



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 004 310  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE GRORUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		37 570 278	37 165 732
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 570 278</b>	<b>37 165 732</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		3 017 483	2 802 445
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		250 893	238 976
Annen driftskostnad		26 549 992	28 664 570
<b>Sum kostnader</b>		<b>29 818 368</b>	<b>31 705 992</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 751 910</b>	<b>5 459 740</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		272 208	54 785
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>272 208</b>	<b>54 785</b>
Annen finanskostnad		2 095 003	1 156 746
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 095 003</b>	<b>1 156 746</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 822 795</b>	<b>-1 101 961</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 929 115</b>	<b>4 357 780</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 929 115</b>	<b>4 357 780</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 929 115</b>	<b>4 357 780</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 929 115	4 357 780
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 929 115</b>	<b>4 357 780</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		85 322 881	85 322 881
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 139 817	2 239 710
Sum varige driftsmidler		87 462 698	87 562 592
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		11 000	11 000
Sum finansielle anleggsmidler		11 000	11 000
Sum anleggsmidler		87 473 698	87 573 592
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		635	-1 000
Andre fordringer		345 554	1 622 311
Sum fordringer		346 190	1 621 311
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		22 968 525	18 428 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 968 525	18 428 824
Sum omløpsmidler		23 314 714	20 050 136
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>110 788 413</b>	<b>107 623 727</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		54 600	54 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>54 600</b>	<b>54 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		46 895 164	40 966 048
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>46 895 164</b>	<b>40 966 048</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>46 949 764</b>	<b>41 020 648</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 032 664	45 278 701
Øvrig langsiktig gjeld		16 839 243	16 868 243
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>59 871 907</b>	<b>62 146 944</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 871 907</b>	<b>62 146 944</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		865 613	582 404
Leverandørgjeld		2 241 350	3 138 303
Skyldige offentlige avgifter		137 523	159 265
Annen kortsiktig gjeld		722 254	576 162
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 966 741</b>	<b>4 456 134</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>63 838 649</b>	<b>66 603 079</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>110 788 413</b>	<b>107 623 727</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445897

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 004 310  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE GRORUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 955 004 310  
ØVRE GRORUD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		37 570 278	37 165 732
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 570 278</b>	<b>37 165 732</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		3 017 483	2 802 445
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		250 893	238 976
Annen driftskostnad		26 549 992	28 664 570
<b>Sum kostnader</b>		<b>29 818 368</b>	<b>31 705 992</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 751 910</b>	<b>5 459 740</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		272 208	54 785
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>272 208</b>	<b>54 785</b>
Annen finanskostnad		2 095 003	1 156 746
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 095 003</b>	<b>1 156 746</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 822 795</b>	<b>-1 101 961</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 929 115</b>	<b>4 357 780</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 929 115</b>	<b>4 357 780</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 929 115</b>	<b>4 357 780</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 929 115	4 357 780
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 929 115</b>	<b>4 357 780</b>



Organisasjonsnr: 955 004 310  
ØVRE GRORUD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		85 322 881	85 322 881
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 139 817	2 239 710
Sum varige driftsmidler		87 462 698	87 562 592
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		11 000	11 000
Sum finansielle anleggsmidler		11 000	11 000
Sum anleggsmidler		87 473 698	87 573 592
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		635	-1 000
Andre fordringer		345 554	1 622 311
Sum fordringer		346 190	1 621 311
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		22 968 525	18 428 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 968 525	18 428 824
Sum omløpsmidler		23 314 714	20 050 136
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>110 788 413</b>	<b>107 623 727</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	54 600	54 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>54 600</b>	<b>54 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	46 895 164	40 966 048
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>46 895 164</b>	<b>40 966 048</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>46 949 764</b>	<b>41 020 648</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 032 664	45 278 701
Øvrig langsiktig gjeld	16 839 243	16 868 243
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>59 871 907</b>	<b>62 146 944</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>59 871 907</b>	<b>62 146 944</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	865 613	582 404
Leverandørgjeld	2 241 350	3 138 303
Skyldige offentlige avgifter	137 523	159 265
Annen kortsiktig gjeld	722 254	576 162
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 966 741</b>	<b>4 456 134</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>63 838 649</b>	<b>66 603 079</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>110 788 413</b>	<b>107 623 727</b>



Organisasjonsnr: 955 004 310  
ØVRE GRORUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

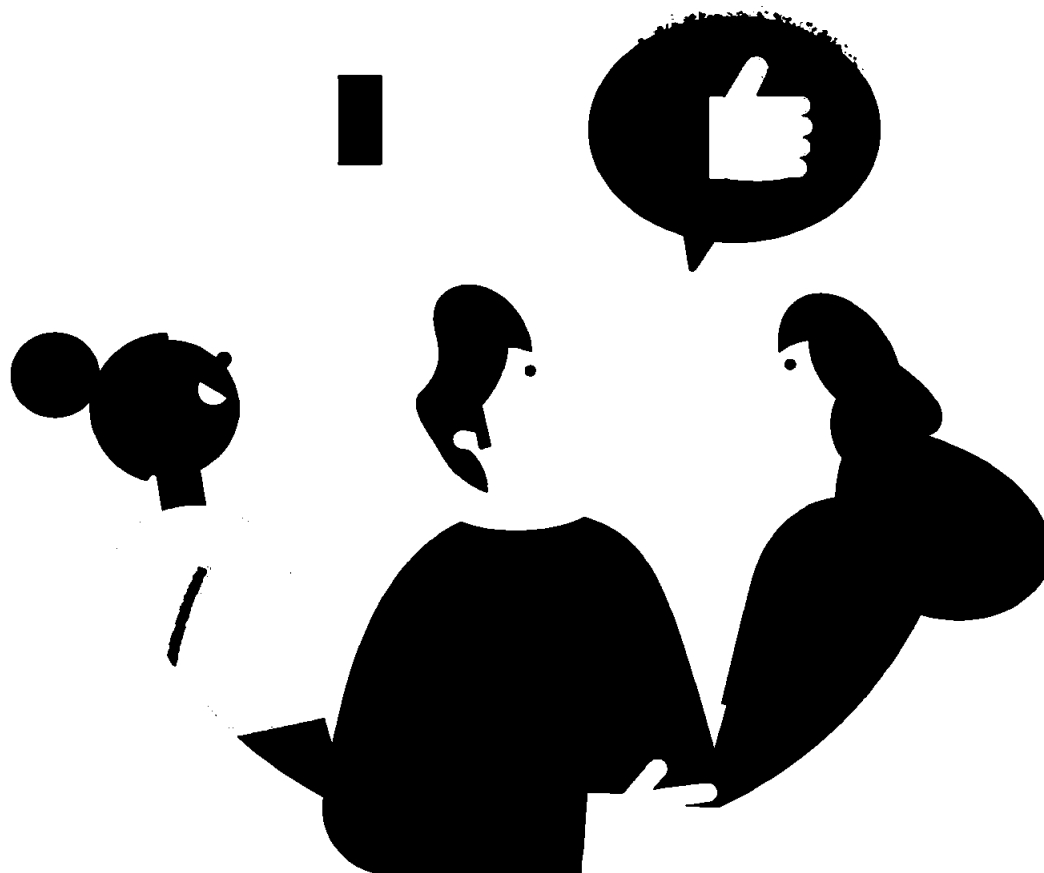
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Generalforsamling 2024

5175 Øvre Grorud Borettslag





## Til andelseierne i Øvre Grorud Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 22. mai 2024 kl. 18:00 i Grorud Samfunnshus.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Øvre Grorud Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Øvre Grorud Borettslag  
avholdes onsdag 22. mai 2024 kl. 18:00 i Grorud Samfunnshus**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Valgkomiteen

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektene punkt 11-1 Leie av garasjer og parkeringsplasser

Innkomet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, April 2024  
Styret i Øvre Grorud Borettslag

Jan Olav Wammer    Sonja Pedersen    Lars H. Trøen    Yvonne Nilo Sommer

Martine Amble Csirmaz

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Jan Olav Wammer	Gangstuveien 10 A
Nestleder	Sonja Pedersen	Gangstuveien 10 D
Styremedlem	Martine Amble	Gangstuveien 12
Styremedlem	Lars H. Trøen	Gangstuveien 1
Styremedlem	Yvonne Nilo Sommer	Kalbakkveien 15 B
Varamedlem	Pål Klæboe	Gangstuveien 10 C
Varamedlem	Rodel Montano	Kalbakkveien 19 D
Varamedlem	Feda Dikic	Kalbakkveien 21

#### Valgkomiteen

Bernt Wathne	Nordlisletta 11
Louise Tranekær Maabjerg (sluttet våren 2024*)	Kalbakkveien 17
Heidi Diamantopulos (erstattet Maabjerg våren 2024)	Gangstuveien 6 B
Sulaiyman Khallouf	Gangstuveien 12

\*Se egen forklaring under valg.

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [ovregrorud@styrommet.no](mailto:ovregrorud@styrommet.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Øvre Grorud Borettslag

Borettslaget består av 544 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.

Øvre Grorud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955004310, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

92 63 68

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

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid i perioden 2023-2024**

Arbeidsmengden og tidsbruken i styreperioden har vært betydelig. Det har blitt utført mye vedlikehold og rehabiliteringer, og vi viser til egen oversikt bakerst i hefte over noe av det som har blitt gjennomført i perioden.

I perioden har det vært fullt fokus på kostnader og sparetiltak for bla. lengst mulig å slippe og øke felleskostnadene, samt opparbeide kapital for de fremtidige vedlikeholds oppgaver og nye prosjekter.

Av prosjekter og nye avtaler som er gjennomført kan bla. nevne:

- Kontrakt på utskifting av brannslukningsutstyr og røykvarslere i samtlige blokker.
- Brannteknisk tilstandsanalyse av bygningsmassen, ref. Norsk Brannvern.
- Samtidsmålinger av belastninger på samtlige hovedtavler.
- Forbedring av renter på høyrentekonto/sparekonto.
- Ny avtale med Telenor.
- Ny avtale med OTIS Heis
- Ny avtale på vasking i borettslaget.
- Energikarlegging og estimat for rehabiliteringsprosjektet (ferdig i løpet av mai).

Det har i styreperioden vært avholdt 27 styremøter av ca. 2,5 timers varighet.

Videre er det avholdt mange befaringer og møter knyttet til prosjekter. Det har gått betydelig mye tid til enkeltsaker og dialog med beboere.

Flere av styrets medlemmer har deltatt på kurs/seminarer innen brann og brannssikkerhet i tillegg til å ha deltatt på OBOS sitt høstseminar.

Mye saksbehandling foregår før og i etterkant av møtene.

Styret har hatt et godt samarbeide med driftsleder og vaktmestertjenesten i denne perioden, men det bemerkes at driftsleder dessverre har vært 100 % sykemeldt siden september. Dette har igjen ført til ekstra arbeidsbelastning på vaktmestrene, styreleder og styret.

Styreleder har god kontakt med rådgiver i OBOS som gjør en meget bra jobb for oss. Arbeidet ellers er blitt utført av driftsleder (100% sykemeldt siden sept. 23), vaktmestere, styreleder og styret.

Det er en økning i antall saker som gjelder vannskader og uenigheter mellom beboere i forbindelse med støy, hundehold og lukt fra matlaging. Enkelte av disse sakene er vanskelige og langvarige, og styret velger om nødvendig å bruke OBOS advokatene for at det hele skal gå riktig for seg juridisk.

For fremtiden nøler ikke styret med å bruke advokat hjelp for å løse denne type tvister.

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

**Søppel:**

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

**Boliger:**

Kjøp og salg av leiligheter i borettslaget er veldig populært, og de fleste boliger som selges går som oftest på første visning.

**Østbanernes Forbruksforening:**

Det ble 22.02.22 skrevet en kontrakt/avtale mellom Østbanernes Forbruksforening i Nordtvetveien 7 B og borettslaget i forbindelse med levering av fjernvarme til dette bygget. Avtalen innebærer også at Østbanernes Forbruksforening i regnskapsåret 2023 har måtte betale for de reelle kostnader for denne tjenesten som beløper seg til kr. 388 317. Beløpet er innbetalt til borettslagets driftskonto, og kommer frem under Driftsinntekter, Andre inntekter i regnskapet (se note 3 i regnskapet).

**Elbillading fra firmaet Aneo Mobility (tidligere Ohmia Charging):**

Kontrakten for etablering av infrastrukturen og lading av elbiler på samtlige parkeringsplasser og garasjer ble undertegnet i desember 2021. Høsten 2022 kunne de første abonnementene ta de første anleggene i bruk. Alle 11 anlegg på ca. 370 plasser ble klare 13. mars 2023, og har fungert tilfredsstillende. Overtagelse og befaring av hele anlegget ble utført den 29. april 2024, og betaling for leie av infrastruktur og betaling til nettselskapet for økt effekt (utvidelse av trafostasjonene) skjer fra 1. juni 2024. Det bemerkes at borettslaget fra mai 2023 og frem til 1. juni 2024 har fått en kredit på kr. 168 000 grunnet forsinkelse med befaringen.

**Oppussing av høyblokkene:**

Maling (tak, vegger og listverk) av alle ganger/etasjer samt nytt gulvbelegg og ny LED belysning ble ferdig i forrige periode, mens arbeidet i Gangstuveien 1 og 12 ble ferdigstilt etter sommerferien 2023.

**Heiser:**

Dessverre har de nye heisene i høyblokkene hatt litt for mange driftsstopp i perioden. Dette har igjen skapt ekstra arbeid både for drift/vaktmestertjenesten og styret, og ført til økte kostnader. En del feil har gått på garantien da det har vært innkjøringsproblemer og justeringer av det tekniske utstyret, men vi opplever dessverre at enkelte beboere er skyld i stoppene ved uvettig bruk. Vi oppfordrer derfor alle til å bruke heisene på en slik måte at vi hindrer mest mulig driftsstopper i fremtiden.

**Parkeringskontroll og gjesteparkering:**

Det ble inngått en ny avtale fra 1.04.23 med firmaet P-Service AS om parkeringskontroll på område tilhørende Øvre Grorud Borettslag og nye skilt ble montert. Retningslinjer for parkering og bruk av gjesteparkering ligger ute på Vibbo.

**HMS og Internkontroll:**

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

**Velferdstiltak:**

Det ble arrangert juletreff i januar 2024 sammen med 3 av de andre borettslagene i område.



### **5-års plan for borettslaget:**

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

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

På bakgrunn av dette ble det etablert 3 interessegrupper som skulle jobbe videre med disse oppgavene.

A: Rehabiliteringsgruppe (ansvarlige Sonja Pedersen og Jan Olav Wammer)

B: Utegruppe (ansvarlige Olaug Kaaby og Roger Baardseng)

C: Velferdsgruppe (ansvarlig Heidi Diamantopulos )

### **Renholdstjenester:**

Ny renholdsavtale er tegnet den 26. april 2024 med firmaet Cleanit AS.

Tidligere avtale med Ren Service AS er sagt opp med 3-måneders oppsigelsestid, og ny aktør starter derfor opp 1. august 2024.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

### Vesentlig avvik

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

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til energi/fyring enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 800 000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Øvre Grorud Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE GRORUD BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE GRORUD BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 Dokumentnøkkel: 1683V-604W4-8CFE0-FZAJA-NCUHY-KT5UN



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>15 594 001</b>	<b>10 572 901</b>	<b>15 594 001</b>	<b>19 347 973</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 929 115	4 357 780	2 921 621	1 159 921
Tilbakeføring av avskrivning	17 250 893	238 976	230 000	230 000
Tilbakef. gev/tap salg av anl. mid	17 19 000	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	17 15 000	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17 -185 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20 0	3 156 333	0	0
Endring annen langsiktig gjeld	-29 000	-228 870	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20 -2 246 037	-2 503 119	-2 362 000	-1 617 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>3 753 972</b>	<b>5 021 100</b>	<b>789 621</b>	<b>-227 079</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>19 347 973</b>	<b>15 594 002</b>	<b>16 383 622</b>	<b>19 120 894</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	23 314 714	20 050 136		
Kortsiktig gjeld	-3 966 741	-4 456 134		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>19 347 973</b>	<b>15 594 002</b>		





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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	35 918 220	35 533 942	37 097 000	35 925 000
Garasjer	10	643 200	385 800	0	772 800
Parkeringsplasser	11	417 362	204 115	0	556 800
Andre inntekter	3	591 496	1 041 875	83 000	230 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>37 570 278</b>	<b>37 165 732</b>	<b>37 180 000</b>	<b>37 484 600</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 374 983	-2 222 445	-2 361 500	-2 386 500
Styrehonorar	5	-632 500	-575 000	-632 500	-651 500
Avskrivninger	17	-250 893	-238 976	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-31 500	-25 594	-27 000	-27 000
Andre honorarer		-10 000	-5 000	-10 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-537 208	-516 473	-537 500	-567 000
Konsulenthonorar	7	-27 459	-33 359	-210 000	-810 000
Drift og vedlikehold	8	-3 637 308	-6 533 162	-3 826 700	-4 800 000
Forsikringer		-1 553 972	-1 451 885	-1 597 000	-1 710 000
Festeavgift		-182 679	-182 679	-182 679	-182 679
Kommunale avgifter	9	-6 016 212	-5 055 353	-5 794 500	-6 981 000
Energi/fyring	12	-9 371 551	-10 255 666	-11 440 000	-10 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 381 768	-2 116 101	-2 221 000	-2 594 000
Andre driftskostnader	13	-2 810 336	-2 494 299	-2 763 000	-2 892 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-29 818 368</b>	<b>-31 705 992</b>	<b>-31 833 379</b>	<b>-34 091 679</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 751 910</b>	<b>5 459 741</b>	<b>5 346 621</b>	<b>3 392 921</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	272 208	54 785	0	145 000
Finanskostnader	15	-2 095 003	-1 156 746	-2 425 000	-2 378 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 822 795</b>	<b>-1 101 961</b>	<b>-2 425 000</b>	<b>-2 233 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 929 115</b>	<b>4 357 780</b>	<b>2 921 621</b>	<b>1 159 921</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 929 115	4 357 780		





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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	16	85 322 881	85 322 881
Andre varige driftsmidler	17	2 139 817	2 239 710
Aksjer og andeler	18	11 000	11 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>87 473 698</b>	<b>87 573 592</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		155 639	206 403
Kundefordringer		635	-1 000
Forskuddsbetalte kostnader		131 983	1 266 158
Andre kortsiktige fordringer	19	57 932	149 750
Driftskonto OBOS-banken		8 968 054	15 772 369
Driftskonto OBOS-banken II		36 221	36 221
Skattetrekkkonto OBOS-banken		67 218	78 645
Sparekonto OBOS-banken		13 847 884	2 541 589
Sparekonto OBOS-banken II		49 148	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>23 314 714</b>	<b>20 050 136</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>110 788 413</b>	<b>107 623 727</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 546 * 100		54 600	54 600
Opptjent egenkapital		46 895 164	40 966 048
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>46 949 764</b>	<b>41 020 648</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	43 032 664	45 278 701
Borettsinnskudd	21	15 602 510	15 602 510
Annen langsiktig gjeld	22	1 236 733	1 265 733
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>59 871 907</b>	<b>62 146 944</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		444 213	376 869
Leverandørgjeld		2 241 350	3 138 303
Skyldige offentlige avgifter	23	137 523	159 265
Påløpte renter		219 541	21 655
Påløpte avdrag		646 073	560 750





Påløpte kostnader		153	0
Annen kortsiktig gjeld	24	277 889	199 293
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 966 741</b>	<b>4 456 134</b>

---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

---

Pantstillelse	25	120 905 710	120 905 710
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2024

Styret i Øvre Grorud Borettslag

Jan Olav Wammer /s/

Martine Amble /s/

Yvonne Nilo Sommer /s/

Lars Helge Trøen /s/

Sonja Pedersen /s/



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

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

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	35 861 052
Tjenestebolig	72 000
Leie	63 576
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>35 996 628</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-47 808
Garasje	-19 000
Parkering	-11 450
Parkering uten motorvarmer	-150
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>35 918 220</b>



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

Automatpenger	55 561
Kortterminal	39 814
Leie av antenneplass Telenor	39 291
Returbeløp - dobbelt betaling til leverandør tidligere år	2 713
Gebyrer vedrørende fakturering	13 200
Husleiegebyrer	750
Leieinntekt	3 000
Leie av basestasjon Telia	48 850
Viderefakturerte fakturaer ØF	388 317
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>591 496</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 541 474
Overtid	-195 989
Påløpte feriepenge	-220 688
Fri bil, tlf etc.	-15 276
Fri bolig	-38 304
Bompenger	-5 197
Naturalytelser speilkonto	53 580
Arbeidsgiveravgift	-378 908
Pensjonskostnader innskudd	-42 432
AFP-pensjon	-41 038
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 318
Refusjon sykepenge	77 089
Kantinekostnader	-1 045
Bedriftshelsetjeneste	-9 030
Arbeidsklær	-14 954
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 374 983</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 632 500.

I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 22 761, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 500.



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

Juridisk bistand	-2 250
OBOS Prosjekt AS	-518
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 692
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-27 459</b>

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

MDS Malerentreprenør AS	-1 003 420
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 003 420</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-481 227
Drift/vedlikehold VVS	-858 475
Drift/vedlikehold elektro	-440 941
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-302 035
Drift/vedlikehold heisanlegg	-289 694
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 124
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-49 809
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 677
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 907
Egenandel forsikring	-32 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 637 308</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-3 622 964
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-2 392 993
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-6 016 212</b>

**NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	643 200
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>643 200</b>
<b>SUM GARASJER</b>	<b>643 200</b>





**NOTE: 11**

**PARKERINGSPLASSER**

**INNETEKTER PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	417 362
<b>SUM INNETEKTER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>417 362</b>

<b>SUM PARKERINGSPLASSER</b>	<b>417 362</b>
------------------------------	----------------

**NOTE: 12**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 092 819
Fjernvarme	-8 278 732
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-9 371 551</b>

**NOTE: 13**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 000
Container	-460 519
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-81 253
Verktøy og redskaper	-38 258
Telefon-/kontormaskiner	-10 658
Driftsmateriell	-82 793
Lyspærer og sikringer	-4 671
Vakthold	-496 514
Renhold ved firmaer	-1 017 096
Snørydding	-238 009
Andre fremmede tjenester	-24 106
Kontor- og datarekvisita	-19 202
Trykksaker	-6 599
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 470
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 761
Andre kontorkostnader	-19 431
Telefon/bredbånd	-17 162
Porto	-16 140
Drivstoff biler, maskiner osv.	-56 066
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-81 821
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-10 218
Velferdskostnader	-19 815
Tap v/avgang anleggsmidler	-19 000
Avsetning tap på fordringer	-49 273
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 810 336</b>



**NOTE: 14****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	77 519
Renter av sparekonto i OBOS-banken	172 730
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	21 626
Andre renteinntekter	333
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>272 208</b>

**NOTE: 15****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-24 964
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 070 039
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 095 003</b>

**NOTE: 16****BYGNINGER**

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

Festekontrakt med Norges Statsbaner i 75 år fra 01.01.1960

Gnr.92/bnr.63 M. flere

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

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

<b>Bil</b>		
Tilgang 2019	120 000	
Avskrevet tidligere	-84 000	
Innbytte pris	-15 000	
Tap av salg	-19 000	
Sum ført ved salg	-34 000	
Avskrevet i år (januar)	-2 000	
		0
<b>Gressklipper nr. 1</b>		
Kostpris	92 904	
Avskrevet tidligere	-92 903	
		1
<b>Gressklipper nr. 2</b>		
Kostpris	25 290	
Avskrevet tidligere	-25 289	
		1
<b>Gressklipper nr. 3</b>		





Tilgang 1998	196 800	
Avskrevet tidligere	-196 799	
		1
Gressklipper nr. 4		
Tilgang 1999	15 966	
Avskrevet tidligere	-15 965	
		1
Gressklipper		
Tilgang 2019	222 625	
Avskrevet tidligere	-67 716	
Avskrevet i år	-22 263	
		132 646
Laser		
Kostpris	92 417	
Avskrevet tidligere	-11 552	
Avskrevet i år	-9 242	
		71 623
Lift/kompresor		
Tilgang 2014	202 016	
Avskrevet tidligere	-115 047	
Avskrevet i år	-13 535	
		73 434
Plog til traktor		
Tilgang 2004	27 301	
Avskrevet tidligere	-27 300	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 1996	22 541	
Avskrevet tidligere	-22 540	
		1
Snøfreser		
Kostpris	34 155	
Avskrevet tidligere	-34 154	
		1
Tilhenger		
Kostpris	14 690	
Avskrevet tidligere	-14 689	
		1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2014	1 209 619	
Avskrevet tidligere	-715 893	
Avskrevet i år	-81 044	
		412 682
Varebil		
Tilgang 2023	185 000	
Avskrevet i år	-33 917	
		151 083
Inventar		
Tilgang 2015	31 430	
Avskrevet tidligere	-23 572	





Avskrevet i år	-3 143	4 715
Strykerulle		
Tilgang 2016	29 568	
Avskrevet tidligere	-20 200	
Avskrevet i år	-2 956	6 412
Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	1 921 700	
Avskrevet tidligere	-576 510	
Avskrevet i år	-76 868	1 268 322
Innskudd garasje nr. 1		
Tilgang 2001	10 000	10 000
Tjenesteleilighet		
Tilgang 2015	59 256	
Avskrevet tidligere	-44 438	
Avskrevet i år	-5 925	8 893
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 139 817</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-250 893</b>

**NOTE: 18**

**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

**NOTE: 19**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	57 932
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>57 932</b>

**NOTE: 20**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1998	-22 430 000
Nedbetalt tidligere	21 308 500
Nedbetalt i år	1 121 500

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-32 178 642
Nedbetalt tidligere	-11 978 559
Nedbetalt i år	1 124 537





	-43 032 664
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-43 032 664</b>

**NOTE: 21**

**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 22**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-474 433
Garasjeinnskudd	-762 300
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 236 733</b>

**NOTE: 23**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-67 218
Skyldig arbeidsgiveravgift	-70 305
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-137 523</b>

**NOTE: 24**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-220 688
Innbetaling tilhørende 2024	-57 201
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-277 889</b>

**NOTE: 25**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 602 510
Pantelån	43 032 664
Påløpte avdrag	646 073
<b>TOTALT</b>	<b>59 281 247</b>

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

Bygninger	85 322 881
<b>TOTALT</b>	<b>85 322 881</b>



## GODTGJØRELSE TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

### A. Styret

Det foreslås en samlet godtgjørelse til styret på kr. 711 500  
(651 500 + \* tillegg kr. 60 000 )

Forslag til styrehonorar gjenspeiler ansvar og arbeidsmengde for enkelte av styrets medlemmer. Bla. har styreleder i denne perioden arbeidet  $\frac{3}{4}$  av en normal stilling regnet i timer, og har i tillegg jobbet noe i forbindelse med driftsleders sykdom. Dette har vært mulig da han gikk av som pensjonist våren 2021.

Styreleder og øvrige styre får stadig større personlig ansvar og flere tidkrevende oppgaver.

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

**Alle i styre og de tre varamedlemmer får godtgjørelse for oppmøte på styremøter.**

#### \* Kommentarer til ekstra godtgjørelse til styret

Styrehonoraret forutsetter å dekke styrets ordinære arbeid.

I forbindelse med at driftsleder har vært 100% sykemeldt siden september 2023 og frem til dags dato har arbeidsmengden og ansvar økt vesentlig.

Styret vil derfor foreslå at den eller de i styret som har hatt det vesentligste av denne belastningen får et særskilt styrehonorar for å kompensere dette. Arbeidet som er utført siste styreperiode i tilknytning til driftslederes fravær kompenseres med et særskilt styrehonorar på kr. 60 000.

Kr. 60 000 tas av budsjettposten andre honorarer på kr. 60 000 for 2024.

Samlet styrehonorar for perioden blir da (651 500 + 60 000) = kr. 711 500

Det bemerkes spesielt at borettslaget i perioden 15 september og frem 23.04.24 har "spart" personalkostnader på ca. kr. 400 000,- da NAV har utbetalt dette i form av sykepenger til driftsleder.

Vaktmester Idar Rand og styreleder har delt på noen av disse oppgavene.

#### Hva fikk andre styre betalt i 2023 ?

Regnskapskonsulent i OBOS v/Ana Mervin har ikke sett på fordelingen av honoraret innad i styret, men erfaring tilsier at det varierer. Det er ingen facit og svar på hvordan fordelingen skal gjøres.

Det er normalt at styreleder får mest betalt. Resten av honoraret fordeles på hvilke oppgaver og hvor stor arbeidsmengde de ulike medlemmene har hatt.

Mervin har sett på styrehonorarene til 3744 av boligselskapene som forvaltes av OBOS.

Det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent 10% ligger på 3100 kroner eller mer, forteller Mervin.

De minste boligselskapene får som regel mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 2085 kroner for de som har 6 – 30 boenheter. For selskap som har flere enn 250 boliger (ØGB har 546 boliger), ligger snittet på 1192 kroner per bolig.

Tallene gjelder styrehonorar som ble utbetalt i 2023, og det gjelder bare for styret, ikke valgkomite eller andre grupper.

**Styrets oppgaver er i hovedsak:**

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet
- Oppfølging av vaktmestertjenesten
- Ivareta arbeidsgiveransvaret for de 3 ansatte.
- Kontrollere og godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Behandle skader og forsikringssaker
- Utrede, planlegge og gjennomføre prosjekter
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Besvare henvendelser fra eiendomsめglere
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene

**B. Valgkomiteen**

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

Honoraret gjenspeiler valgkomiteens arbeid med vurdering og intervju som også i denne perioden har vært krevende.

Spesielt krevende ble det da en av valgkomiteens medlemmer (Louise Tranekær Maabjerg) ønsket å stille til valg som styremedlem. Som følge av dette måtte medlemmet i henhold til lovverket trekke seg ut av valgkomiteen med øyeblikkelig virkning, og et nytt medlem måtte da på plass.

Tidligere styremedlem Heidi Diamantopulos sa seg da villig til å gå inn som stedfortreder.

Honoraret i 2023 var på kr. 10 000.

Honoraret i 2022 var på kr. 5 000.

Honoraret i 2021 var på kr. 10 000.



## INNKOMNE FORSLAG

### A) ENDRING AV VEDTEKTENE PUNKT 11-1 LEIE AV GARASJER OG PARKERINGSPLASSER

**Forslagsstiller:** Styret

**Flertallskrav:** To tredjedels (67%)

**Saksbeskrivelse:** Under punkt 11-1 står det bla. : For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales innskudd, behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret. Innskudd og behandlingsgebyr betales separat ved etablering av leieforholdet, og månedlig leie betales sammen med felleskostnadene. Innskudd er ikke rentebærende, og tilbakebetales ved opphør av leieforholdet.

**MERK:** Det betales ikke noe innskudd på leie av parkeringsplasser, kun på garasjer

**Forslag til vedtak:** Teksten under punkt 11-1 forandres til følgende:

For leie av garasjer skal det betales innskudd, mens parkeringsplasser er fritatt for dette. Innskudd, behandlingsgebyr og månedlig leie blir fastsatt av styret. Innskudd og behandlingsgebyr betales separat ved etablering av leieforholdet, og månedlig leie betales sammen med felleskostnadene. Innskudd er ikke rentebærende, og tilbakebetales ved opphør av leieforholdet.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

NAVN	ADRESSE	VALGT	PERIODE
------	---------	-------	---------

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Jan Olav P. Wammer	Gangstuveien 10A	Gjenvalg	1 år
--------------------	------------------	----------	------

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Sonja Pedersen	Gangstuveien 10D	Gjenvalg	2 år
Louise Tranekær Maabjerg	Kalbakkveien 17	Ny	2 år
Torild Smalberget	Kalbakkveien 21	Ny	2 år

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Lars H. Hatlen Trøen	Gangstuveien 1	2023	1 år
Martine Amble Csirmaz *	Gangstuveien 12	2023	1 år

\* Styremedlemmet Martine Amble Csirmaz står ikke på valg, men har sagt seg villig til og flyttes til fast 1.varaplass på grunnlag av privat arbeidsmengde, og for å få inn flere personer i styret for ytterligere og styrke kompetansen i styret.

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

Igor Orlic (2 vara)	Kalbakkveien 17	Ny	1 år
Adrian Luxandra (3 vara)	Nordtvetveien 9A	Ny	1 år

**Varamedlem som ikke er på valg \*:**

Martine Amble Csirmaz	Gangstuveien 12	2023	1 år
-----------------------	-----------------	------	------

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

Heidi Diamantopulos	Gangstuveien 6	Ny	1 år
Bernt Wathne	Nordlisletta 11	Gjenvalg	1 år
Rodel Montano	Kalbakkveien 19 D	Ny	1 år

I valgkomiteen for Øvre Grorud Borettslag

Heidi Diamantopulos  
Bernt Wathne  
Yonathan Araya

**Presentasjon av valgkomiteens innstilling til verv i styret:****Som styreleder: Jan Olav Parelius Wammer (70 år), Gangstuveien 10A**

Jan Olav har vært en aktiv deltaker i ØGB-styret siden 2012, med flere år som nestleder før han tok rollen som styreleder de siste årene. Han besitter en ingeniørutdannelse og har en solid bakgrunn som gründer, samt erfaring som daglig leder i utenlandske datterselskaper, salg, markedsansvarlig og avtaleansvarlig i flere større norske bedrifter. Han har vært prosjektleder for flere av borettslagets større investeringer de siste årene. Hans motivasjon for å sitte i styret er å sikre forsvarlig drift av borettslaget. Han verdsetter godt samarbeid og ser det som avgjørende både internt i styret og i samspillet med driftstjenesten, andelseiere/beboere og forretningsfører.

**Som styremedlem: Sonja Pedersen (53 år), Gangstuveien 10D**

Sonja bringer med seg betydelig erfaring som styremedlem, med en 5-årig tjenestetid i ØGB og tidligere to år som vara. Hun ser frem til å fortsette sitt engasjement, motivert av de kommende utfordringene borettslaget står overfor. Med sin daglige arbeidserfaring innenfor bygg, drift og vedlikehold, legger hun vekt på god kommunikasjon, åpen diskusjon og en grundig vurdering av ulike konsekvenser. Hun trives med samarbeid og å finne løsninger i fellesskap, med mål om å optimalisere alles bidrag og fremme gjensidig suksess.

**Som styremedlem: Torild Smalberget (63 år), Kalbakkveien 21**

Torild bringer med seg bred erfaring fra ulike styreverv, inkludert etablering av barnehage, eget rekrutteringsfirma, barne- og ungdomsteater, samt politisk engasjement. Til daglig jobber hun som konsulent/prosjektleder i Sweco, med en solid bakgrunn innen teknikk og økonomi fra både privat og offentlig sektor. Hennes motivasjon for styrearbeidet er å tilføre kompetanse og erfaring, samtidig som hun vektlegger behovet for sunn økonomisk drift og maksimal utnyttelse av borettslagets potensiale.

**Som styremedlem: Louise Tranekær Maabjerg (41 år), Kalbakkveien 17**

Louise har vært bosatt i borettslaget 2 ganger, den siste siden 2018. Hun ønsker å bidra aktivt som styremedlem. Hun bringer med seg omfattende arbeidserfaring innen salg, forhandlinger, personalledelse, prosjektarbeid og anbudsprosesser. Hun setter pris på samarbeid og ser muligheten til å gjennomføre effektive arbeids-strukturer og rutiner til borettslagets beste.

**Som 1 varamedlem: Martine Amble Csirmaz (30 år), Gangstuveien 12**

Martine har et års erfaring som styremedlem og har tidligere vært varamedlem. Til daglig jobber hun i skolen. Hun motiveres av ønsket om å bidra til fellesskapet og ta del i borettslagets utvikling. Hun setter pris på samarbeid og realistiske beslutninger, og hennes erfaring som lærer har gitt henne gode ferdigheter i å jobbe både i større og mindre team, samtidig som hun verdsetter evnen til å ta ledelsen uten å overkjøre andre.

**Som 2. varamedlem: Igor Orlic (37 år), Kalbakkveien 17**

Igor har erfaring fra styrearbeid både fra tidligere borettslag og fra idretten, der han også har hatt verv som sportslig leder. Han jobber til daglig i administrasjonen på en skole, med oppgaver innen fagkonsultasjon, kontrakter, budsjettering og økonomi. Samtidig er han



engasjert som trener og utvikler i Lyn Fotballklubb. Hans motivasjon for styrearbeidet ligger i å bidra med sitt engasjement og sin erfaring for å forbedre ØGB.

### **Som 3. varamedlem: Adrian Luxandra (38 år), Nordtvetveien 9A**

Adrian bringer med seg 11 års erfaring fra byggebransjen, nå innenfor bygningsdrift i AF Gruppen. Selv om han ikke har direkte erfaring fra tidligere styreverv, trives han med å jobbe i team, delta i prosjekter og samarbeide med andre. Han er komfortabel med å kommunisere i grupper og dele sine meninger og tanker. Motivasjonen hans for å sitte i styret er å bidra med sin kompetanse for å videreutvikle borettslaget og å lære mer om styrearbeidets oppgaver og muligheter i ØGB.

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

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

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

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

Henvendelser utenom kontortid skal rettes til styret, se informasjon på Vibbo. E-post til styre er: [ovregrorud@styrommet.no](mailto:ovregrorud@styrommet.no) eller se oppslag i oppgangene.

### **Vaktordning**

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

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

### **Garasjer, parkering og parkeringskontroll**

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

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



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

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

Klager på gebyr eller borttauing må rettes P-Service AS, se kontakinformasjon nedenfor:  
P-Service AS  
Jerikoveien 26  
1067 Oslo

Telefon: 41 25 53 84

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

### **Nøkler/skilt**

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

### **Vaskeri**

Det er fellesvaskeri i alle blokkene, unntatt Nordlisletta 9 og 13 og Nordtvetveien 5. Vaskeriene skal brukes i henhold til instruks og retningslinjer fastsatt av styret og vaktmestertjenesten. Polletter kjøpes hos vaktmestertjenesten.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607357. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, 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 22 86 83 98, eller e-post: [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)

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

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

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

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Medlemskap i Huseiernes landsforbund**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Øvre Grorud Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Fjernvarme**

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering****2023**

- Maling (tak, vegger og listeverk) av alle ganger samt nytt gulvbelegg i høyblokkene i Gangstuveien 1 og 12
- Utskifting av belysning (LED) i alle etasjer og ganger i Gangstuveien 1 og 12.
- Oppmaling i inngangspartiene i høyblokkene.
- Bygd 17 stk. nye boder i tidligere kjølerom i etg. U1 i Gangstuveien 12.
- Installert 21 stk. nye LED lamper i kjeller U1 i Gangstuveien 12.
- Fjerning av 2 stk. gamle kjøleaggregater i Gangstuveien 12.
- Asfaltering ved garasjeanlegg ved Gangstuveien 8.
- Utvidelse og asfaltering av gangvei fra Nordtvetveien 7 og ned til lekeplass.
- Skifte av 2 stk. avtrekksvifter på tak i Kalbakkveien 17 og Gangstuveien 12.
- Oppgradering av det elektriske anlegget i forbindelse med nye avtrekksvifter.
- Ny vaskemaskin i Kalbakkveien 11 og ny tørketrommel i Gangstuveien 6.
- Nytt 400 l ekspansjonskar i Kalbakkveien 17
- Skiftet radiatorpumper i kjeller i Gangstuveien 10 og 12.
- Skiftet sirkulasjonspumper i forbindelse med varmtvannsproduksjon i Gangstuveien 2 og 8 samt Kalbakkveien 19.
- Skiftet 3 garasjeporter
- Skiftet xx-antall radiatorkraner i leiligheter.
- Skifte og reparasjon av xx-antall vinduer og balkongdører i leiligheter.
- Nytt rekkverk utenfor inngang i Nordtvetveien 9A og B
- Diverse

**2022**

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

**2021**

- Nytt taktekke med tilhørende blikkenslagerarbeider på resterende 13 blokketak i gjennomført rekkefølge: Nordtvetveien 7 og 5, Gangstuveien 6, Nordtvetbakken 2,

Nordlisletta 9 og 11, Gangstuveien 8 og 10, Fyrrømmet, Kalbakkveien 17 og 21, Gangstuveien 12 og 1.

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

#### 2020

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

#### 2019

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

#### 2018

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

#### 2017

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

#### 2016

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



## 2015

- Alle gamle søppelskap er fjernet og byttet ut med søppelbrønner. I sammenheng med dette arbeidet ble gjerder byttet ut og nye lamper montert enkelte steder.
- Skråningen bak fyrhus er planert og jevnet med 300 m<sup>3</sup> masse og tilsådd. Busker i skråningen ved parkeringsplassene ved Nordlisletta 9 og 11 ble erstattet med krypfuru. Grøntanlegget er vedlikeholdt; busker og trær er beskåret, hekker er satt opp og skiftet ut enkelte steder, gangveier er anlagt og plener er vedlikeholdt.
- Gjerder er byttet ut i tilknytninger til etablering av søppelbrønner.
- Veiene foran garasjeanleggene rett over Nordtvetveien 9 er drenert og asfaltert.
- Det er foretatt overflatebehandling av tak, vegger og gulv på verandaene i punktblukkene (paddeblukkene). I forbindelse med arbeidene ble 4 markterrasser oppgradert med heller, nytt gjerde og hekk på utsiden.
- Ved fornyelse av avtale med Canal Digital er alle dekodere skiftet ut med ny type med opptaksmuligheter.

## 2014

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

## 2013

- Utskifting av samtlige postkasser.

## 2012

- Iverksatt energigøkonomiserende tiltak for fjernvarmeanlegget i samarbeid med Hafslund.

## 2011

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

## 2010

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

## 2001 – 2006

- Våtromsrehabilitering

## 2000 – 2009

- Rehabiliteringen av utomhusanlegget avsluttet.
- Supplement av søppelskap.



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



## 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.