 987	-615 000	-543 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-489 774	-476 636	-615 000	-463 000
ÅRSRESULTAT		383 450	427 140	317 500	523 888
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		383 450	427 140		





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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 750 000	1 750 000
Tomt		50 000	50 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 800 000	1 800 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 258	173
Forskuddsbetalte kostnader		44 056	111 089
Driftskonto OBOS-banken		620 764	698 933
Sparekonto OBOS-banken		652 811	630 040
SUM OMLØPSMIDLER		1 337 888	1 440 235
SUM EIENDELER		3 137 888	3 240 235
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 68 * 200		13 400	13 400
Udekket tap	15	-7 338 679	-7 722 129
SUM EGENKAPITAL		-7 325 279	-7 708 729
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 667 975	10 108 537
Borettsinnskudd	17	686 400	686 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 354 375	10 794 937
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 295	52 904
Leverandørgjeld		42 465	9 539
Påløpte renter		3 032	54 953
Påløpte avdrag		0	36 631
SUM KORTSIKTIG GJELD		108 792	154 027
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 137 888	3 240 235
Pantstillelse	18	11 686 400	11 686 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2025

Styret i Grønvold Hageby Borettslag

Astrid Elise Krogtoft

Roger Danielsen Soløy

Martin Hogsnes Solvang





Henrik Jonassen

Silje Benedicte Furfjord Katralen





NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 436 964
Parkering	162 000
Eiendomsskatt 1-4.kvartal	104 568
Garasje	60 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 764 392

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Diverse	700
Forsikring, tilbakebetaling egenandel fra tidligere	10 000
Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNETEKTER	10 735

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.





Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 125 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 049.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 100
SUM KONSULENTHONORAR	-6 100

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 521
Drift/vedlikehold VVS	-68 210
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-188 201
Kjøp av garasjeplass fra utflyttet beboer	-31 200
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-5 920
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-363 051

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-104 626
Vann- og avløpsavgift	-532 820
Feieavgift	-15 232
Renovasjonsavgift	-325 810
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-978 488

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-2 072
SUM ENERGI / FYRING	-2 072

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 879
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-121 383
Annet driftsmateriale	-6 629
Vaktmestertjenester	-107 544
Renhold ved firmaer	-5 299
Andre fremmede tjenester	-8 950
Trykksaker	-1 081





Andre kontorkostnader	-657
Porto	-200
Gave, fradragsberettiget	-210





Bank- og kortgebyr	-3 610
Velferdskostnader	-1 267
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-275 708

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	25 833
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	767
Kundeutbytte fra Gjensidige	55 408
SUM FINANSINNTEKTER	82 009

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-571 700
Renter på leverandørgjeld	-83
SUM FINANSKOSTNADER	-571 783

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 750 000
SUM BYGNINGER	1 750 000

Gnr.130/bnr.143

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

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

NOTE: 15

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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023

-10 149 769

Nedbetalt tidligere

41 232

Nedbetalt i år

440 562

-9 667 975





SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-9 667 975





NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-686 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-686 400

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	686 400
Pantelån	9 667 975
TOTALT	10 354 375

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 750 000
Tomt	50 000
TOTALT	1 800 000





Verification

Transaction 09222115557543256664

Document

Årsregnskap 2024

Main document

11 pages

Initiated on 2025-04-02 14:50:05 CEST (+0200) by Karen

Skarbøvik Mellbye (KSM)

Finalised on 2025-04-08 15:16:37 CEST (+0200)

Initiator

Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Company reg. no. 934 261 585

karen.mellbye@obos.no

Signatories

Astrid Elise Krogtoft (AEK)

krogtoftastrid@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Astrid Elise Krogtoft"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-05-22 17:02:26 CEST (+0200)

Signed 2025-04-02 17:54:02 CEST (+0200)

Roger Danielsen Soløy (RDS)

soloey@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Roger Danielsen Soløy"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-12-30 12:37:22 CET (+0100)

Signed 2025-04-02 22:01:54 CEST (+0200)

Martin Hogsnes Solvang (MHS)

martin@martinsolvang.com



The name returned by Norwegian BankID was "Martin Hogsnes Solvang"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-03-17 22:36:03 CET (+0100)

Signed 2025-04-08 15:16:37 CEST (+0200)

Henrik Jonassen (HJ)

henrik.jonassen@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Henrik Jonassen"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-06-08 22:57:14 CEST (+0200)

Signed 2025-04-03 22:56:43 CEST (+0200)

Silje Benedicte Furfjord Katralen (SBFK)

siljekatralen@hotmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Silje Benedicte Furfjord Katralen"

BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"

2024-07-22 14:16:18 CEST (+0200)

Signed 2025-04-02 16:05:15 CEST (+0200)

Vedlegg 1

23 av 33

1/2



Årsregnskap 2024.pdf



Verification

Transaction 09222115557543256664

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 1

24 av 33

2/2



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 09:08:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3MHMM-ZOEBA-YFT6M-EPTTZ-7AFNY-6GGM

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Husordensregler for Grønvold Hageby borettslag

Vedtatt på Årsmøte 02.06.2025

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det skal ikke gjøres etter kl. 20.00 på hverdager. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende gjennom vinduer ikke forekommer.



- Å melde nødvendige skadesaker til styret. Andelseier bør så langt som mulig benytte egen innboforsikring der det er aktuelt.
- Å begrense skader så langt som mulig, f.eks. kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje og varsle ev. berørte naboer.

Korttidsutleie

Andelseier kan avtale korttidsutleie (f.eks. Airbnb) opptil 30 døgn i løpet av året, jf. borettslagsloven § 5-4. Andelseier Ved korttidsutleie skal andelseier gjøre leietaker kjent med husordensreglene. Nærmeste naboer bør også varsles.

Bygningsmessige inngrep

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre bygningsmessige inngrep i utearealer, som å sette opp markiser, bod, varmpumpe eller lignende.

- **Bod**
Bygging av bod må søkes styret med skissetegning. Maks mønehøyde er 2,40m og maksareal er 8 m2. Boden kan være enten mørkebrun / **Dark Brown (U-424)** eller **Åker (1371)**. Karmer og dører kan være hvite.
- **Markiser**
Ved utskifting eller montering av markiser gjelder følgende farge og montering:
 - Grå – tilsvarende **duknr. 407/151** hos Markisemannen (Sandatex)
 - Utforming/Montering:

Markise kan monteres i første etasje bakside

Markisen skal være tilsvarende Markisemannens Sunflex terrassemarkise med rett frontkappe og uten kantebånd

Markisen skal gå over hele baksiden (med unntak av endeleiligheter i 1, 3 og 5).

Markisen skal plasseres i tilsvarende høyde som eksisterende markiser på bygget over balkongdør (her kan det være noe avvik fra hus til hus).

Det skal ikke monteres markise i andre etasje eller første etasje forside.
- **Varmepumpe**
Innsetting av varmpumpe skal søkes styret.

5. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslaget eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.



Fellesdører skal alltid være låst.

Trappevask

I oppganger med flere leiligheter, skal de som bor i 1. etasje vaske gangen og trappen ned til kjeller. De som bor i 2. etasje, skal vaske loftstrappen og ned til 1. etasje.

Fellesbod og utstyr

Utstyret i fellesboden er tilgjengelig for andelseierne. Utstyret skal først og fremst benyttes til vedlikehold av fellesarealer, inngangspartier mv.

Utstyret skal behandles pent. Borettslaget står for utgifter til reparasjon og kjøp av nødvendig utstyr som raker og spader.

Utstyr som lånes fra fellesboden skal settes tilbake der det var slik at det er oversiktlig og ryddig til enhver tid.

Utstyr kan lånes til små, private formål ved behov. Andelseier må selv stå for ev. utskiftning, reparasjon ved uforholdsmessig bruk til private formål.

Hageparseller og trepleie

Andelseierne skal holde sine hageparseller i orden. Den enkelte andelseier er ansvarlig for sin hageparsell. Borettslaget er ansvarlig for det øvrige fellesarealet. I de tilfellene der hageparsellen ikke vedlikeholdes kan borettslaget iverksette stell for andelseiers regning.

Det er utarbeidet oversikt over trær på borettslaget fellesområdet som skal vedlikeholdes av borettslaget. Trær som står på den enkeltes andelseiers hageparsell, er andelseier ansvarlig for å vedlikeholde selv. Trær skal pleies og beskjæres i henhold til faglige retningslinjer, både for å holde trærne sunne og for å unngå ulykker. Borettslaget kan bistå andelseier med trepleie om nødvendig.

Dugnad

Det arrangeres dugnad to ganger i året (vår og høst). Formålet med dugnaden er å få ryddet og oppgradert fellesarealer samt muliggjøre gjennomføringen av større arbeider som krever ekstra ressurser. Andelseierne skal etterstrebe å delta på dugnad.

6. Parkering

Hver andelseier blir tildelt og disponerer en biloppstillingsplass eller garasje på borettslagets områder. Styret kan omfordele biloppstillingsplass dersom det anses nødvendig.

Borettslaget har gjesteparkeringsplasser tilgjengelig på området. Gjester skal benytte gjesteparkeringsbevis som hver husstand har fått utdelt.

7. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med lovverket som regulerer dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.



- Dyr skal holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

8. Brannvern

Andelseier er ansvarlig for å ha røykvarslere og brannslukkingsutstyr inne i leilighetene.

Røykvarslere skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.

Røykvarslere skal vedlikeholdes av andelseier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Pulverapparat skal snus opp ned ett par ganger i kvartalet for å forhindre at middelet klumper seg.

9. Informasjon til og fra styret

Meldinger fra styret formidles til beboere på Vibbo og gjelder på lik linje som husordensreglene.

Henvendelser til styret gjøres på Vibbo eller på e-post: gronvoldhageby@styrerommet.no

10. Brudd på ordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret på e-post: gronvoldhageby@styrerommet.no.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



Fjerning av tørkestativ mellom nr. 13 og 15 til fordel for grøntareal

Bakgrunn:

Tørkestativet som i dag står på fellesområdet mellom nr. 13 og 15 tar opp mye plass, og sperrer dessuten for ferdsel til hagene, spesielt 15H, men også i nr 13.

Det er stor mangel på åpne og tilgjengelige grøntområder i borettslaget, og området det gjelder er godt egnet til lek, opphold og sosialt bruk. Selv om tørkestativet er relativt mye i bruk, vil vi ved å fjerne det, åpne opp for et grønt og inkluderende fellesområde med større nytteverdi for flere.

Forslag til vedtak:

Tørkestativet mellom nr. 13 og 15 fjernes, og området tilrettelegges som en åpen gressmatte til lek og sosialt bruk.

Generalforsamlingen bes ta stilling til følgende:

«Er du for at tørkestativet mellom nr. 13 og 15 fjernes: Stem Ja»

«Er du imot at tørkestativet mellom nr. 13 og 15 fjernes: Stem Nei»

Mvh

Kim, Sondre, Erlend, Jonna, Kim og Marianne



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25

Selskapsnummer: 5425 Selskapsnavn: GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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