



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 164 449	2 875 928
Sum inntekter		3 164 449	2 875 928
Kostnader			
Lønnskostnad		199 673	137 625
Annen driftskostnad		2 137 309	2 046 296
Sum kostnader		2 336 982	2 183 921
Driftsresultat		827 467	692 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 231	57 032
Sum finansinntekter		46 231	57 032
Annen finanskostnad		228 615	303 069
Sum finanskostnader		228 615	303 069
Netto finans		-182 384	-246 037
Ordinært resultat før skattekostnad		645 083	445 970
Ordinært resultat etter skattekostnad		645 083	445 970
Årsresultat		645 083	445 970
Totalresultat		645 083	445 970
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		645 083	445 970
Sum overføringer og disponeringer		645 083	445 970



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		1 800 000	1 800 000
Sum varige driftsmidler		1 800 000	1 800 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 800 000	1 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		83 740	80 745
Sum fordringer		83 740	80 745
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 154 280	2 104 649
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 154 280	2 104 649
Sum omløpsmidler		2 238 021	2 185 393
SUM EIENDELER		4 038 021	3 985 393

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 400	13 400
Sum innskutt egenkapital		13 400	13 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 865 049	8 510 132
Sum opptjent egenkapital		-7 865 049	-8 510 132
Sum egenkapital		-7 851 649	-8 496 732
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 099 149	11 682 539
Øvrig langsiktig gjeld		686 400	686 400
Sum annen langsiktig gjeld		11 785 549	12 368 939
Sum langsiktig gjeld		11 785 549	12 368 939
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		68 884	67 599
Leverandørgjeld		15 236	26 026
Annen kortsiktig gjeld		20 001	19 562
Sum kortsiktig gjeld		104 121	113 186
Sum gjeld		11 889 670	12 482 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 038 021	3 985 393



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 360416

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 952 190 946
GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 164 449	2 875 928
Sum inntekter		3 164 449	2 875 928
Kostnader			
Lønnskostnad		199 673	137 625
Annen driftskostnad		2 137 309	2 046 296
Sum kostnader		2 336 982	2 183 921
Driftsresultat		827 467	692 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 231	57 032
Sum finansinntekter		46 231	57 032
Annen finanskostnad		228 615	303 069
Sum finanskostnader		228 615	303 069
Netto finans		-182 384	-246 037
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		645 083	445 970
Årsresultat		645 083	445 970
Totalresultat		645 083	445 970
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		645 083	445 970
Sum overføringer og disponeringer		645 083	445 970



Organisasjonsnr: 952 190 946
GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 800 000	1 800 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 800 000	1 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		83 740	80 745
Sum fordringer		83 740	80 745
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 154 280	2 104 649
Sum omløpsmidler		2 238 021	2 185 393
SUM EIENDELER		4 038 021	3 985 393
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 400	13 400
Sum innskutt egenkapital		13 400	13 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 865 049	8 510 132



Sum opptjent egenkapital	-7 865 049	-8 510 132
Sum egenkapital	-7 851 649	-8 496 732
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 099 149	11 682 539
Øvrig langsiktig gjeld	686 400	686 400
Sum annen langsiktig gjeld	11 785 549	12 368 939
Sum langsiktig gjeld	11 785 549	12 368 939
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	68 884	67 599
Leverandørgjeld	15 236	26 026
Annen kortsiktig gjeld	20 001	19 562
Sum kortsiktig gjeld	104 121	113 186
Sum gjeld	11 889 670	12 482 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 038 021	3 985 393



Organisasjonsnr: 952 190 946
GRØNVOLD HAGEBY 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:



Generalforsamling 2022

5425 Grønvold Hageby Borettslag





Til andelseierne i Grønvold Hageby Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 2. mai 2022 kl. 18:00 i Ensjøtunet Omsorg+,
Malerhaugen 10 B.**

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 Grønvold Hageby Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Grønvold Hageby Borettslag
avholdes 2. mai 2022 kl. 18:00 i Ensjøtunet Omsorg+, Malerhaugveien 10 B.**

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) Økning av langsiktig gjeld
- B) Nedgravd søppelanlegg
- C) Omdisponering av areal brukt til garasjer
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 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, 22.03.2022
Styret i Grønvold Hageby Borettslag

Tormod Rasten Mathias Eick Kjetil Bendiksen Torstein Dale-Åkerlund Bård Sørli

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tormod Rasten	2020-2022
Nestleder	Mathias Eick	2020-2022
Styremedlem	Kjetil Bendiksen	2020-2022
Styremedlem	Torstein Dale-Åkerlund	2021-2023
Styremedlem	Bård Sørli	2020-2022
Varamedlem	Torbjørn Barslett	2021-2022
Varamedlem	Kari Westersund	2021-2022

Valgkomiteen

Katharina Dale Håkonsen	2021-2022
Eirik Haddeland Paulsen	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Grønvold Hageby Borettslag

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.

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

Grønvoll Allè 1 A-H
Grønvoll Allè 3 A-H
Grønvoll Allè 5 A-H
Grønvoll Allè 7 A-H
Grønvoll Allè 9 A-H
Grønvoll Allè 11 A-H
Grønvoll Allè 13 A-C
Grønvoll Allè 15 A-H

Gårds- og bruksnummer:

130 143

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

Grønvold Hageby Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

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

Styret har i perioden hatt 9 styremøter. Grunnet pandemien har det vært en blanding av fysiske og digitale møter. I periodene mellom styremøtene har styret kommunisert ukentlig gjennom telefon, mail og chatgruppe. Det er i perioden holdt en digital ekstraordinær generalforsamling.

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

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

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

Oppfølging av byggesaker i umiddelbar nærhet til hagebyen.

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

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

For å se status på hver enkelt byggesak anbefaler vi «saksinnsyn» på Oslo kommunes nettsider.

Støyskjerm:

I 2021 har styret jobbet sammen med arkitekt for å ta frem et konkret forslag. Arbeidet gjøres sammen med arkitektgruppen i borettslaget. Styret målsetter å legge frem et forslag til avstemning på generalforsamlingen i mai.

Utbedring kloakkanlegg.

Borettslaget har fått pålegg om utbedring av deler av kloakkanlegget. Dette arbeidet vil skje i 1. kvartal 2021.

Tak på husnr. 13.

Vi har opplevd at takstein har falt ned fra nr. 13. I påfølgende undersøkelser har det kommet frem at deler av taket trenger utbedring. Dette arbeidet er planlagt gjennomført i første halvår 2022.

Ny stikkledning i nr. 13

Styret har gjennomført en kartlegging av det elektriske anlegget inn til nr.13. Det viser seg at problemene med tilstrekkelige strøm kan utbedres gjennom å ta i bruk kapasiteten i hele stikkledningen, ikke bare deler som i dag. Utbedringen av dette er i hovedsak beboers ansvar (Pkt 5-2 pkt. 2).



Søppelanlegg

Styret har utarbeidet et forslag til nytt søppelanlegg. Dette forslaget er planlagt lagt frem til votering på vårens generalforsamling.

Oppussing++

Det er flere beboere som i inneværende styreperiode har pusset opp sine enheter. Styret har fulgt opp de enkelte sakene med det utgangspunkt om at «det skal la seg gjøre». Styret ønsker å minne om vedtektene vedrørende endring av enhetene når det gjelder ansvarsforhold og godkjenninger.

Maling:

Husene våre trenger vedlikehold. Styret har gjennomført en utbedring av nedre fasader. Av dette arbeidet gjenstår maling. Dette gjør at vi trolig kan utsette fullstendig rehabilitering av fasadene noen år.

Utbedring kloakkanlegg.

Borettslaget har fått pålegg fra Oslo kommune om å utbedre deler av kloakkanlegget. Dette arbeidet vil skje i 1. kvartal 2021.

Helhetsplan og takarker

I 2021 ble første takark bygget. Dette har vært en lang prosess som styret har brukt mye tid på. Bygging av takark enten at lofts arealet allerede er godkjent som boareal, eller at det foreligger godkjent rømningsplan for brann. Styret vil i 2022 jobbe med å få rømningsplan på plass for alle husene, pr i dag er den ikke godkjent for hus 9,11,13 og 15.

Ny vaktmesteravtale

Styret har inngått en ny avtale med Bygårdsservice om vaktmestertjenester. Vi håper dette vil gi en mer regelmessig gjennomføring av vedlikehold av fellesarealer. Bygårdsservice har også tilgang til ulike håndverkere som kan gjennomføre vaktmesteroppgaver der det er behov.

Med vennlig hilsen
styret



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **3 164 449**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd til støyvegg.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd til støyvegg.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **2 336 982**.

Resultat

Årets resultat på kr **645 083** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 **2 133 900** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 394 000 til normalt vedlikehold.

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med kr. 15 000 (ca. 4%). Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grønvold Hageby Borettslag.

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.04.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Grønvold Hageby Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grønvold Hageby Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen



- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WX6CG-MQV4B-CSU7C-30013-1SCA0-GQU7Q



PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-29 11:16:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WX6CG-MQV4B-C5U7C-30013-1SCA0-GQU7Q

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 072 207	2 165 711	2 072 207	2 133 900
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		645 083	445 970	271 775	936 975
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-583 390	-539 475	-553 000	-564 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		61 693	-93 505	-281 225	372 975
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 133 900	2 072 207	1 790 982	2 506 875

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 238 021	2 185 393
Kortsiktig gjeld		-104 121	-113 186
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 133 900	2 072 207



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 964 449	2 875 788	2 924 000	3 144 000
Andre inntekter	3	200 000	140	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 164 449	2 875 928	2 924 000	3 144 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-12 625	-17 625	-17 625
Styrehonorar	5	-174 998	-125 000	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-12 179	-9 845	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-119 735	-116 418	-120 000	-122 800
Konsulenthonorar	7	-15 369	-133 382	-45 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-460 344	-309 838	-550 000	-394 000
Forsikringer		-379 813	-331 686	-342 600	-395 000
Kommunale avgifter	9	-674 586	-655 330	-662 000	-683 900
TV-anlegg/bredbånd		-322 026	-316 374	-320 000	-325 000
Andre driftskostnader	10	-153 256	-173 424	-211 000	-160 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 336 982	-2 183 921	-2 403 225	-2 263 825
DRIFTSRESULTAT		827 467	692 007	520 775	880 175
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 231	57 032	71 000	57 000
Finanskostnader	12	-228 615	-303 069	-320 000	-300 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-182 384	-246 037	-249 000	-243 000
ÅRSRESULTAT		645 083	445 970	271 775	637 175
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		645 083	445 970		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 750 000	1 750 000
Tomt		50 000	50 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 800 000	1 800 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		251	238
Forskuddsbetalte kostnader		83 489	80 507
Driftskonto OBOS-banken		450 057	148 119
Sparekonto OBOS-banken		1 704 224	1 956 530
SUM OMLØPSMIDLER		2 238 021	2 185 393
SUM EIENDELER		4 038 021	3 985 393
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 68 * 200		13 400	13 400
Udekket tap	14	-7 865 049	-8 510 132
SUM EGENKAPITAL		-7 851 649	-8 496 732
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 099 149	11 682 539
Borettsinnskudd	16	686 400	686 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 785 549	12 368 939
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 001	19 562
Leverandørgjeld		15 236	26 026
Påløpte renter		21 053	19 871
Påløpte avdrag		47 831	47 728
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		104 121	113 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 038 021	3 985 393
Pantstillelse	17	18 286 400	18 286 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2022

Styret i Grønvold Hageby Borettslag

Tormod Rasten /s/

Kjetil Bendiksen /s/

Torstein Dale-åkerlund /s/

Bård Sørli /s/

Mathias Eick /s/

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

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

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 768 639
Parkering	106 176
Eiendomsskatt	64 552
Garasje	36 612
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 975 979

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-8 374
Garasje	-3 156
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 964 449

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd, støyvegg	200 000
SUM ANDRE INNTEKTER	200 000

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

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 675

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 174 998.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 179.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-165
Boro Prosjekt AS	-9 375
Enerhaugen Arkitektkontor	-5 829
SUM KONSULENTHONORAR	-15 369

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Byggtøk AS	-101 302
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-101 302
Drift/vedlikehold bygninger	-182 336
Drift/vedlikehold VVS	-101 395
Drift/vedlikehold elektro	-3 635
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 016
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 956
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-11 705
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-460 344

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-64 604
Vann- og avløpsavgift	-334 188
Feieavgift	-13 894
Renovasjonsavgift	-261 901



SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-674 586**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-51 624
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 375
Driftsmateriell	-3 719
Renhold ved firmaer	-9 588
Snørydding	-50 938
Gressklipping	-5 000
Andre fremmede tjenester	-585
Trykksaker	-940
Andre kontorkostnader	-799
Porto	-1 522
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-900
Bank- og kortgebyr	-3 551
Velferdskostnader	-9 716

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-153 256**

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 694
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	368
Kundeutbytte fra Gjensidige	42 169

SUM FINANSINTEKTER **46 231**

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-228 606
Renter på leverandørgjeld	-9

SUM FINANSKOSTNADER **-228 615**

NOTE: 13**BYGNINGER**

Saldo 1.1	1 750 000
-----------	-----------

SUM BYGNINGER **1 750 000**

Gnr.130/bnr.143

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

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

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

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,19 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2007

-16 822 168

Nedbetalt tidligere

5 139 629

Nedbetalt i år

583 390

-11 099 149

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-11 099 149

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1

-686 400

SUM BORETTSINNSKUDD

-686 400

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

686 400

Pantelån

11 099 149

Påløpte avdrag

47 831

TOTALT

11 833 380

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger

1 750 000

Tomt

50 000

TOTALT

1 800 000



INNKOMNE FORSLAG

A) Økning av langsiktig gjeld

Beskrivelse

Utbedringen av felles kloakknnett er et pålegg vi har fått fra Oslo kommune.

Opprinnelig var dette priset til ca. 750 000 kroner. Grunnet lokaliseringen og tilstanden til rørene fra enhetene og ned til hovedledningen så ser vi at kostnaden mer enn dobler seg.

For å opprettholde et fornuftig nivå av likviditet så ønsker styret at borettslaget øker lånet med 2 500 000 kroner. Det vil si at borettslaget øker den langsiktige gjelden fra 11 000 000 til 13 500 000.

Styret har hentet inn tilbud fra Obosbanken og Handelsbanken (nåværende bank). Utfra en helhetsvurdering anbefaler styret tilbudet fra Obos-banken. Indikativt tilbud ligger vedlagt.

(Utfra en lånerente på 5% og en løpetid på 25 år tilsier dette en økning i husleien på 280 kroner i mnd. Basert på dagens rentenivå 2,3% vil det tilsvare en økning i husleien på 200 kroner i mnd.)

Styrets innstilling

Styret støtter låneopptaket.

Sakens flertallskrav

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Borettslaget gir styret mandat til å øke langsiktig gjeld i borettslaget fra 11 000 000 til 13 500 000. Lånet sikres med pant i borettslagets eiendommer med prioritet foran borettsinnskuddene.

B) Nedgravd søppelanlegg**Beskrivelse**

Generalforsamlingen har tidligere fattet vedtak om etablering av nedgravd søppelanlegg.

Den gang ble det vedtatt å etablere et anlegg ved innkjøringen av hagebyen og et anlegg i nordenden av hagebyen.

Det viser seg at fremkommeligheten i hagebyen er for dårlig til å kunne etablere et søppelanlegg i nordenden av hagebyen.

Styret mener derfor det er nødvendig å stemme på nytt over nedgravd søppelanlegg, da med kun en større plassering ved innkjøringen til hagebyen.

Styret har hentet inn tilbud fra 3 aktører, og styret ønsker å fremlegge tilbudet fra ABC Miljø AS til generalforsamlingen (vedlagt).

Kostnadsrammen i tilbudet er på 566 137,5 ink mva. Det er tatt noen forbehold i tilbudet som det bes legges merke til. Generalforsamlingen bes ta stilling til en kostnadsramme på 700 000.

Styret innstilling

Etablering av søppelsystem nedstemmes grunnet høyt samlet investeringsnivå på nåværende tidspunkt, samt at løsningen ikke er ideell for beboerne i nordenden av hagebyen.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen beslutter oppretting av nedgravd søppelanlegg som beskrevet med en kostnadsramme på 700 000.



C) Omdisponering av areal brukt til garasjer

Beskrivelse

Grønvold hageby har i dag 11 garasjer som leies på ubestemt tid av boenheter i hagebyen. Garasjene er alle i svært dårlig stand og har blitt beskrevet som kondemnerbare. De utgjør også en sikkerhetsrisiko da barn klatrer på takene.

Saken er fremmet av

Kristine Laundal

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styret bes om å utarbeide forslag vedrørende avvikling av kondemnerbare garasjer og omdisponering av et eller flere av garasjearealene. Det foreslås at det i samråd med styret opprettes en prosjektgruppe med formål å fremme et konkret forslag til neste generalforsamling. Forslaget må komme fellesskapet til gode, ha grønn profil og ivareta beboernes parkeringsbehov.



Indikativt tilbud om lån

Grønvold Hageby Borettslag
v/Styret
04.04.2022



Hvorfor velge OBOS-banken

OBOS-banken tilbyr banktjenester til borettslag, sameier og andre boligselskaper. Vi bistår med økonomisk rådgivning og hjelper styret med å finne de beste finansieringsløsningene. Det gir større trygghet når det skal fattes beslutninger om økonomi og vedlikehold.

Tre grunner til å velge OBOS-banken

1. **Trygt.** Styret får støtte av rådgivere med økonomisk og juridisk spisskompetanse
2. **Enkelt.** Høy grad av fleksibilitet ved behov for endringer på løpende lån
3. **Lønnsomt.** Gode betingelser over tid

Rehabilitering

Vi har spisskompetanse på rehabiliteringsprosjekter og økonomisk planlegging. Våre rådgivere bistår styret med å sette opp en likviditetsanalyse som forteller hvor mye egenkapital som bør benyttes, hvor mye lån som bør tas opp, og hvordan felleskostnadene påvirkes. Vi tilbyr også byggherregaranti og andre tjenester som kan være nødvendig i forbindelse med rehabilitering.

Lån

Vi bistår styret med å finne riktig finansieringsløsning for kortsiktig og langsiktig lånebehov. Vi har solid kompetanse på økonomi for boligselskaper. Vi har lave termin- og etableringsgebyrer, og tar ingen gebyrer ved endring av lån.

Kassekreditt

Kassekreditt er en kortsiktig kreditt som kan brukes til å finansiere boligselskapets midlertidige likviditetsbehov. Kreditten etableres som en trekkrettighet på selskapets driftskonto. Det vil si at selskapet kan overtrekke kontoen, og kun betale renter på benyttet kreditt.

Andre tjenester

- Sparekonto
- Øremerket sparing i vedlikeholdsfond
- Betalingsløsning for innbetalinger fra beboere
- Betalingskort for styremedlemmer



Indikativt tilbud om lån

Vi har gleden av å tilby følgende betingelser:

Låneformål	Refinansierering og opplåning rørprosjekt.
Lånebeløp	kr 13 508 756
Lånetype	Annuitetslån
Løpetid	Etter avtale
Avdragsfrihet	
Nominell rente	2,30 % pr år
Terminforfall	Månedlig
Gebyrer	Termingebyr kr 50. Etableringsgebyr kr 0. Ved tinglysning av pantdokumenter påløper omkostninger til det offentlige etter lov om rettsgebyr.

Vi gjør oppmerksom på at tilbudet er indikativt, og at et bindende tilbud forutsetter kredittvurdering og godkjenning i bankens besluttede organer.

Dersom tilbudet er av interesse ber vi om at dere tar kontakt innen fire uker og bekrefter dette. Ved en slik bekreftelse gis også samtykke til at OBOS-banken kan innhente opplysninger som er nødvendig for å kunne foreta en kredittvurdering, herunder selskapsopplysninger, konto- og regnskapsopplysninger samt betalingshistorikk på felleskostnader.

Når kredittbehandlingen er gjennomført sender vi et forpliktende lånetilbud til signering.

Vi håper at tilbudet er i overensstemmelse med forventningene, og ser frem til et positivt samarbeid. Ta gjerne kontakt ved behov for mer informasjon.

Vennlig hilsen

Wanja Pedersen
Rådgiver bedriftsmarked
OBOS-banken

Vedlegg:
Nedbetalingsplan



NEDBETALINGSPLAN



LÅNEBELØP	13 508 756 kr	STARTDATO	01.05.2022
NOMINELL RENTE	2,30 %	FØRSTE FORFALL	30.05.2022
EFFEKTIV RENTE	2,33 %	TERMINLENGDE	1 mnd
NEDBETALINGSTID	25 år	TERMINBELØP	59 301 kr
TERMINOMKOSTNINGER	50 kr	AVDRAGSFRIHET	0 terminer
ETABLERINGS- OG DEPOTOMKOST.		INNFRIESESDATO	30.04.2047
RENTEBEREGNING	Etterskuddsvis	LÅNETYPE	Annuitet

--

Totalsum	Terminbeløp kr 17 789 997	Avdrag kr 13 508 756	Renter kr 4 266 241	Gebyr kr 15 000	Saldo kr 13 508 756
Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
2022	473 557	268 106	205 051	400	13 240 650
30.05.2022	58 450	33 714	24 686	50	13 475 042
30.06.2022	59 301	32 929	26 322	50	13 442 113
30.07.2022	59 301	33 840	25 411	50	13 408 273
30.08.2022	59 301	33 059	26 192	50	13 375 214
30.09.2022	59 301	33 124	26 127	50	13 342 090
30.10.2022	59 301	34 029	25 222	50	13 308 061
30.11.2022	59 301	33 255	25 996	50	13 274 806
30.12.2022	59 301	34 156	25 095	50	13 240 650
2023	711 612	410 806	300 206	600	12 829 844
30.01.2023	59 301	33 386	25 865	50	13 207 264
28.02.2023	59 301	35 116	24 135	50	13 172 148
30.03.2023	59 301	34 350	24 901	50	13 137 798
30.04.2023	59 301	33 587	25 664	50	13 104 211
30.05.2023	59 301	34 479	24 772	50	13 069 732
30.06.2023	59 301	33 720	25 531	50	13 036 012
30.07.2023	59 301	34 608	24 643	50	13 001 404
30.08.2023	59 301	33 854	25 397	50	12 967 550
30.09.2023	59 301	33 920	25 331	50	12 933 630
30.10.2023	59 301	34 801	24 450	50	12 898 829
30.11.2023	59 301	34 054	25 197	50	12 864 775
30.12.2023	59 301	34 931	24 320	50	12 829 844
2024	711 612	420 335	290 677	600	12 409 509
30.01.2024	59 301	34 255	24 996	50	12 795 589
29.02.2024	59 301	35 128	24 123	50	12 760 461
30.03.2024	59 301	35 194	24 057	50	12 725 267
30.04.2024	59 301	34 461	24 790	50	12 690 806
30.05.2024	59 301	35 326	23 925	50	12 655 480



Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
30.06.2024	59 301	34 597	24 654	50	12 620 883
30.07.2024	59 301	35 458	23 793	50	12 585 425
30.08.2024	59 301	34 733	24 518	50	12 550 692
30.09.2024	59 301	34 801	24 450	50	12 515 891
30.10.2024	59 301	35 655	23 596	50	12 480 236
30.11.2024	59 301	34 938	24 313	50	12 445 298
30.12.2024	59 301	35 789	23 462	50	12 409 509
2025	711 612	430 127	280 885	600	11 979 382
30.01.2025	59 301	35 012	24 239	50	12 374 497
28.02.2025	59 301	36 638	22 613	50	12 337 859
30.03.2025	59 301	35 927	23 324	50	12 301 932
30.04.2025	59 301	35 220	24 031	50	12 266 712
30.05.2025	59 301	36 062	23 189	50	12 230 650
30.06.2025	59 301	35 359	23 892	50	12 195 291
30.07.2025	59 301	36 197	23 054	50	12 159 094
30.08.2025	59 301	35 499	23 752	50	12 123 595
30.09.2025	59 301	35 568	23 683	50	12 088 027
30.10.2025	59 301	36 400	22 851	50	12 051 627
30.11.2025	59 301	35 709	23 542	50	12 015 918
30.12.2025	59 301	36 536	22 715	50	11 979 382
2026	711 612	440 124	270 888	600	11 539 258
2027	711 612	450 355	260 657	600	11 088 903
2028	711 612	460 804	250 208	600	10 628 099
2029	711 612	471 535	239 477	600	10 156 564
2030	711 612	482 492	228 520	600	9 674 072
2031	711 612	493 708	217 304	600	9 180 364
2032	711 612	505 164	205 848	600	8 675 200
2033	711 612	516 928	194 084	600	8 158 272
2034	711 612	528 941	182 071	600	7 629 331
2035	711 612	541 235	169 777	600	7 088 096
2036	711 612	553 801	157 211	600	6 534 295
2037	711 612	566 689	144 323	600	5 967 606
2038	711 612	579 860	131 152	600	5 387 746
2039	711 612	593 340	117 672	600	4 794 406
2040	711 612	607 112	103 900	600	4 187 294
2041	711 612	621 243	89 769	600	3 566 051
2042	711 612	635 681	75 331	600	2 930 370
2043	711 612	650 460	60 552	600	2 279 910
2044	711 612	665 561	45 451	600	1 614 349
2045	711 612	681 047	29 965	600	933 302
2046	711 612	696 878	14 134	600	236 424
2047	237 752	236 424	1 128	200	



abc Miljø as
FELLESLØSNINGER
FOR AVFALL



Kunde: GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG

Prosjekt: Nedgravd avfall

Sted/dato: Fredrikstad 25.02.2022

Tilbud på nedgravde avfall systemer UWS. alt iht. Oslo kommune sine krav Vi takker for deres henvendelse og har gleden av å oversende følgende gode tilbud på våre nedgravde avfall systemer av typen/modell Skandinavia. Fra Abc Miljø as.



Prisene inkluderer frakt til dere byggeplass, og er å forstå for komplette brukerklare systemer.

5m³ restavfall pr. stk. komplett med betong	kr. 65.500.-	2.stk.
3m ³ restavfall pr. stk. komplett med betong	kr. 0,-	
Anti-graffiti voks på innkast hus (inkl)	Kr. 0,-	
Montering av innkast hus (inkl)	Kr. 0,-	
Forberedt for elektronisk (inkl)	Kr. 0,-	
Representant fra Abc miljø ved levering (inkl)	Kr. 0,-	
Papir/papp	Modell Skandinavia	Standard 2 krok
5m³ papir/papp pr. stk. komplett med betong	kr. 64.500.-	2.stk.
3m ³ papir/papp pr. stk. komplett med betong	Kr. 0,-	
Anti-graffiti voks på innkast hus (inkl)	Kr. 0,-	
Montering av innkast hus (inkl)	Kr. 0,-	
Forberedt for elektronisk (inkl)	Kr. 0,-	
Representant fra Abc miljø ved levering (inkl)	Kr. 0,-	
5m³ Plastavfall pr. stk. komplett med betong	kr. 0,-	
4m ³ Plastavfall pr. stk. komplett med betong	Kr. 0,-	
Anti-graffiti voks på innkast hus (inkl)	Kr. 0,-	
Montering av innkast hus (inkl)	Kr. 0,-	
Forberedt for elektronisk (inkl)	Kr. 0,-	
Representant fra Abc miljø ved levering (inkl)	Kr. 0,-	



abc Miljø as
FELLESLØSNINGER
FOR AVFALL



3m³ Mat/bio pr. stk. komplett med betong	kr. 0,-	
5m ³ Mat/bio pr. stk. komplett med betong	Kr. 0,-	
Anti-graffiti voks på innkast hus (inkl)	Kr. 0,-	
Forberedt for elektronisk (inkl)	Kr. 0,-	
Montering av innkast hus (inkl)	Kr. 0,-	
Representant fra Abc miljø ved levering (inkl)	Kr. 0,-	
3m³ glass/metall pr. stk. komplett med betong	kr. 0,-	
5m ³ glass/metall pr. stk. komplett med betong	Kr. 0,-	
Anti-graffiti voks på innkast hus (inkl)	Kr. 0,-	
Montering av innkast hus (inkl)	Kr. 0,-	
Representant fra Abc miljø ved levering (inkl)	Kr. 0,-	
4 stk. UWS komplett med betong.	260.000, -	Inkl. Frakt. eks. mva. og lossing
Grave kostnad på anvist plass	192.910, -	Inkl. Frakt. eks. mva
Sum total til.	452.910, -	Inkl. Frakt. eks. mva. og lossing

Alle priser er eks. mva.

Leveringstid: ca. 4-6 uker på inne containere

Betong med sikkerhetsgulv ca. 1-2 Uker.

ønskes betongen levert tidligere tilkommer det noe ekstra frakt på inne containerne.

Vi har alltid en representant på byggeplass ved levering og installasjon av anlegget, og påser at alt blir levert riktig og at nedsetting av containere (UWS) blir gjort etter gjeldende forskrifter. Dette for å påse korrekt installasjon og problemfri drift av anlegget.



Lett tilgang til varer med kranbil, da de alltid blir levert på traller fra oss.





abc Miljø as
FELLESLØSNINGER
FOR AVFALL

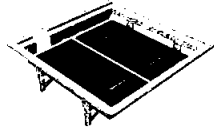
Modell Skandinavia.

Tilbudt modell leveres med yttercontainer modell M4 i betong størrelse 5m³, med mål: 1665x1665x2995mm. Innercontainer i varmgalvanisert stål i str. 3, 4 eller 5m³ med topp-plate i varmgalvanisert stål med anti-skli mønster. Sikkerhetssystem med 2 klaffer. Innkast hus leveres i standard farge RAL 7016 Black Grey hammerslag lakk (alternative farger er tilgjengelige).

2-krok løfte/tømmesystem. Dobbeltrommel 100 L for næringsavfall, er tilvalg.



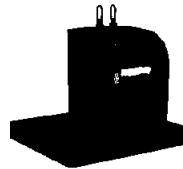
Yttercontainer



Sikkerhetssystem



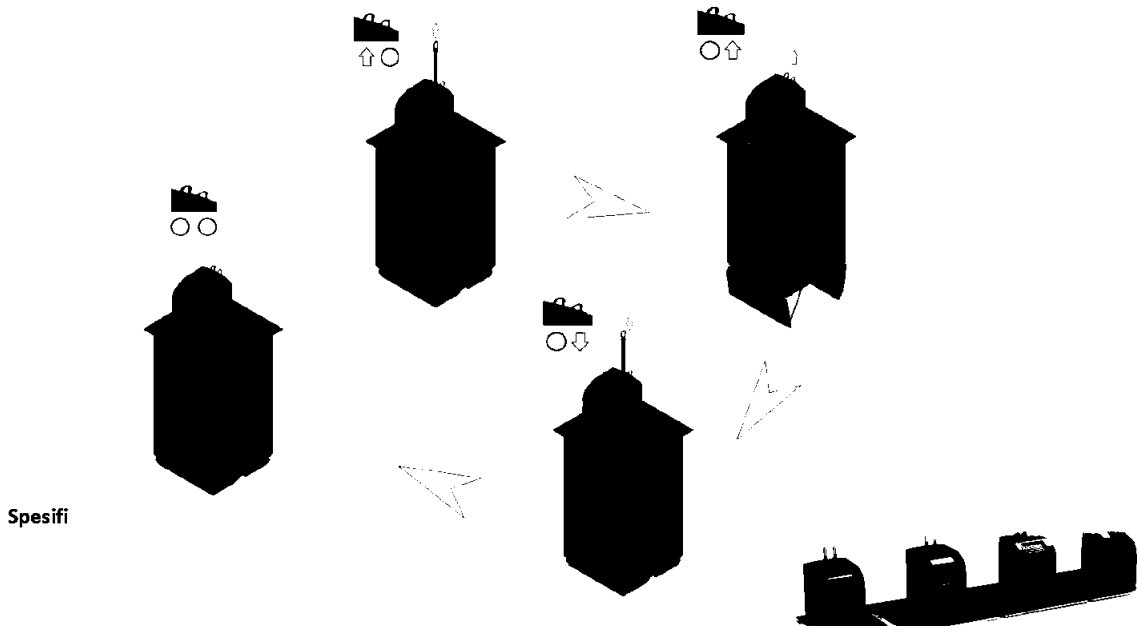
Innercontainer



Innkast hus med dobbeltrommel

Aktuelle tilvalgs alternativer.

- o Lossing direkte på leveringsadresse med løftekran.kr.1690.- pr. time
- o Forankringsvinger på betongcontainer, pristillegg kr 2 250,- pr container
- o Topp-plate med gummibelegg i farge, pristillegg kr 3 950,- pr stk.
- o Annen RAL farge på innkast hus, pristillegg kr 470,- pr stk. **(Inkludert i dette tilbudet)**
- o Anti-graffiti voks på innkast hus, pristillegg kr 1 070,- pr stk. **(Inkludert i dette tilbudet)**
- o Sylinderlås inkl nøkkel på innkastskuff kr 2 250.pr stk.
- o Elektronisk lås på innkast uten adgangskort, pristillegg kr 14 900,-
- o Forberedt for ettermontering av elektronisk lås kr 3 150 pr stk. **(Inkludert i dette tilbudet)**
- o Leveranse av innkast hus på senere tidspunkt, pristillegg kr 4 300,- pr. stk. **(Inkludert i dette tilbudet)**
- o Montering innkast hus kr 1 500,- pr stk. **(Inkludert i dette tilbudet)**.
- o Vi stiller på befaring om nødvendig. **(Inkludert i dette tilbudet)**.
- o Dobbeltrommel 100 L for næringsavfall kr. 2500.- pr. stk.



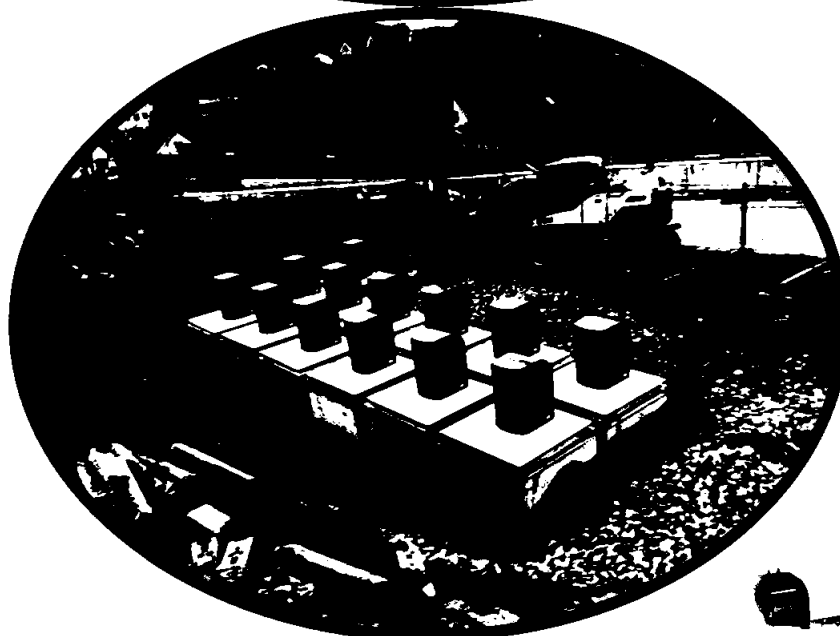
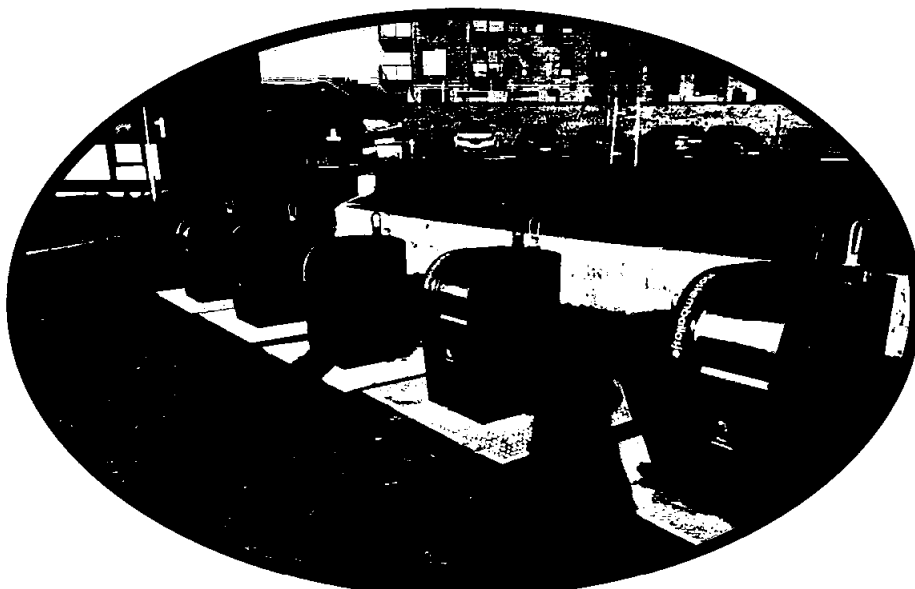


abc Miljø as
FELLESLØSNINGER
FOR AVFALL

Helt nedgravd:

Modell: Skandinavia
Farge på innkast hus: RAL 7016
Topplate: Dråpe stål, varmgalvanisert.
Dobbeltrommel, til restavfall: 60L i rustfritt stål (som på bildet over)

Innkast papir/papp: Levers med en slisseluke.
Betong: Levers i 5m³ vanntett betong.
Inne container: Helsveiset i galvanisert stål





abc Miljø as
FELLESLØSNINGER
FOR AVFALL

Leveranse av UWS-avfallsbrønner:

Frakt:	Inkl. i prisen ved full bil. 4 stk.pr. bil.
Frakt:	Ønskes bare betong med sikkerhetsgulv levert tidligere tilkommer det ekstra frakt.
Betaling:	Pr. 30 dager etter levering.
Valuta:	Det tas forbehold om kurssvingninger i Euro over +-5%.
Salgs pant:	Panteloven § 3-14 og §3-22.

Er det uklarheter ved tilbudet, vennligst ta kontakt.
Vi håper vårt tilbud er akseptabelt og imøteser deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen
Pål A Martinsen



abc Miljø as
FELLESLØSNINGER
FOR AVFALL

Adresse: Strandveien 1-3 1661 Rolvsøy
Telefon 90 99 82 25 Mobil 90 99 82 25
e-post: paal@abcmiljo.no
Web: abc@miljo.no



Utgraving UWS containere

Dato:	25.02.2022
Prosjektnavn:	GRØNVOLD HAGEBY BORETTSLAG
Prosjektnr.:	
Deres ref.:	Pål Martinsen
Vår ref.:	Tormod Raste
Merk:	
Faktura-adr.:	

Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enhetspris	Sum
Rigg Oslo/Akershus	RS	1 kr	8 000,00	kr 8 000,00
Kabelpåsning	RS	1 kr	3 500,00	kr 3 500,00
Gravemelding	RS	1 kr	3 500,00	kr 3 500,00
Utgraving, avretting og tilbakefylling 2 beholdere	RS	0		
Utgraving, avretting og tilbakefylling 3 beholdere	RS	0		
Utgraving, avretting og tilbakefylling 4 beholdere	RS	1 kr	120 000,00	kr 120 000,00
Utgraving, avretting og tilbakefylling 5 beholdere	RS	0		
Utgraving, avretting og tilbakefylling 6 beholdere	RS	0		
Utgraving, avretting og tilbakefylling 7 beholdere	RS	0		
Utgraving, avretting og tilbakefylling 8 beholdere	RS	0		
Jordprøver	RS	1 kr	13 600,00	kr 13 600,00
Tiljøring av ekstra masse til plass ved parkering som er lav	stk.	1 kr	6 000,00	kr 6 000,00
Asfalt rigg Oslo/Akershus	RS	1 kr	8 000,00	kr 8 000,00
Asfalt 1. lag 50mm (Avregnes)	M2	1 kr	310,00	kr 310,00
Granitt mur 40x40	pr.m	0 kr	2 900,00	kr -
Granitt mur 40x40	M2	0 kr	3 900,00	kr -
Kantstein ferdig lagdit i jordfuktig betong	pr.m	0 kr	1 250,00	kr -
Ved sprenging inkl rigg	pr. dag	1 kr	29 000,00	kr 29 000,00
Bystelses måling(2 stk målere)	RS	1 kr	5 000,00	kr 5 000,00
Sikrings gjerder til grave grøft	RS	1 kr	10 000,00	kr 10 000,00
Tilbakestilling av areal rundt(grønt/grått)	RS	1 kr	20 000,00	kr 20 000,00
sum				kr 192 910,00

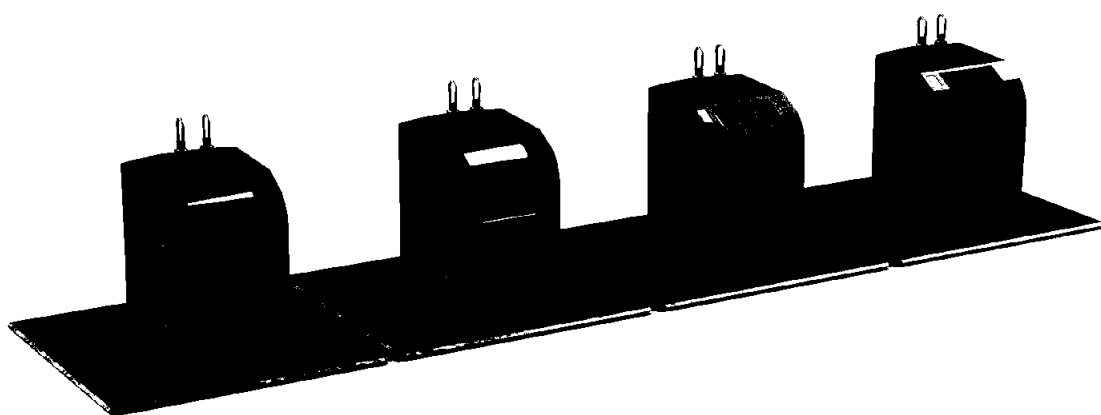
Prisene er inkl. bortkjøring masse og tilbakefylling med noe pukk for drenering
Håndtering eller deponeringsavgift av forurenset grunn er ikke medtatt
Håndtering av kabler/VA i grunn er ikke medtatt
Ikke medtatt forsterkning av grunn ved dårlig grunnforhold

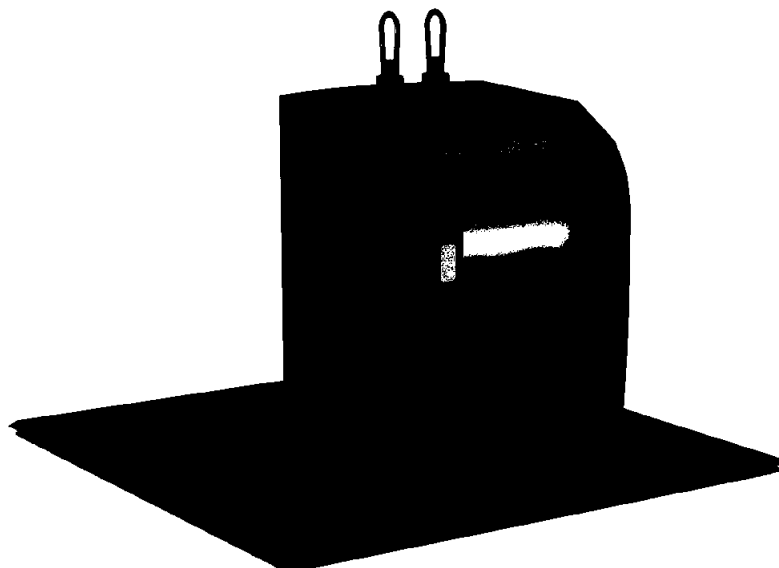
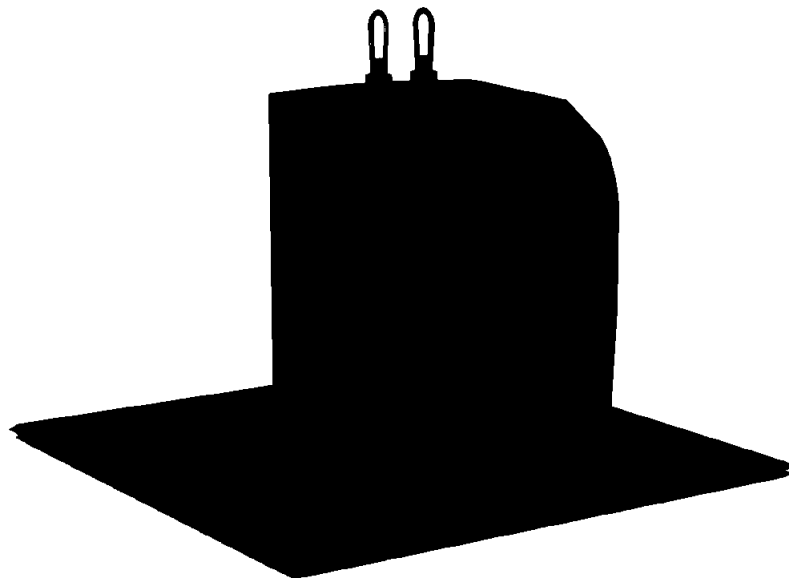
Oppdragsgiver sørger for informasjon til beboere/naboer om alle arbeider
Oppdragsgiver sørger for besiktigelse av naboeiendommer før sprengningsarbeider
Ikke medtatt bearbeidelse av høydeforskjeller(murer etc)
Ved sprenging nærmere faste installasjoner/byggverk enn 5 meter tilkommer tilleggsforsikring

Kommentar:

Sum eks mva	kr	192 910,00
Mva	kr	48 227,50
Sum inkl mva	kr	241 137,50

Godkjent: Dato:







VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Tormod Rasten

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Caroline Lytskjold

Mathias Eick

Åse Kristine Tveit

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kari Hauge

2. Therese Byhring

I valgkomiteen for Grønvold Hageby Borettslag

Katharina Dale Håkonsen
Eirik Haddeland Paulsen

Annen informasjon om borettslaget**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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80700025. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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.

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.



Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 Nye fartshumper

2008 Vinduer

Alle resterende vinduer er byttet ut. Unntatt er kjellervinduer, takvinduer og 8 kantsvinduer i 2. etasje.

Arbeid som er gjort i 2008:

Fase 1- Byttet vinduer og gavlvinduer som vender mot grenseveien. Dvs i nr 1 - 3 - 5 - 7 og 9.

Fase 2 - Gjenstående vinduer ble tatt nå sist var alle vinduer i nr 11 - 13 og 15 og alle vinduer som vender mot hagen i nr 1 - 3 - 5 - 7 og 9.

2007 Piper

Alle piper i borettslaget er rehabilitert med nye pipetopper og med innsatsrør-keramisk eller stål.

2006 - 2006 Alle vinduer mot Grenseveien er byttet

både gavlsider og frontsider har blitt byttet ut med støyisolerende vinduer. Unntatt er kjellervinduer og 8 kantsvinduer i 2. etg.



5425 Grønvoid Hageby Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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