



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 976 331
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAMLEHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 241 012	17 441 486
Sum inntekter		17 241 012	17 441 486
Kostnader			
Lønnskostnad		1 831 952	1 730 948
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		59 456	40 331
Annen driftskostnad		22 096 811	11 379 774
Sum kostnader		23 988 219	13 151 053
Driftsresultat		-6 747 207	4 290 432
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 283	11 254
Sum finansinntekter		4 283	11 254
Annen finanskostnad		562 214	676 123
Sum finanskostnader		562 214	676 123
Netto finans		-557 931	-664 869
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 305 138	3 625 563
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 305 138	3 625 563
Årsresultat		-7 305 138	3 625 563
Totalresultat		-7 305 138	3 625 563
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 305 138	3 625 563
Sum overføringer og disponeringer		-7 305 138	3 625 563



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 572 660	39 572 660
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		217 646	181 476
Sum varige driftsmidler		39 790 306	39 754 136
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 790 306	39 754 136
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 042
Andre fordringer		11 000	308 651
Sum fordringer		11 000	313 693
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 693 198	6 152 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 693 198	6 152 245
Sum omløpsmidler		1 704 198	6 465 938
SUM EIENDELER		41 494 504	46 220 075



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		35 500	35 400
Sum innskutt egenkapital		35 500	35 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		993 853	8 298 991
Sum opptjent egenkapital		993 853	8 298 991
Sum egenkapital		1 029 353	8 334 391
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 368 857	33 826 586
Øvrig langsiktig gjeld		2 366 100	2 355 200
Sum annen langsiktig gjeld		37 734 957	36 181 786
Sum langsiktig gjeld		37 734 957	36 181 786
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 682	3 050
Leverandørgjeld		2 142 448	385 715
Skyldige offentlige avgifter		104 668	87 796
Annen kortsiktig gjeld		479 396	1 227 338
Sum kortsiktig gjeld		2 730 194	1 703 898
Sum gjeld		40 465 151	37 885 684
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 494 504	46 220 075



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 412658

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 976 331
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAMLEHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 948 976 331
GAMLEHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 241 012	17 441 486
Sum inntekter		17 241 012	17 441 486
Kostnader			
Lønnskostnad		1 831 952	1 730 948
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		59 456	40 331
Annen driftskostnad		22 096 811	11 379 774
Sum kostnader		23 988 219	13 151 053
Driftsresultat		-6 747 207	4 290 432
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 283	11 254
Sum finansinntekter		4 283	11 254
Annen finanskostnad		562 214	676 123
Sum finanskostnader		562 214	676 123
Netto finans		-557 931	-664 869
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 305 138	3 625 563
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 305 138	3 625 563
Årsresultat		-7 305 138	3 625 563
Totalresultat		-7 305 138	3 625 563
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 305 138	3 625 563
Sum overføringer og disponeringer		-7 305 138	3 625 563



Organisasjonsnr: 948 976 331
GAMLEHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 572 660	39 572 660
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		217 646	181 476
Sum varige driftsmidler		39 790 306	39 754 136
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 790 306	39 754 136
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 042
Andre fordringer		11 000	308 651
Sum fordringer		11 000	313 693
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 693 198	6 152 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 693 198	6 152 245
Sum omløpsmidler		1 704 198	6 465 938
SUM EIENDELER		41 494 504	46 220 075
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		35 500	35 400



Sum innskutt egenkapital	35 500	35 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	993 853	8 298 991
Sum opptjent egenkapital	993 853	8 298 991
Sum egenkapital	1 029 353	8 334 391
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	35 368 857	33 826 586
Øvrig langsiktig gjeld	2 366 100	2 355 200
Sum annen langsiktig gjeld	37 734 957	36 181 786
Sum langsiktig gjeld	37 734 957	36 181 786
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 682	3 050
Leverandørgjeld	2 142 448	385 715
Skyldige offentlige avgifter	104 668	87 796
Annen kortsiktig gjeld	479 396	1 227 338
Sum kortsiktig gjeld	2 730 194	1 703 898
Sum gjeld	40 465 151	37 885 684
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	41 494 504	46 220 075



Organisasjonsnr: 948 976 331
GAMLEHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

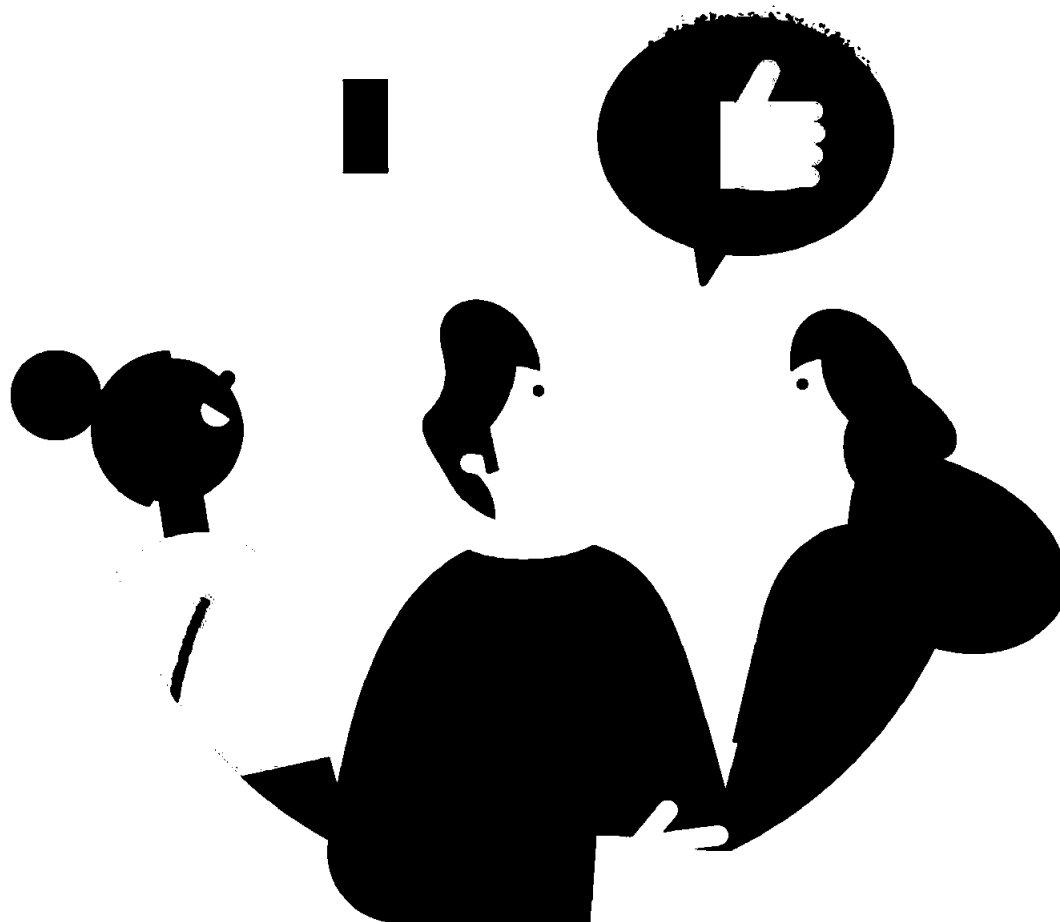
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0092 Gamlehagen Borettslag





Til andelseierne i Gamlehagen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 30. mai 2022 kl. 18.00
i Lambertseter kirke.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Gamlehagen 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 Gamlehagen Borettslag avholdes
mandag 30.mai 2022 kl. 18.00 i Lambertseter kirke.**

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Kellner; Utrede solcellepanel
- B) Forslag fra Kallner og Isnes; Tiltak mot måker
- C) Forslag fra Larsen; Oppussing av gangene
- D) Forslag fra Lindstad; Tilskuddsordning til etterkontroll
- E) Forslag fra Bergstad; Facebook-side
- F) Forslag fra styret; Opparbeiding av nye parkeringsplasser (2/3-flertall)
- G) Forslag fra styret; Endring av vedtektene § 5-2 (2/3-flertall)
- H) Forslag fra styret; Utsifting av dører i fellesareal
- I) Forslag fra styret; Rydding i husordensregler og presiseringer
- J) Forslag fra styret; Endring av vedtektene § 8-1 (2/3-flertall)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1-2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 24.03.2022

Styret i Gamlehagen Borettslag

Magnus Haukvik-Johansen /s/ Øyvind Lorentz Stabel /s/ Amanda Maria Chacon /s/
Grete Gjørtz Giske /s/ Carl-Petter Udvang /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnus Haukvik-Johansen	Abildsøveien 36 A
Nestleder	Øyvind Lorentz Stabel	Hellinga 16
Styremedlem	Amanda Maria Chacon	Skiferveien 12
Styremedlem	Grete Gjørtz Giske	Borgundvegen 168 C
Styremedlem	Carl-Petter Udvang	Skiferveien 10
Varamedlem	Bente Halvorsen	Gamlehagen 3

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Øyvind Lorentz Stabel	Hellinga 16
Varadelegert	
Carl-Petter Udvang	Skiferveien 10

Valgkomiteen

Are Gulbrandsen	Gamlehagen 5
-----------------	--------------

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Gamlehagen Borettslag

Borettslaget består av 356 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Gamlehagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948976331, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Gamlehagen 1-13
Hellinga 16-20
Langbølgen 4-16 17-31
Radarveien 82-86
Skiferveien 2-18 21-27

Gårds- og bruksnummer:
159 138 139 140

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten, kjøpt i 1986 er på 40 022 m².

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.

Gamlehagen Borettslag har 2 ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 17 241 012.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes at salget av barnehagen ikke ble gjennomført før i 2022 grunnet omfattende reguleringsprosess og lang behandlingstid hos offentlige myndigheter.

Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger vaskeriet og nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 23 988 219.

Dette er kr 5 358 219 mer høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak endringer i rørprosjektets fremdrift, og dermed også fakturering. På grunn av pandemien ble bunnledningene tatt først, noe som gjorde at fremdriftsplanen for rehabiliteringen av hver enkelt oppgang kunne fremskyndes. (Note 8)

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -7 305 138 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr -1 025 996 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022. Budsjettet innebærer et låneopptak på kr 8 millioner, (6 millioner av disse er allerede tatt ut som siste del av lånerammen) og en økning av felleskostnader på 3 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 12 000 000 til større vedlikehold som omfatter rørprosjektet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har budsjettert med omtrent samme beløp som kostnadsført for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 730 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gamlehagen Borettslag.

Lån

Gamlehagen Borettslag har 2 lån i OBOS Banken. Gjenstående hovedstol på det største lånet er ca. 35 millioner med en flytende rente på 1,98%. Det andre er på ca. 5,8 millioner også med en rente på 1,98%. (tatt ut 2022). For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er beregnet til kr 317 580. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.22 og ytterligere 5 % fra 01.05.2022. tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gamlehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Gamlehagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - Gamlehagen Borettslag

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 avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 29. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Gamlehagen Borettslag
ORG.NR. 948 976 331, KUNDENR. 92

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Selskapets disponible midler fremstår som negativ 31.12.21.

Selskapet har tatt opp lån i 2022 for å dekke løpende forpliktelser

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	4 762 040	2 664 625	4 762 040	-1 025 996
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-7 305 138	3 625 563	168 000	-4 186 000
Tilbakeføring av avskrivning	16 59 456	40 331	100 000	100 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 -95 625	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 3 321 177	0	0	8 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -1 778 906	-1 568 479	-1 645 000	-1 865 075
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	10 900	0	0	0
Investering i aksjer/andeler	100	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-5 788 036	2 097 415	-1 377 000	-2 048 925
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-1 025 996	4 762 040	3 385 040	1 022 929
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 704 198	6 465 938		
Kortsiktig gjeld	-2 730 194	-1 703 898		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-1 025 996	4 762 040		



GAMLEHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 976 331, KUNDENR. 92

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 903 892	16 824 348	17 164 000	17 939 000
Garasjer	10	325 300	339 620	340 000	340 000
Andre inntekter	3	11 820	277 518	1 830 000	4 300 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		17 241 012	17 441 486	19 334 000	22 579 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 331 952	-1 230 948	-1 287 000	-1 322 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	16	-59 456	-40 331	-100 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-13 750	-12 250	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-309 835	-302 275	-308 000	-318 000
Konsulenthonorar	7	-370 147	-411 221	-170 000	-170 000
Kontingenter		-70 800	-70 800	-71 000	-71 000
Drift og vedlikehold	8	-11 879 256	-3 387 700	-6 895 000	-13 370 000
Forsikringer		-612 503	-569 822	-587 000	-730 000
Kommunale avgifter	9	-2 596 201	-2 568 117	-2 594 000	-2 681 000
Garasjer	10	-12 761	0	0	0
Energi/fyring	11	-4 163 685	-2 137 509	-4 000 000	-4 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 298 690	-1 177 638	-1 213 000	-1 828 000
Andre driftskostnader	12	-769 183	-742 442	-890 000	-865 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-23 988 219	-13 151 053	-18 630 000	-25 930 000
DRIFTSRESULTAT		-6 747 207	4 290 432	704 000	-3 309 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	4 283	11 254	10 000	10 000
Finanskostnader	14	-562 214	-676 123	-546 000	-845 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-557 931	-664 869	-536 000	-835 000
ÅRSRESULTAT		-7 305 138	3 625 563	168 000	-4 186 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-7 305 138	0		

**GAMLEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 976 331, KUNDENR. 92
BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	37 848 840	37 848 840
Tomt		1 723 820	1 723 820
Andre varige driftsmidler	16	217 646	181 477
SUM ANLEGGSMIDLER		39 790 306	39 754 137
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	5 042
Forskuddsbetalte kostnader		0	308 651
Andre kortsiktige fordringer	17	11 000	0
Driftskonto OBOS-banken		1 399 817	3 886 712
Driftskonto OBOS-banken II		10 415	10 415
Skattetrekkkonto OBOS-banken		50 925	43 262
Sparekonto OBOS-banken II		232 041	2 211 856
SUM OMLØPSMIDLER		1 704 198	6 465 938
SUM EIENDELER		41 494 504	46 220 075
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 355 * 100		35 500	35 400
Opptjent egenkapital		993 853	8 298 991
SUM EGENKAPITAL		1 029 353	8 334 391
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	35 368 857	33 826 586
Borettsinnskudd	19	2 301 600	2 290 700
Annen langsiktig gjeld	20	64 500	64 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 734 957	36 181 786
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 142 448	385 715
Skyldige offentlige avgifter	21	104 668	87 796
Påløpte renter		3 682	3 050
Annen kortsiktig gjeld	22	479 396	1 227 338
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 730 194	1 703 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 494 504	46 220 075
Pantstillelse	23	44 623 900	42 322 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2022

Styret i Gamlehagen Borettslag

Magnus Haukvik-Johansen /s/ Amanda Maria Chacon /s/ Grete Gjørtz Giske /s/
Carl-Petter Udvang /s/ Øyvind Lorentz Stabel

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

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

INNTEKTER

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	16 842 106
Vaskeri	79 200
Leie tjenesteleilighet	39 540
Parkering	4 700
Garasje	4 200
Eiendomsskatt	1 484
Forretningslokale	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 971 830

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-58 438
Parkering	-4 700
Garasje	-4 200
Forretningslokale	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 903 892

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

Automatpenger	15 902
Kreditert viderefakturering av utlegg	-4 832
Salg av nøkler	750
SUM ANDRE INNTEKTER	11 820

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-894 107
Overtid	-43
Annen lønn, ikke feriepenger	-12 000
Påløpte feriepenger	-127 806
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-223 687
Pensjonskostnader innskudd	-39 573
AFP-pensjon	-9 549
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-643
Yrkesskadeforsikring	-3 708
Bedriftshelsetjeneste	-4 386
Arbeidsklær	-16 449
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 331 952

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 500 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 613, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
OBOS Prosjekt AS	-205 235
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-74 399
Andre konsulenthonorarer	-84 513
SUM KONSULENTHONORAR	-370 147

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

Prosjektledelse	-32 292
A.K.Granheim AS	-2 370 085
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 402 377
Drift/vedlikehold bygninger	-294 166
Drift/vedlikehold VVS	-8 539 367
Drift/vedlikehold elektro	-135 615
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 682
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-293 468
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 991
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-61 832
Egenandel forsikring	-44 042
Kostnader dugnader	-6 715
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 879 256

Endringen på posten «drift/vedlikehold VVS» er årsaket av rørprosjektets fremdrift, og dermed også fakturering. På grunn av pandemien ble bunnledningene tatt først, noe som gjorde at fremdriftsplanen for rehabiliteringen av hver enkelt oppgang kunne fremskyndes.

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 485
Vann- og avløpsavgift	-1 730 839
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-863 450
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 596 201

NOTE: 10**GARASJER**

Leieinntekter	325 300
Diverse kostnader	-12 761
SUM GARASJER	312 539

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 683 357
Olje/Biomasse	-2 480 329
SUM ENERGI / FYRING	-4 163 685

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 577
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 178
Verktøy og redskaper	-2 642
Telefon-/kontormaskiner	-1 390
Driftsmateriell	-14 987
Renhold ved firmaer	-567 783
Snørydding	-8 125
Andre fremmede tjenester	-19 343
Kontor- og datarekvisita	-15 267
Trykksaker	-3 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-613
Andre kontorkostnader	-2 814
Telefon/bredbånd	-6 749
Telefon, annet	-3 501
Porto	-6 414
Drivstoff biler, maskiner osv.	-21 154
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-46 753
Bank- og kortgebyr	-3 006
Velferdskostnader	-11 918
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-769 183

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 283
SUM FINANSINTEKTER	4 283

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-561 678
Renter på leverandørgjeld	-536
SUM FINANSKOSTNADER	-562 214

NOTE: 15**BYGNINGER**

Oppskrevet 1972	833 940
Kostpris/bokført verdi 1956	16 826 400
Tilgang 1994	20 188 500
SUM BYGNINGER	37 848 840

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.159/bnr.138 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 168

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin			
Kostpris	9 061		
Tilgang 2000	50 043		
Avskrevet tidligere	-59 103		1
Fliskutter			
Tilgang 1990	25 800		
Avskrevet tidligere	-25 799		1
Gressklipper			
Tilgang 2021	95 625		
Avskrevet i år	-19 125		
		76 500	
Plog til traktor			
Kostpris	41 750		
Avskrevet tidligere	-41 749		1
Snøfreser nr. 2			
Kostpris	15 829		
Avskrevet tidligere	-15 828		1
Strømaskin			
Kostpris	25 917		
Avskrevet tidligere	-25 914		3
Traktor nr. 5			
Kostpris	474 375		
Avskrevet tidligere	-474 374		1
Traktor			
Kostpris	111 315		
Avskrevet tidligere	-111 314		1
Garasjeanlegg			
Kostpris	64 500		
Avskrevet tidligere	-12 900		
Avskrevet i år	-3 225		
		48 375	
Avfallsanlegg			
Tilgang 2014	371 060		
Avskrevet tidligere	-241 192		
Avskrevet i år	-37 106		
		92 762	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		217 646	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-59 456

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ny andelsleilighet, borettsinnskudd og innskutt egenkapital	11 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 000

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2018	-18 801 457
Oppkvittert 2019	-18 000 000
Økning i år	-3 198 543
Nedbetalt tidligere	2 974 871
Nedbetalt i år	1 656 272
	-35 368 857
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-35 368 857

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 290 700
Tilført i år	-10 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 301 600

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-64 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-64 500

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrek	-50 925
Skyldig arbeidsgiveravgift	-53 743
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-104 668

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-127 806
Påløpt leverandørgjeld	-351 590
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-479 396



NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 301 600
Pantelån	35 368 857
TOTALT	37 670 457
<hr/>	
Bygninger	37 848 840
Tomt	1 723 820
TOTALT	39 572 660



Sak 3 Honorarer

Styrehonoraret på kr. 500 000 opprettholdes, likt som i fjor, inkludert styreleders godtgjørelse, som videreføres. (se under)

På generalforsamlingen (20.03.2018 og 28.05.20) valgte borettslaget Magnus Johansen som ekstern styreleder med honorar kr 200 000. Generalforsamlingen ga forhåndsgodkjenning på honoraret på kr 10 000 månedlig. Resten utbetales på generalforsamling som del av honorarfordelingen. Magnus Johansen er foreslått for 2 år og styret foreslår at ordningen videreføres på samme måte.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen viderefører ordningen for ekstern styreleder som ble vedtatt på generalforsamling den 20.03.18 og 28.05.22.

Sak 4 Innkomne forslag

Forslag A) Utrede solcellepaneler

Forslagsstiller: Kellner

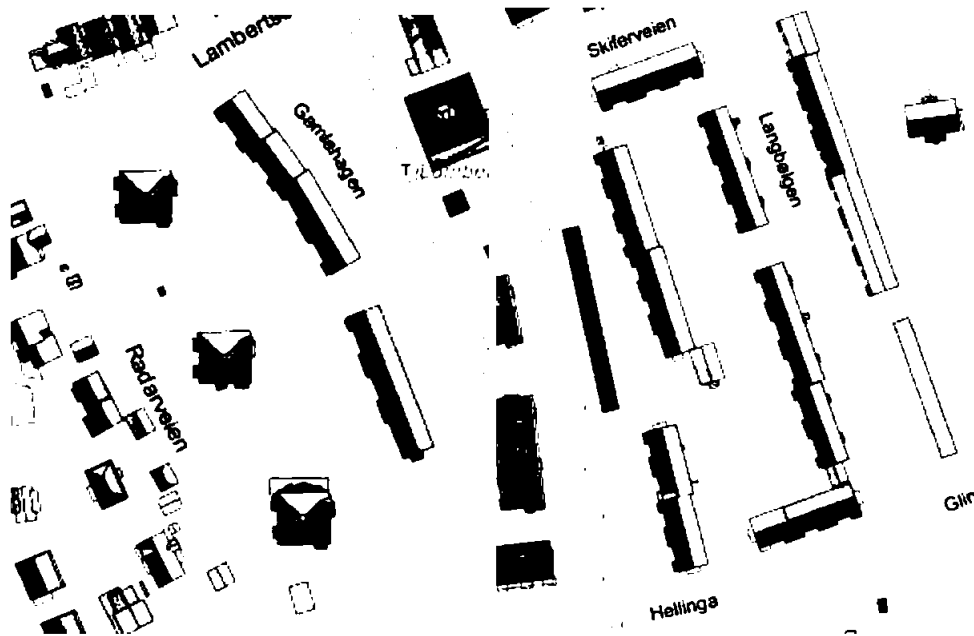
Saksfremstilling: Utrede mulighet for solcellepaneler på borettslagets tak.

Jeg vil foreslå at borettslaget utreder muligheten for solcellepaneler på borettslagets tak. Dette er et tiltak som vil kunne redusere borettslagets energikostnader samt produsere el som kan selges og bidra med inntekter til borettslagets budsjett.

Gamlehagen borettslag disponerer blant de beste takene i Oslo for solcellepaneler. I Radarveien 82-86, Skiferveien 2-6 og Hellinga 16-20 disponerer borettslaget tak som i følge Oslo kommune sin tjeneste Solkart-tjeneste vil kunne produsere mer enn 1000 kWh/m² (se vedlagte bilder). I følge Fjordkraft sin solcellepanel-tjeneste vil det å sette solceller på taket i Skiferveien 2-6 kunne produsere 27848 kWh/år til en kostnad av 434114 NOK uten noe som helst støtte. Dette er mer energi enn 3 gjennomsnittlige leiligheter i størrelsen 51-100 m² bruker i løpet av et år ifølge Fjordkraft sin strømkalkulator. Med dagens strømpris (13. april 2022) på 221,35 øre ville disse 27848 kWh/år ha kostet 61641,55 NOK per år.

Borettslaget vil kunne søke om økonomisk støtte fra Statsforetaket Enova. Dessuten tilbyr flere banker Grønt lån for slike prosjekt.

Etter at systemet for søppelhåndtering ble endret i borettslaget har vi flere søppelsjakter som ikke er i bruk. Disse vil kunne brukes for å dra kabler til solcellepaneler.



- I forslaget om utredning ligger:



- o Utrede hvilke av borettslagets tak som det vil være økonomisk lønnsomt å installere solceller på.
 - o Utrede hvilke muligheter borettslaget har for økonomisk støtte fra Enova.
 - o Utrede hvilke muligheter borettslaget har for grønne lån for utbygging av solcellepaneler
 - o Utrede mulighet for å dra strømkabler fra tak til markplan gjennom søppelsjakter som ikke er i bruk.
 - o Utrede hvor mye borettslaget kan spare i energikostnader på å bygge ut solceller,
 - o Utrede mulighet for og lønnsomhet av å selge overskuddsstrøm.
 - o Utrede hvilke effekter dette vil ha på snø og fugl som gjerne oppholder seg på borettslagets tak.
 - o Utrede hvilke søknader som må sendes for å sette solceller i Hellinga, Skiferveien og Langbølgen hvor bebyggelsen er verneverdig.
- Jeg vil også foreslå for generalforsamlingen å gi borettslagets styre fullmakt til å installere solcellepaneler på borettslagets tak hvis det i utredningen fremkommer at dette er lønnsomt.

Jeg ønsker at generalforsamlingen går til votering om disse forslagen i to separate voteringer. Hvis forslag nummer 1 går igjennom, men ikke forslag nummer 2 så skal andelseiene informeres om utredningens resultat for deretter å votere om forslag nummer 2 på nytt ved neste generalforsamling.

Mvh
Adrian Kellner, Langbølgen 17.

Relevante linker:
Oslo kommune – Solkart
<https://www.oslo.kommune.no/miljo-og-klima/solkart-for-oslo/#gref>

Fjordkraft – Solcellepaneltjeneste
<https://www.fjordkraft.no/solcellepanel/>

Fjordkraft - Strømkalkulator
<https://www.fjordkraft.no/strom/stromforbruk/>

Strøm.no – Sammenlign tilbud på solceller
<https://strom.no/solceller>

Styrets kommentar.

Styret er positiv til tiltak som bidrar til å redusere energikostnadene. Vi ønsker å utrede forslaget nærmere ved hjelp av ekstern rådgivende ingeniør, for å kvalitetssikre både løsninger, og økonomi i en slik investering.

Styrets forslag til vedtak: Rådgivende ingeniørfirma kartlegger og beregner lønnsomheten i et slikt prosjekt. Styret kommer tilbake med konklusjon og evt. foreslått løsning til senere generalforsamling.



Forslag B) Tiltak mot måker

Forslagstillere: Kallner og Isnes

Saksfremstilling:

Hei

Legge piggmatter på takket av balkongene for å hindre at måkene bruker disse til å lage rede og til opphold.

Styret skal undersøke andre midler til å hindre at måkene vender tilbake hvert år til borettslaget: fjerne gamle reder, installere skremsler etc.

Elena Dupceac Kallner
Langbølgen 21 · H0401 leilighet 415

Hei,

Jeg ønsker å foreslå å legge måkepigger over hele flaten på taket til alle de øverste balkongene. Det er her måkene legger rederne sine, og det å ha måkepigger kun langs kanten gjør om noe bare takene mer fristende, da de tilbyr sikkerhet fremfor avskrekking.

Mvh,
Erik Isnes
Skiferveien 8

Styret foreslår at disse sakene behandles under ett.

Styrets kommentar: I praksis er det få tiltak man kan gjøre for å få bort måker. Det er gjort mange tiltak for å begrense måker i borettslaget, og årlig fjernes alle reder før hekkesesongen påbegynnes. Ved sist sesong ble det brukt over 50 timer på å gjøre dette på alle tak i borettslaget.

Styrets innstilling: forslaget avvises

Forslag til vedtak: Legge måkepigger på balkonger og tak.



Forslag C) Oppussing av oppgangene
Forslagstiller: Larsen

Saksfremstilling:

Rune Larsen
Hellinga 20
1151 Oslo

Oslo 26. mars 2022

Styret for Gamlehagen borettslag
Her

SAK TIL GAMLEHAGEN BORETTSLAGS GENERALFORSAMLING 30.MAI 2022.

SAK: OPPUSSING AV OPPGANGENE.

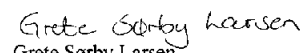
Saken fremmes av andelseierne Grete Sørby Larsen og Rune Larsen, Hellinga 20, lnr: 336.

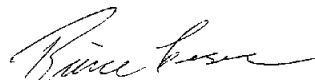
Sist oppgangene ble pusset opp og malt, var iflg vedlikeholdsplanen, 2002. Siden den gang er oppgangene utsatt for stor slitasje som følge av mye inn- og utflytting og generell bruk. I tillegg som følge av siste års arbeid bl.a. med rørfornyng. Flere steder er murpuss skallet av i tak og på vegger, samt stygge flekker som følge av inn og utbæring av bl.a møbler etc. Nåværende farger i oppgangene er utdatert etter vårt syn. Rengjøringen av oppgangene er for tiden dårlig, således fremstår de som møkkete og «slitne».

Vi ber om at saken fremmes for generalforsamlingen 2022 med følgende forslag:

1. Styret får i oppdrag å utrede og igangsette oppussing av borettslagets 41 oppganger.

Med vennlig hilsen


Grete Sørby Larsen


Rune Larsen

Styrets kommentar: Styret stiller seg positiv til å utrede dette.

Styrets innstilling til forslaget: Forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak: Styret får i oppdrag å utrede og igangsette oppussing av borettslagets 41 oppganger.



Forslag D) Tilskuddsordning til etterkontroll
Forslagsstiller: Lindstad

Saksfremstilling:

Våtromsrehabilitering

Det er viktig at det benyttes faglært arbeidskraft når våtrom/bad rehabiliteres i alle borettslag. Bruk av smøremembran bør/skal forbys i alle etasjer over 1. etg. da konsekvensen for underliggende etasje ved eventuelle fremtidige lekkasjer er meget stor. Sveisemembran med tilhørende sluk tilpasning skal benyttes og borettslaget bør/skal kreve at det gjennomføres uavhengig kontroll av utførelsen slik plan- og bygningsloven krever ved etablering av nye bad.

Vedlagte blankett viser hva som kreves av dokumentasjon ved etablering av nye bad. Erfaringsmessig bør/skal slik dokumentasjon også foreligge ved rehabilitering av eksisterende våtrom. Nye krav til tilstandsrapporter ved avhending av boliger krever også slik dokumentasjon i salgsprosessen. Borettslaget kan derfor med fordel innføre rutiner i borettslaget slik at all rehabilitering kan utføres fagmessig med kvalitetssikring.

Det foreslås at generalforsamlingen vedtar støtte til den enkelte som i fremtiden vil rehabilitere sine bad. I forbindelse med det foretas det ofte sluk skifte da denne skal tilpasses en ny membran.

Ved skifte av sluk foreslås det av vi gir inntil 10 000 kr i støtte. Støtte til utførelse av uavhengig kontroll settes til 5 000 kr. For å kunne motta støtte, må andelshaver dokumentere overfor styret at tiltaket er utført av ansvarlige foretak gjennom en kontrollerklæring av den uavhengig kontrollerende.

Styrets kommentar:

Det er strenge lovkrav til arbeid som skal utføres på VVS og elektro og hvem som skal utføre dette.

Etter at ny avhendingslov trådte i kraft 1.1.2022 er det blitt kraftige innstramminger på hva som kreves av dokumentasjon for arbeid utført på eksempelvis bad. Ved slukbytte kreves for eksempel dokumentasjon på at arbeidet er utført av godkjent bedrift. Styret anser det derfor for å være unødvendig å pålegge et ytterligere dokumentasjonskrav utover dette, som også vil påføre felleskapet ekstrautgifter.

Styrets innstilling: forslaget avvises.

Forslag til vedtak: Ved skifte av sluk foreslås det at vi gir inntil 10 000 kr i støtte. Støtte til utførelse av uavhengig kontroll settes til 5 000 kr. For å kunne motta støtte, må andelshaver dokumentere overfor styret at tiltaket er utført av ansvarlige foretak gjennom en kontrollerklæring av den uavhengig kontrollerende.



Sak E) Facebook-side

Forslagsstiller: Bergstad

Saksfremstilling:

Hei!

Jeg foreslår at borettslaget får en ny side på Facebook der innlegg ikke skal godkjennes først. Styret skal videre ha rett til å fjerne innlegg som er usaklige. Styret har rett til å fjerne slike innlegg 24 timer etter at det ble lagt ut.

Odd Øivind Bergstad

Styrets kommentar:

På Facebook har begrensninger for denne typen bruk, som gjør det dårlig egnet for kommunikasjonskanal for et borettslag. På Facebook er det for eksempel ikke mulighet for å ha oversikt over hvem som deltar i gruppen som andelseiere. Samtidig har ikke alle tilgang til Facebook. De som ikke er digitale, og den økende andelen av befolkningen som ikke bruker Facebook, spesielt blant de yngre beboerne, som ikke er tilstede her. Facebook er samtidig en kommersiell kanal, der du må gi fra deg personopplysningene dine, til reklameformål.

Styret er positive til digital kommunikasjon, både for å dele informasjon, kunne kommunisere med naboer, spørre om hjelp eller dele et oppslag. Det er derfor vi har valgt Vibbo som primærkanal – der man har mulighet til å nå alle andre andelseiere med opplag, bilder og ha kontakt med styret. Vibbo er fullintegret med OBOS, alltid oppdatert, og med oppdatert register over hvem som bor i borettslaget.

I tillegg kan man benytte Nabohjelp fra OBOS, der man kan nå alle naboer i en gitt radius, også utenfor borettslaget. Her kan man be om, og tilby hjelp til stort og smått.

Styrets innstilling til forslaget: forslaget avvises

Forslag til vedtak: borettslaget får en ny side på Facebook der innlegg ikke skal godkjennes først. Styret skal videre ha rett til å fjerne innlegg som er usaklige. Styret har rett til å fjerne slike innlegg 24 timer etter at det ble lagt ut.

Sak F) Opparbeiding av nye parkeringsplasser

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling: Parkering har i mange år vært en utfordring i borettslaget. Da drabantbyen Lambertseter i sin tid ble planlagt regnet man at hver 7. husstand ville ha bil. I dag er situasjonen en helt annen.

I forbindelse med utredningen av elbillading i borettslaget har styret sett på muligheten for å opparbeide flere parkeringsplasser. Vi fremmer derfor forslag til ekstraordinær generalforsamling om å omdisponere arealene nevnt under til parkering, og opparbeide parkeringsplasser. I neste transje av prosjektet vil vi til ordinær generalforsamling komme tilbake med elbillading, siden antallet plasser i stor grad vil påvirkes av en eventuell utbygging.

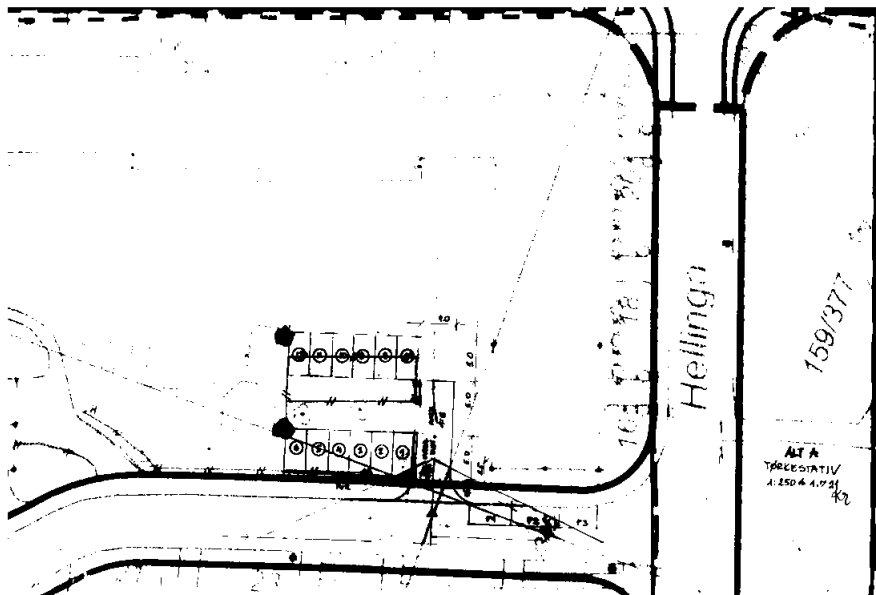
Arealene som foreslås omdisponert vil gi borettslaget 72 parkeringsplasser, og drastisk forbedre parkeringssituasjonen for våre beboere. Den innebærer også å gjøre om plassen som i dag kan benyttes av alle til ordinære plasser som tildeles etter venteliste.

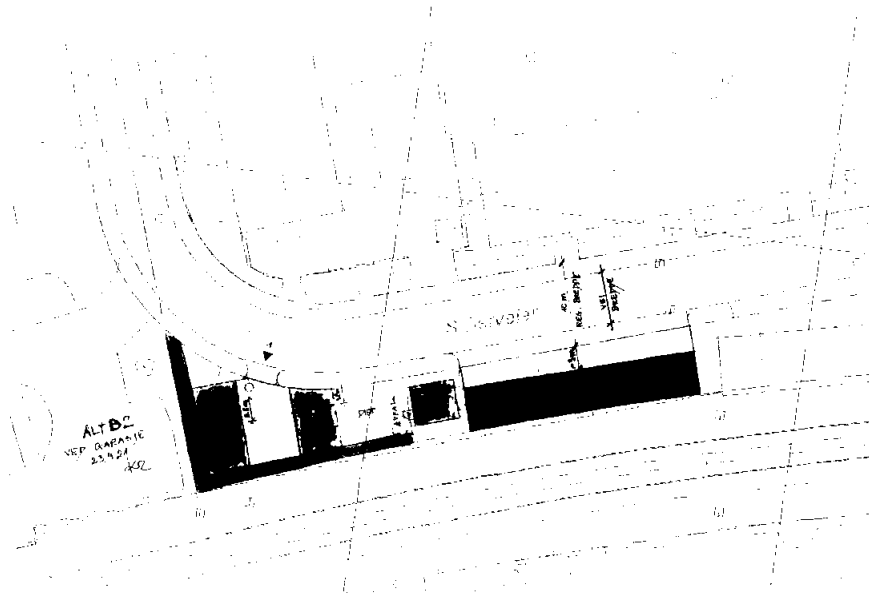
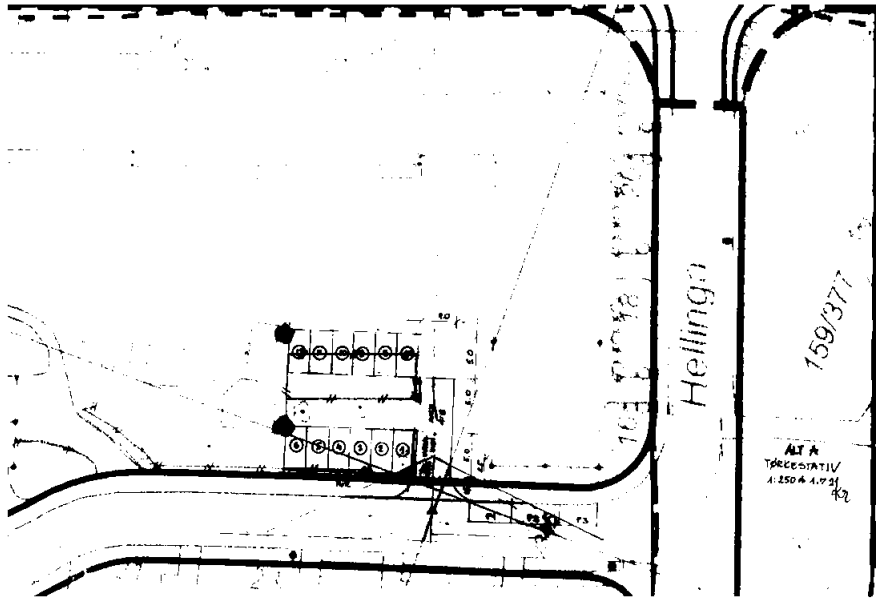
Foreløpige beregninger viser at opparbeidelse av disse plassene vil beløpe seg til ca 2,2 millioner kroner inkl. mva. Borettslaget vil søke å minimere kostnadene ved anbud.

Tiltaket krever godkjent byggesøknad før igangsettelse.

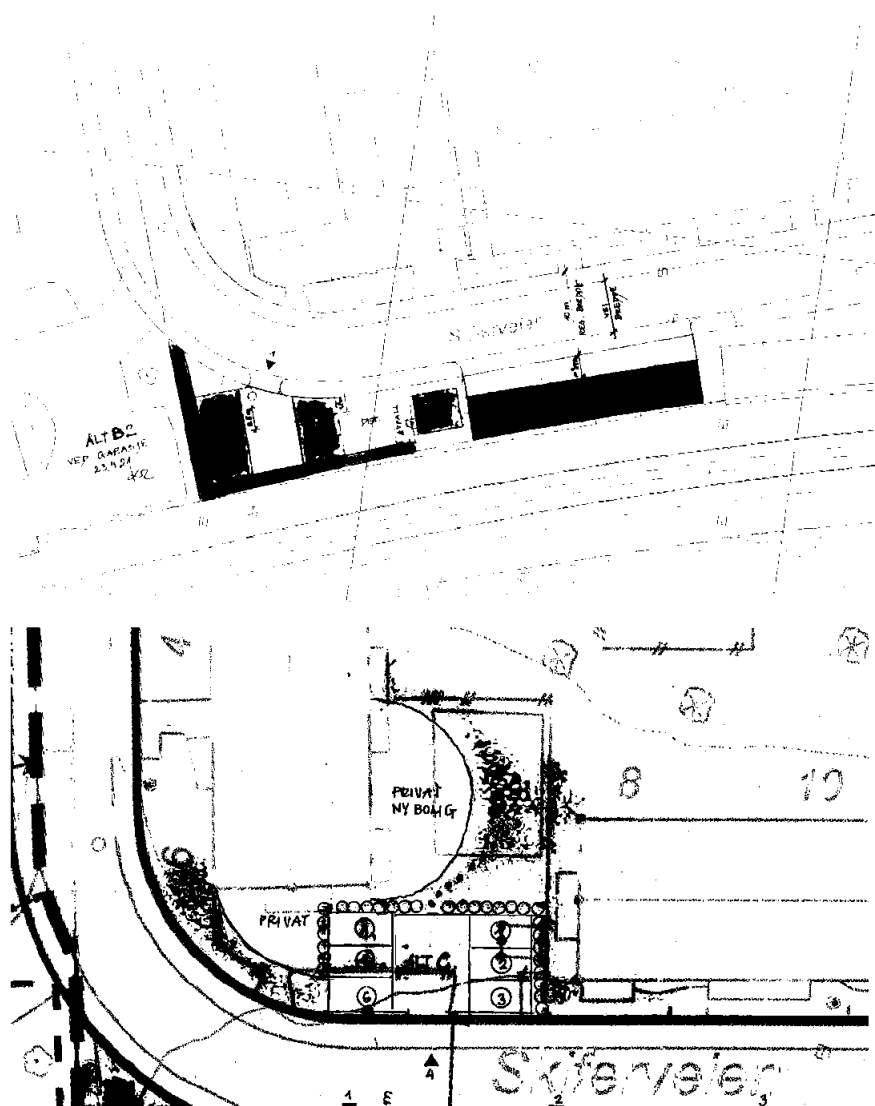
Forslag til vedtak:

De beskrevne arealer omdisponeres til parkeringsformål. Styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil 2,5 millioner kroner for å finansiere nye parkeringsplasser. (kvalifisert flertall, 2/3)

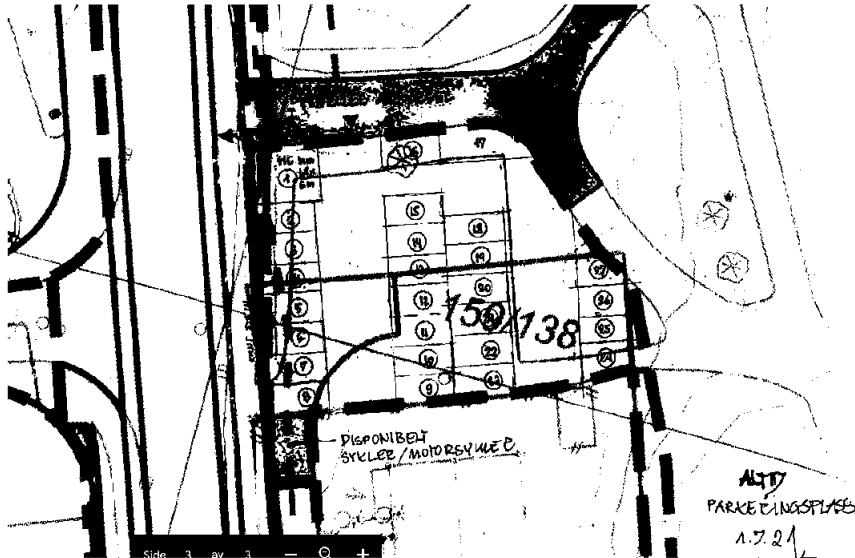




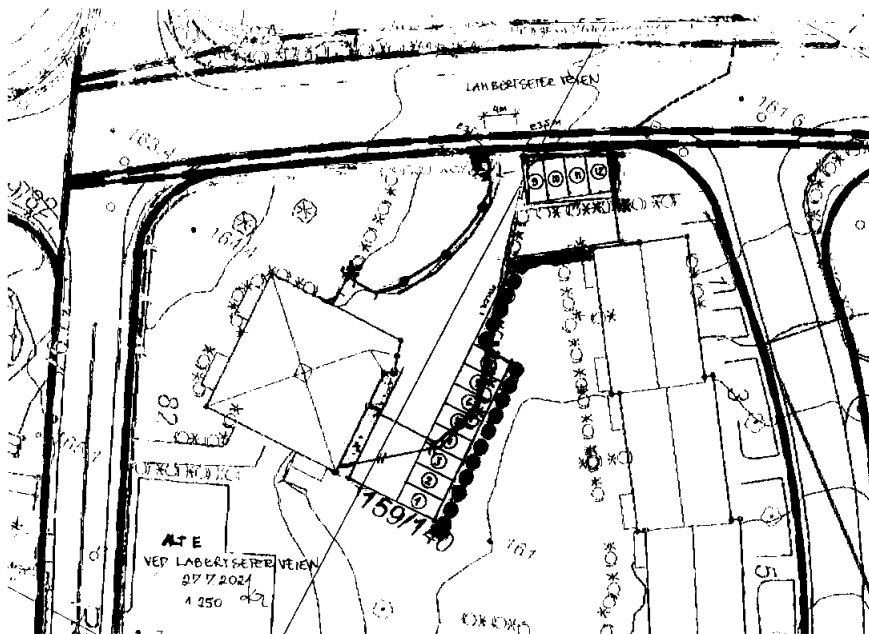
18 plasser



3 plasser til høyre (avvik fra tegning)



27 plasser



12 plasser



Sak G) Endring av vedtekter for å speile dagens praksis med dørskifter
Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling: Utskifting av inngangs- og kjellerdører i borettslaget, og medfølgende vedtektsendring og kompensasjonsordning

Etter sist generalforsamling er det innhentet brannteknisk vurdering av dørene i borettslaget, som viser at det er behov for bytte av både en del fellesdører og inngangsdører til leilighetene.

Bytte av dører til leilighetene har vært praktisert slik at det er andelseier som har stått for kostnaden til dette. I forbindelse med brannteknisk vurdering er det også innhentet juridisk vurdering av vedlikeholdsplikt.

For at vedtektene skal speile den praksisen borettslaget har hatt ber vi derfor om at generalforsamlingen vedtar følgende endring i vedtektene:

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Fra

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Til

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til blokka og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Forslag til vedtak: endringen godkjennes. (2/3-flertall)



Sak H.1) Utskifting av dører i fellesarealer **Forslagsstiller: Styret**

Saksfremstilling: Styret har innhentet kostnadsramme for bytte av dører i fellesarealer. Det er estimert til 2 000 000 kr eks mva.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å ta opp lån på 2 750 000 kr med hensikt å bytte dører i fellesarealer.

Sak H. 2) (Dersom sak G ikke godkjennes)

Styret har befart leilighetsdørene i borettslaget, og funnet at det per i dag er ca. 60 dører som ikke tilfredsstillers dagens krav til brannsikkerhet. Å bytte disse dørene beløper seg til ca. 600 000 kr eks. mva.

Kompensasjon til de som har byttet dører for egen regning ytes med en maksgrænse på 10 000 kr eks. mva., og en grænse på 3 år fra vedtaksdato (ordinær foreldelsesfrist).

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å ta opp lån til bytte av leilighetsdører med inntil 1 000 000 kr. Styret etablerer og forvalter kompensasjonsordning.



Sak I) Rydding i husordensreglene og presiseringer

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling: De nåværende husordensreglene inneholder ikke nummerering og er lite brukervennlige. Styret ser derfor behov for å oppdatere disse, som vist under.

Forslag til vedtak: endringen godkjennes.

HUSORDENSREGLER FOR GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Gamlehagen Borettslag er et andelslag hvor borettslavere i felleskap – ikke OBOS – eier byggene. Borettslavere er i felleskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

Det er også borettslavere selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro, forutsigbarhet og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte borettslavere, har en i denne "husorden" gitt enkelte regler, som det er i hver enkelt borettslavere interesse å overholde. Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av borettskontrakten. Meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag, rundskriv, gjelder som tillegg til husordenen.

§ 1 Alminnelige ordensregler

1. Bilparkering er forbudt på borettslagets område, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser. Opplag av biler på parkeringsplassene er forbudt.
2. De som er tildelt parkerings- og garasje plass oppfordres til å benytte disse. Det er ikke tillatt å hensette motorkjøretøyer med motor i gang på parkeringsplasser eller utenfor borettslagets bygg.
3. Det er ikke tillatt å benytte områdene ved inngangspartiene til å parkere kjøretøy, så som mopeder, scootere, motorsykler o.l. Unntak fra denne regelen er hjelpemidler for handikappede og eldre.
4. Ifølge HMS-forskriftene er det på grunn av brann- og eksplosjonsfare strengt forbudt å oppbevare bensinkanner i leiligheter, kjeller, loft, på balkonger, i hager eller garasjer.
5. Det er strengt forbudt å benytte seg av engangsgrillere og kullgrillere.
6. Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein og lignende og legg ikke ut mat til fugler, slik at det tiltrekkes skadedyr til eiendommen. Vis spesielt hensyn til plananlegget vår og høst da de er svært sårbare for skader.
7. I trapperom og kjellerutganger skal det ikke settes sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende gjenstander. Disse gjenstander skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- og loftsbod. Unntatt fra reglene er hjelpemidler for eldre og uføre som rullator etc.
8. Fellesvaskeriene skal kun benyttes av lagets beboere. Det er ikke tillatt for barn å oppholde seg alene i vaskeriene.
9. All lek og opphold av barn i trapperom, kjeller og loft er forbudt.
10. Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke benyttes til lufting. Kjeller- og lofts dører skal alltid være låst.
11. Alt felles lys skal være slukket når det ikke trengs. Lufting og tørking av tøy og gulvtepper i vinduer og over balkongrekkverk er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufting og banking/risting av tøy, sengeklær eller gulvtepper slik at det virker skjemmende. Tøy og gulvtepper må ikke ristes i trappeoppgangen.
12. Fastmonterte flaggstenger, markiser, blomsterkasser, skilter og lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Parabolantennene er ikke tillatt.
13. Innglassing av balkonger skal søkes styret for eventuell godkjenning.

§2 Bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 06.00. I dette tidsrommet må vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin og andre apparater som kan være til sjanse for naboer ikke benyttes. Ovennevnte maskiner og apparater bør monteres på absorberende lydisolerte matter.
2. Sang, høylutt tale eller bruk av musikkinstrumenter, stereoanlegg o.l. er ikke tillatt før kl. 08.00. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.



3. Snekring, boring og banking er ikke tillatt på søn- og helligdager. Kun mellom kl. 07:00 og 21:00 på hverdager og lørdag.

§3 Renhold og søppel

1. Søppelposer må omgående kastes og ikke henses i trappeoppgangen.
2. Det er forbudt å plassere kasserte møbler, ødelagt sportsutstyr, emballasje og lignende i fellesrom i kjellere og loft. Dette skal beboer fjerne fortløpende, ellers kan dette bli fjernet på beboers regning.
3. Det er ikke tillatt å kaste juletrær utenfor på plenene. De skal bringes til de steder som vaktmesteren anviser.
4. Kartong, aviser og annet papir kastes i papircontainere. Glass, flasker og hermetikkbokser kastes i returcontainere. (Egnede beholdere).
5. Batterier, malingsrester og annet kjemisk avfall leveres på miljøstasjonene.
6. Kjellere og loft bør luftes godt når temperaturforholdene tillater dette. Gangvinduer skal som regel være lukket og åpnes bare for lufting ved behov.
7. Veggdyrkontroll av leiligheten kan foretas etter henstilling fra styret.
8. Hvis en merker veggdyr eller annet utøy, må dette omgående meldes til styret. Eventuell utrydding av utøy i leilighet må betales av leilighetens innehaver.

§4 Bruksoverlating

1. Bruksoverlating må godkjennes av styret.
2. Brukeren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.
3. Andelseieren har ansvar ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som hans/hennes bruker påfører borettslaget.

§5 Diverse

1. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.
2. Anlegning av større varige beplantninger på fellesarealene må forelegges styret til en eventuell godkjenning.
3. Leieren har ikke rett til å foreta forandringer i den bygningsmessige konstruksjon eller forandringer som har virkninger for andre uten styrets samtykke.
4. Leieren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av forsikringspremie eller andre faste avgifter for eiendommen, dette i henhold til standardbestemmelser for borettskontrakten for andelseiere i borettslag tilknyttet Obos. (Paragraf 6 punkt 3).

§6 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc, eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.



Sak J) Endring av vedtekter § 8-1
Forslagstiller: Styret

Saksfremstilling: Valgkomiteen har utfordringer med å finne nok personer som ønsker å delta i styrearbeid. Det foreslås derfor en endring av vedtektene, som tilsier at det **kan** innstilles inntil to varamedlemmer, fremfor at det kreves at det er to varaer, slik som i dag.

Nåværende formulering:

8-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Forslag til endret formulering:

8-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer. I tillegg kan det velges inntil 2 varamedlemmer.

Forslag til vedtak: endringen godkjennes. (2/3-flertall)



Sak 5 Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Magnus Haukvik-Johansen Abildsøveien 36 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Carl-Petter Udvang Skiferveien 10

Martin Aamodt Haugen Gamlehagen 7

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Øyvind Lorentz Stabel Hellinga 16

Amanda Maria Chacon Skiferveien 12

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Are Gulbrandsen Gamlehagen 5

2. NN NN

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Øyvind Lorentz Stabel Hellinga 16

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Carl-Petter Udvang Skiferveien 10

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Are Gulbrandsen Gamlehagen 5

NN NN

I valgkomiteen for Gamlehagen Borettslag

Are Gulbrandsen /s/

Styrets arbeid 2021/2022

Utredning av brannsikkerhet og regler i borettslaget

I samarbeid med rådgivende ingeniør og juridisk avdeling hos obos er det foretatt kartlegging av ansvar, basert på dagens vedtekter, samt vurdering av behov for bytte av dører i laget. Konklusjonene på dette gjør at det i årets generalforsamling fremmes to saker, der det er innhentet tilbud på bytte av dører, samt vedtektsendring.

Rørrehabiliteringsprosjektet

Prosjektet er nå i gang i Gamlehagen og Radarveien etter at Langbølgen, Skiferveien og Hellinga ble ferdigstilt. Styret har svært tett oppfølging og har daglig jobbet med dette. Praktisk gjennomføring av prosjektet er kompleks, blant annet fordi det er mange hensyn og behov som må tas for andelseiere, samtidig som borettslagets infrastruktur eksisterende rør er gamle og det kan oppstå uventede situasjoner som må løses raskt.

Kartlegging og plan for utvidelse av antall parkeringsplasser

Borettslagets parkeringsplasser er ikke dimensjonert for behovene og vi opplever også økt press på gateparkering i forbindelse med bygging på Lambertseter. I samarbeid med en arkitekt har vi skissert alternativer for å bygge flere plasser. Dette kommer vi tilbake til som sak på årets generalforsamling.

Utarbeidelse av vedlikeholdsrapport

Vi har gjennomført en rekke større prosjekter de siste årene som har vært nødvendige. Grunnet borettslagets alder og for å planlegge fremtidige prosjekter, har vi fått utarbeidet en vedlikeholdsrapport:

- Vurdering av behov for vedlikehold og utskifting for å kunne prioritere og planlegge det som er viktigst og mest kritisk.
- Redusere sannsynligheten for overraskelser, eksempelvis som den tidligere lekkasjen i varmeledningene våre.
- Planlegging av økonomi slik at vi reduserer kostnadene våre og dermed felleskostnadene for andelseierne.

Ny sykkelvei i Langbølgen

Kommunen bygger ny sykkelvei i Langbølgen, noe som har påvirket borettslaget og medført større utfordringer. Borettslaget har ingen mulighet til å påvirke selve prosessen og vi ble annet forpliktet til å stille parkeringsplassene i Langbølgen til disposisjon på ubestemt tid. Vi har gjennom prosessen hatt tett dialog, gjennomført en rekke møter og befaringer med kommunens prosjektledelse for å ivareta våre interesser:

- Sikre at våre arealer, beplantning og parkeringsplasser settes tilbake i god tilstand, hvor vi nå har fremgang igjen.
- Sikre fremgang etter at kommunens entreprenør gikk konkurs.
- Løse konflikter underveis, eksempelvis:
 - Entreprenørens bruk av vår eiendom til parkering av utstyr og anleggsmaskiner.
 - Støy og bråk.
 - Utfordringer med tapte parkeringsplasser.

Installasjon av nytt fiberanlegg og ny leverandør av TV og internett

I 2021 gjennomførte vi anbudsprosess med etterfølgende installasjon av ny TV- og internettløsning. Vår eksisterende løsning fra Telenor var teknisk utdatert som medførte kapasitetsproblemer blant annet i forbindelse med økt bruk av hjemmekontor.

I prosessen ble det blant annet vektlagt:

- Leverandørens tekniske løsning og installasjon av nedgravd/skjult anlegg i motsetning til anlegg som trekkes i luft mellom blokkene.
- Leverandørens kundeservicerenommé, løsninger for TV- og internett, inkludert vurdering av apper, tv-boks og tilvalg gjennom research, tester og brukerscore.
- Prosjektgjennomføring og løsninger for kundeservice
- Kommersielle betingelser.
Altibox levert av Viken Fiber vant anbudsprosessen og hadde beste løsninger på samtlige punkter.
- Det er trukket og installert fiberoptiske kabler gjennom hele borettslaget, inkludert i tunnel under t-baneskinnene.
- Prosjektet ble koordinert med installasjon av nye fjernvarmerør i borettslaget for å redusere graving. Det er i tillegg laget tunnel under t-baneskinnene for kabling.
- Det er bygget fjernovervåket driftsrom med servere og kjøling.
- Alle leiligheter har fått nytt utstyr og nye kabler inn. Et prosjekt som i det store og hele gikk svært bra med tanke på omfanget. Vi var blant annet avhengig av tilgang til samtlige leiligheter i hver stamme for å kunne skru på signalet.

Rørrehabilitering

Rørprosjektet er endret flere ganger for å tilpasse det etter at koronapandemien gjorde det vanskelig å utføre prosjektet slik det først var planlagt. Dette har skjedd i samråd med lokale myndigheter, bydelsoverlege og entreprenøren, der beboernes sikkerhet har vært førsteprioritet. Rørfornyingen er nå inne i siste fase av prosjektet, da bunnledninger og en større del av de øvrige rør nå er fullført.

Gjennomføring av salg av barnehagen

Etter en omfattende reguleringsprosess ble salgsprosessen gjennomført andre halvdel av 2021 og ferdigstilt første kvartal 2022. I salgsprosessen ble det blant annet utarbeidet illustrasjoner i samarbeid med eiendomsmegler og en rekke praktiske oppgaver som å etablere ny andel ble gjennomført. Lokalene ble solgt for 500 000 kr over takst og salgssummen var høyere enn tidligere estimerer.

Arbeid med skader

Det har i perioden vært flere vann- og brannskader i borettslaget som har krevd oppfølging, både av andelseiere, forsikringsselskaper og de som har hatt ansvar for utbedring. Det er spesielt vannskader som har vært dominerende den siste perioden.



Loft- og kjellerrydding

Våren 2022 ble det gjennomført loft- og kjellerrydding hvor den enkelte beboer tok seg av eget avfall og la dette på merkede plasser hvor "container-bil" hentet avfallet. Det var da tillatt å kaste både brune/hvitevarer, el-artikler og malingsrester osv. Ny container vil bli bestilt til høsten igjen. Da det fremdeles er restriksjoner vedr koronavirus så vil det ikke bli arrangert felles aktiviteter med dugnad. Om du ønsker å gjøre en innsats på eget initiativ så vil styret refundere inntil kr 300,- pr blomsterkrukke som står foran hver inngang. Kvittering på innkjøpte planter kan legges inn på utlegg.obos.no for rask refusjon.

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Kommunikasjon med andelseiere løpende på Vibbo - vår hovedkanal for informasjon til alle som bor hos oss. På Vibbo legges det ut både nyheter og informasjon, samt at du også finner en nyttig oppslagstavle alle dine naboer kan se.

Vibbo støtter også utskrift av alle viktige nyheter, som henges opp i oppgangene så også de som ikke er digitale skal få viktig informasjon.

Vi anbefaler at du laster ned Vibbo-appen, for å ha rask og enkel tilgang til informasjon om boligen din.

Nabohjelp

Skal du selge noe, gi bort noe, eller trenger hjelp med noe? Last ned OBOS sin app "nabohjelp" - en app som er laget akkurat for dette!

Håndtering av konflikter

I konflikter mellom andelseiere har det blitt sendt brev, både fra styret direkte og via OBOS og borettslagets advokater der det har vært nødvendig.

Befaringer

Det er holdt befaringer med leverandører av drifts-, vedlikeholds, og rehabiliteringsselskaper, samt takstmenn og rådgivere.

Koronavirus

Pandemien og nedstengninger har ført til at vi har måttet løse komplekse problemer og prosjekter, for å sikre beboernes helse og trygghet. Styrets førsteprioritet er din sikkerhet.

Styremøter og arbeidsmøter

Det er i perioden avholdt 12 styremøter, i tillegg til både fysiske arbeidsmøter og kommunikasjon mellom møtene, daglig.

Styret har økt møtehyppigheten betydelig siste året og har nå daglig oppfølging av problemstillinger grunnet de store prosjektene som er gjennomført og for å kunne gi gode tilbakemeldinger til andelseiere.

Håndtering av fakturaer og regnskap

Fakturahåndtering, kostnadskontroll, kontering, anvisning og godkjenning, iht. god regnskapsskikk og gjeldende avtaler med leverandører.



Godkjenning av nye andelseiere

Styret har kontinuerlig arbeidet med nye overdragelser av andeler.

Gjennomgang av leverandører

Styret jobber kontinuerlig med å følge opp leverandører, både på pris og produkt, for å sikre at borettslaget har best mulig betingelser og kvalitet i leveranse. Blant annet ble forsikringspremien redusert.

Økonomiske disposisjoner

Styret har vurdert likviditeten løpende, og har justert felleskostnadene ved behov.

Behandling av søknader om bruksoverlating

Søknader om bruksoverlating (utleie) blir løpende vurdert og behandlet av styret. Styret følger disse særdeles strengt.

Styret

Styret har kontor i Radarveien 82, inngang fra Lambertseterveien.
Intern postadresse til styret er: Gamlehagen 3, 1151 Oslo. E-post: gamlehagen@styrommet.no

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

Vaktmestere Martin Bjønnnes og Isak Siri skal ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Vaktmesterne treffes på epost: vaktmester@gamlehagen.no eller mobil 913 25 055 / 950 25 695. Ønskelig telefontid mellom kl. 12.00 og 13.00. Kontortid hver torsdag kl. 08.00 til 09.30 i Skiferveien 20.

Renhold Borettslaget har avtale med TJ Renhold om renhold av fellesarealene. Under pandemien har styret bestilt ekstra renhold for å sikre smittevern i borettslaget.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser/garasjer som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, kontakt OBOS, Avdeling Oslo Øst, telefon 23 16 51 00.

Biler som er feilparkerte eller ikke har gyldig parkeringsbevis kan bli ilagt kontrollavgift eller bli tauet bort. Dette håndheves av Nor-kontroll AS.

Ileggelse av kontrollavgifter gjøres iht. gjeldende lovverk, og kan ikke påvirkes av styret.

Nøkler/skilt

Nøkler, nøkkelbrikker og skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles ved henvendelse til vaktmester@gamlehagen.no. Bestillingen må inneholde navn og leilighetsnummer.



Utleie av nabostua

Nabostua leies ut til beboere. Henvendelse vedrørende utleie rettes per epost til vaktmester@gamlehagen.no.

Nabostua ligger i Radarveien 82 (tidligere barnehage), og er fullt møblert med kjøkken og dekketøy til ca 25 personer. Lokalet egner seg godt til familiesammenkomster, bursdager, barnedåp, konfirmasjon og andre selskapeligheter. Leiepris: kr 400,- og Depositum: kr 500,- betales ved kontraktens inngåelse og nøkkeloverlevering.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1332952. 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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

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 styret.

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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, postmottak.tveita@obos.no.



Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500. Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl. LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Gamlehagen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Omsetning av boliger i 2021

Det ble omsatt 17 boliger i borettslaget i løpet av 2021. Gjennomsnittsprisen på 2-roms var kr 3 671 500 og på 3-roms kr 4 304 769 inkl. fellesgjeld.

Antall solgte boliger	Antall rom	Lavest	Høyest	Gj.snittspris ekskl.fellesgjeld	Gj.snittspris inkl. fellesgjeld
4 stk	2-roms	3 250 000	3 900 000	3 592 500	3 671 500
13 stk	3-roms	3 700 000	5 393 000	4 208 462	4 304 769



Større vedlikehold og rehabilitering

- 2021 Rehabilitering bunnledninger, strømpetrekking av alle bunnledninger iht kommunalt pålegg.
Innvendig rørrehabilitering, strømpetrekking av alle avløpsrør.
- 2019-2021 BoligEnergi installerte ny varmepumpe i Skiferveien, og bergvarme i Radarveien, for å være rustet med fremtidens varmeløsninger, både med tanke på økonomi og miljø. Begge oljefyrene, som etter konverteringen brukes til å spisse ved behov, ble også konvertert til å kunne bruke bio-olje.
- 2018-2019 Nye vinduer. VinduEntreprenøren ferdigstilte rehabilitering av samtlige vinduer i borettslaget, iht generalfosamlingsvedtak.
- 2017 Nye lekeplasser og plattung i Skiferveien og Gamlehagen
- 2017 Start av installasjon av varmepumpe
- 2015 Nytt låssystem på inngangsdørene. Det er på grunn av innbrudd.
Leverert av KABA.
- 2015 Platebelagt mellom vinduer. Dette ble gjort mellom vinduene på utsiden av vaskeriet i Skiferveien.
- 2015 Lagt varmekabler og nytt veiløp. Det ble lagt varmekabler på gangveien mellom Gamlehagen og Radarveien. Det ble nye varmekabler og veiløps med rekkverk på grunn av søppelbrønnene. Det ble også lagt duk, dekorgrus, rullesteiner og granittsteiner og støttemur.
- 2015 Montert søppelbrønner i Langbølgen. Dette ble gjort to steder i Langbølgen og to steder i Skiferveien. I Skiferveien måtte det også anlegges sikker gangvei.
- 2015 Malt vinduer i vaskeriet, Radarveien 86.
- 2015 Plantet tuja, lagt bark og kantstein Dette ble gjort ved parkeringsplassen i Skiferveien 6-8 og Skiferveien 21.
- 2015 Dekorbedet er ferdig (Skiferveien 21).
- 2015 Tosidig rekkverk i trappen (Radarvn 84).
- 2015 Utvendige håndløpere, alle oppganger. Det gjelder alle oppganger i Gamlehagen 1,3,5,9,11 og 15
- 2015 4 nye parkeringsplasser, Skiferveien.
- 2015-2016 Montert søppelbrønner Montert søppelbrønner i Langbølgen, Skiferveien og Gamlehagen. Dette ble gjort to steder i Langbølgen og to steder i Skiferveien. I Skiferveien måtte det også anlegges sikker gangvei.
- 2013 Oppjustert lekeplasser.
- 2012 Vaskeritrapp i Skiferveien er demontert og flyttet på plass.
Foretatt radonmåling.
Lagt ut 2,5 tonn rulle dekorsteiner i «portalen».
Muggsopp-rens i luftkanalene.
Rehabiliter 3 stk. trapper i Skiferveien 8,10 og 14.
Fuget 14 stk. granitt-trapper i Langbølgen + 3 stk. i Hellinga + 3 stk. i Skiferveien 2,4 og 6.
Vasket 56 verandaer i Langbølgen 4 og 16.
Renset alle takrenner og reparert disse, der det var nødvendig.
Skiftet 3 stk. nedløpsrør.
Reparert 4 granittheller på vegg i Langbølgen 4 og 16.
Reparert tørkerom i vaskeriet i Skiferveien.
Kontrollinspisert med kamera, 3 soilrør = God kvalitet. Anbefales vedlikeholdsspyling med varmt vann. 1 bunnledning bør blottlegges for reparasjon av svanke.
Granittblokk i inngangen til Langbølgen 23 er flyttet på plass
Skiftet til ny toalettvaske med batteri i vaskeriet i Skiferveien
- 2011 Skiftet alle topplykter på parkeringsplass i Langbølgen.



- Opparbeidet 6 nye parkeringsplasser i Radarveien.
Lagt belegningsstein i Radarveien.
- 2010 Skiftet utevannkraner
- 2009 - 2015 Maling/slemming av fasader mm Maling/slemming av fasader, maling av vinduer og balkongdører, utskifting ved behov.
Blokk 1 (Langbølgen 4 -16) ble ferdig malt på for- og bakside i 2009.
Budsjettoverskridelse i 2009 gjelder i det vesentlige merarbeid i blokk 1, Langbølgen 4 - 16. Ekstraordinære utgifter på fasade for og bakside grunnet frostsprengning.
Planen er å ta fasadene i Gamlehagen i 2010;
Gamlehagen 1-7 (blokk 8)
Gamlehagen 9-13 (blokk 9)
Når de er tatt gjenstår:
Langbølgen 17-21 (blokk 2)
Langbølgen 23-31 (blokk 3)
Skiferveien 8-18 (blokk 6)
Skiferveien 21-27 (blokk 5)
- 2008 - 2009 Nytt dørtelefonanlegg
- 2008 Solgt tjenestebolig nummer 160 Ny andel nummer 355 opprettet.
Fellesobligasjonen oppskrevet med kr 6.700.
- 2007 - 2007 Flekkmalt 6 fasadefelter fra grunnmur og 2/3 oppover murstein
- 2007 - 2007 Utvendige "brystninger" på 50 stk Balkonger er vasket.
2 nordvendte gavlvegger er vasket, skrappt, flekkpusset og malt.
- 2007 - 2007 Parkeringsplassene i Langbølgen og Radarveien er opparbeidet, asfalt og merket på nytt.
- 2007 - 2007 Det er kjøpt inn 5 nye varmruller til fellesvaskeriende. 4 til Skiferveien og 1 til Radarveien.
- 2007 Utskifting balkongdører og vinduer Reparasjon og utskifting av råteskadet treverk på dører og vinduer.
- 2006 - 2014 Maling/fuging av vinduer og balkongdører Utskifting av treverk der det er behov.
- 2006 - 2014 Utvendig vask av balkonger 2006:
1/4 av borettslagets balkonger ble vasket utvendig.
- 2005 Oppgradert grøntanlegget
- 2005 Malt alle grunnmurer og vinduer i muren Alle grunnmurer ble vasket og malt 2 strøk. Alle vinduer i grunnmur ble skrappt og malt 2 strøk. Alle gitter foran vinduer i grunnmur ble malt 2 strøk.
- 2005 - 2006 Malt gavler og portal 2005:
Gavlvegger og vinduer i Langbølgen 16 mot garasjeanlegget og Langbølgen 21 mot flaggstangen ble restaurert. Portal i Langbølgen ble skrappt og malt 2 strøk.
- 2006 Gavlvegg i Gamlehagen 7 og 13 ble skrappt og malt 2 ganger.
- 2004 Malt garasjene i Skiferveien.
- 2004 Malt nederste del av samtlige nedløpsrør Disse ble skrappt, grunnet og malt 2 ganger.
- 2003 Nytt styrerom i Radarveien 82, Nabostua Barnehagelokalene i Radarveien 82 ble omgjort til nytt styrerom og utleielokale.
- 2002 Pusset opp oppgangene, nye postkasser Alle borettslagets 41 oppganger ble pusset opp fra kjeller til loft. Samtidig ble alle gulv i kjellerhalsene belagt med fliser. Nye postkasser og nye skinner for oppslag ble montert.
- 2002 Nye termostatkraner mm på radiatorer. Det ble montert termostatkraner og returventiler på radiatorer i alle leiligheter.
- 2002 Nye vaskemaskiner i fellesvaskeriene I Skiferveien og Radarveien.



- 2001 Ny tavle i fyrhus/vaskeri i Skiferveien. Tavle/sikringsskap i fyrhus/fellesvaskeriet i Skiferveien ble skiftet ut.
- 2001 Byttet ut råteskadde vinduer/balkongdører. Vinduer og balkongdører med råteskade ble skiftet ut.
- 2001 Modernisert motorvern for fyringspumper Brytere til elektrisk motorvern for pumper/fyringsanlegg ble skiftet.
- 2001 Motorvarmeuttak ble montert i alle garasjer og på alle parkeringsplasser (unntatt i veien Gamlehagen).
- 2000 Oppgradert lekeplassene, nye lekkeapp. Lekeplass 1 i Skiferveien og lekeplass 2 i Gamlehagen ble oppgradert med nye lekeapparater og støtdempende belegg i henhold til HMS-reglene.
- 2000 Vannbåren varme i deler av gangveisnett Det ble montert vannbåren varme i gangveien fra Gamlehagen og opp til Radarveien, og i deler av Skiferveien opp mot Langbølgen.
- 2000 Malt vinduer og balkongdører. Alle vinduer og balkongdører ble ettersett og malt to ganger.
- 2000 Nye garasjeporter i Langbølgen, malt. Garasjeportene i garasjelegget i Langbølgen ble byttet ut, og fronten på garasjene ble malt.
- 1998 - 1999 Nytt tak på garasjene i Skiferveien.
- 1995 - 1997 Full rehabilitering av elektrisk anlegg. Rehabilitering stigeledninger samt skiftet ut sikringsskap og trukket om alle leiligheter, kjeller, loft og fellesrom.
- 1995 - 1997 Opparbeidet standplasser for containere. Opparbeidet standplasser for plassering av papircontainere og glassbeholdere.
- 1992 - 1994 Full rehabilitering, nye verandaer. Rehabilitering samtlige blokker, lagt om tak, reparert piper, skiftet nedløpsrør, takrenner, montert nye og større balkonger, samt lagt heller utenfor alle oppganger.
- 1992 - 1994 Nye brannventilasjonsluker.
- 1992 - 1994 Nye oljekjeler i begge fyrhus .
- 1989 - 1990 Rehabilitering varmereguleringssystemer, samt skiftet ut defekte pumper og automatikk.
- 1989 - 1990 Oppgradert kabel-tv anlegget.
- 1989 - 1990 Nytt strømbesparende armatur i oppganger. Montert i alle oppganger og utvendig oppgangsbelysning
- 1985 - 1986 Nye vinduer og balkongdører.
- 1985 - 1986 Nye utgangsdører.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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