



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		18 435 955	17 241 012
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 435 955</b>	<b>17 241 012</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 853 054	1 831 952
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		59 456	59 456
Annen driftskostnad		26 164 052	22 096 811
<b>Sum kostnader</b>		<b>28 076 561</b>	<b>23 988 219</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 640 606</b>	<b>-6 747 207</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 579	4 283
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 579</b>	<b>4 283</b>
Annen finanskostnad		1 107 366	562 214
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 107 366</b>	<b>562 214</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 102 787</b>	<b>-557 931</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-10 743 393</b>	<b>-7 305 138</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-10 743 393</b>	<b>-7 305 138</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 743 393</b>	<b>-7 305 138</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-10 743 393</b>	<b>-7 305 138</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 743 393	-7 305 138
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-10 743 393</b>	<b>-7 305 138</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 572 660	39 572 660
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		158 190	217 646
Sum varige driftsmidler		39 730 850	39 790 306
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		383 575	
Sum finansielle anleggsmidler		383 575	0
Sum anleggsmidler		40 114 425	39 790 306
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 851	11 000
Sum fordringer		5 851	11 000
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		117 272	1 693 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		117 272	1 693 198
Sum omløpsmidler		123 123	1 704 198
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 237 548</b>	<b>41 494 504</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		35 500	35 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 500</b>	<b>35 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			993 853
Udekket tap		5 395 533	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 395 533</b>	<b>993 853</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 360 033</b>	<b>1 029 353</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 493 090	35 368 857
Øvrig langsiktig gjeld		2 747 763	2 366 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 240 853</b>	<b>37 734 957</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 240 853</b>	<b>37 734 957</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 946 748	3 682
Leverandørgjeld		1 173 621	2 142 448
Skyldige offentlige avgifter		102 692	104 668
Annen kortsiktig gjeld		133 667	479 396
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 356 728</b>	<b>2 730 194</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 597 581</b>	<b>40 465 151</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 237 548</b>	<b>41 494 504</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 460178

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 948 976 331  
GAMLEHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		18 435 955	17 241 012
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 435 955</b>	<b>17 241 012</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 853 054	1 831 952
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		59 456	59 456
Annen driftskostnad		26 164 052	22 096 811
<b>Sum kostnader</b>		<b>28 076 561</b>	<b>23 988 219</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 640 606</b>	<b>-6 747 207</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 579	4 283
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 579</b>	<b>4 283</b>
Annen finanskostnad		1 107 366	562 214
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 107 366</b>	<b>562 214</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 102 787</b>	<b>-557 931</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-10 743 393</b>	<b>-7 305 138</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-10 743 393</b>	<b>-7 305 138</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 743 393</b>	<b>-7 305 138</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-10 743 393</b>	<b>-7 305 138</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 743 393	-7 305 138
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-10 743 393</b>	<b>-7 305 138</b>



Organisasjonsnr: 948 976 331  
GAMLEHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 572 660	39 572 660
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		158 190	217 646
Sum varige driftsmidler		39 730 850	39 790 306

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		383 575	
Sum finansielle anleggsmidler		383 575	0

Sum anleggsmidler		40 114 425	39 790 306
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 851	11 000
Sum fordringer		5 851	11 000

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		117 272	1 693 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		117 272	1 693 198

Sum omløpsmidler		123 123	1 704 198
------------------	--	---------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 237 548</b>	<b>41 494 504</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		35 500	35 500



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>35 500</b>	<b>35 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		993 853
Udekket tap	5 395 533	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 395 533</b>	<b>993 853</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 360 033</b>	<b>1 029 353</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	39 493 090	35 368 857
Øvrig langsiktig gjeld	2 747 763	2 366 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>42 240 853</b>	<b>37 734 957</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>42 240 853</b>	<b>37 734 957</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 946 748	3 682
Leverandørgjeld	1 173 621	2 142 448
Skyldige offentlige avgifter	102 692	104 668
Annen kortsiktig gjeld	133 667	479 396
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 356 728</b>	<b>2 730 194</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>45 597 581</b>	<b>40 465 151</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>40 237 548</b>	<b>41 494 504</b>



Organisasjonsnr: 948 976 331  
GAMLEHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Gamlehagen Borettslag

30. mai 2023

Selskapsnummer: 92





## Velkommen til årsmøte i Gamlehagen Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

30. mai 2023 kl. 18:00, Lambertseter Kirke.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Styrehonoraret for 2023 halveres
8. Forslag om å droppe solcelleutredning/utbygging
9. Vaktmesterbemanning nedtrappes fra to stillinger til en, ved naturlig avgang.
10. Alle vedtak som innebærer opptak av lån utsettes i ett år inkludert dette vedtaket: "Styret gis fullmakt til å finansiere utbyggingen av nye parkeringsplasser gjennom låneopptak, begrenset oppad til kr. 3.500.000."
11. Borettslaget nettside på Facebook endres slik at alle kan publisere innlegg fritt.
12. Generalforsamlinger holdes heretter i et forsamlingslokale.
13. Dersom styret gjør vedtak som får konsekvenser for beboerne slik som endring av husleie, så skal det arrangeres et beboermøte senest 14 dager etter kunngjøring av vedtaket.
14. Valg av tillitsvalgte



15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

16. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Gamlehagen Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Christina Moestue er foreslått som møteleder.

### Forslag til vedtak

Christina Mostue velges

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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



## **Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitne/r ble NN (velges på møte) foreslått.

Sak 4

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

## **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

## **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

## **Vedlegg**

- 1. 0092 Gamlehagen borettslag.pdf

Sak 6

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

## **Styrets innstilling**



Generalforsamlingen i 2022 valgte Magnus Johansen som styreleder for 2 år. Samtidig ble honoraret til ekstern styreleder på kr 200 000 vedtatt med en forhåndsgodkjenning på honoraret på kr 10 000 månedlig.

Styrehonoraret på kr. 500 000 opprettholdes, likt som i fjor, inkludert styreleders godtgjørelse, som videreføres etter vedtak i fjor.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 500 000.

Sak 7

### **Styrehonoraret for 2023 halveres**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I år har vi simpelthen ikke råd til en utgift på 500 000 kr på dette.

#### **Styrets innstilling**

Styrehonoraret ligger innenfor normalområdet for lag på vår størrelse, ifølge OBOS, som baserer seg på mange tusen borettslag og sameier. Det har heller ikke vært justert for inflasjon på fem år, hvilket betyr at det i realiteten har gått ned med 100.000 kr.

Å finne kompetente styremedlemmer er en stor utfordring, ikke bare for valgkomiteen i borettslaget, men et stort problem generelt. OBOS, USBL mfl. har store utfordringer med å klare å rekruttere til styrene.

Å redusere styrehonoraret vil ikke nødvendigvis være lønnsomt. Vi som sitter i dagens styre er i stor grad selvhjelpne, fordi vi har folk med både lang utdannelse og erfaring om bord, som gjør at vi ikke trenger å bruke penger på tjenester som mange andre lag må kjøpe inn, for eksempel på økonomiske analyser og juss.

Noen borettslag velger å ha ansatt en daglig leder, og heller ha et mindre styrehonorar. Det kunne man også ha gjort her. Konsekvensen hadde riktignok ikke vært besparelse, men fordyrende. Selv en 60%-stilling vil når du tar med feriepenge, pensjon, arbeidsgiveravgift og forsikringer koste borettslaget 500.000 kr., i tillegg til styrehonorar.

Alt arbeidet vi gjør foregår når du kommer hjem fra jobb og setter deg ned i sofaen. Da skal vi håndtere komplekse prosjekter, konflikter, økonomiske analyser, akutte forsikringssaker, skader, brann og andre hendelser. Vi har valgt å ta vervet fordi vi brenner for fellesskapet, og har derfor heller ikke bidratt til å øke honoraret på fem år, til tross for enorm prosjektmengde.



Å halvere honoraret senker felleskostnadene med 1%. Den prosenten forsvinner fort, om man må begynne å kjøpe inn andre tjenester eksternt, og gjør det enda vanskeligere å rekruttere til en jobb «ingen vil ha», men som vi allikevel påtar oss, fordi vi synes den er viktig.

**Styrets forslag til vedtak: Forslaget forkastes.**

#### **Forslag til vedtak**

Styrehonoraret for 2023 halveres.

Sak 8

### **Forslag om å droppe solcelleutredning/utbygging**

#### **Forslag fremmet av:**

Trine Kvingedal

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

#### **Ønsker:**

Å fremme forslag om å trekke anmodningen styret fikk ved fjorårets generalforsamling om å utrede for mulighet om solcellepanel. I en tid hvor kostnadene har økt betydelig, anses det lite hensiktsmessig å bruke av fellesskapets midler til konsulentutredning av mulige for solceller, på et prosjekt som etter all sannsynlighet vil bli for kostnadskrevenne for borettslaget uansett.

#### **Styrets innstilling**

Styret vil minne om at vedtaket fra fjorårets generalforsamling var å utrede om det skulle være økonomisk lønnsomt å installere solceller på noen av borettslagets tak. Forslagsstiller til fjorårets forslag mente at solcellepaneler kunne gi økonomisk gevinst.

Styret ber om generalforsamlingens tilbakemelding på hvorvidt man fortsatt ønsker å realisere fjorårets vedtak om å utrede den økonomiske lønnsomheten av solcellepaneler.

#### **Forslag til vedtak**

Forslag om å droppe solcelleutredning/utbygging



Sak 9

## Vaktmesterbemanning nedtrappes fra to stillinger til en, ved naturlig avgang.

**Forslag fremmet av:**

Odd Øivind Bergstad

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vi har simpelthen ikke råd til å ha to vaktmestere ansatt.

### Styrets innstilling

*Å redusere antall vaktmestere vil også redusere kapasiteten til å utføre vedlikehold og reparasjoner av bygningsmassen. Det vil derfor også medføre at vi må kjøpe inn flere tjenester eksternt, for å dekke opp for 1900 timer tapt kapasitet. Selv med en effektiviseringsgevinst på 40% vil det koste oss over 750.000 kr inkl. mva. å kjøpe inn en ekstra kapasitet på 50%. Det er altså dyrere, og gir 950 timer færre disponibelt av ressurser. Av våre totale kostnader vil det altså ha ingen effekt, kanskje til og med negativ effekt, å kutte en vaktmesterstilling.*

Ved å gå ned til en vaktmester vil også borettslaget i perioder være helt uten vaktmester med kunnskap om borettslaget. Dette gjelder spesielt ved ferieavvikling.

**Styrets forslag til vedtak:** Forslaget forkastes

### Forslag til vedtak

Vaktmesterbemanning nedtrappes fra to stillinger til en, ved naturlig avgang.

Sak 10

## Alle vedtak som innebærer opptak av lån utsettes i ett år inkludert dette vedtaket: "Styret gis fullmakt til å finansiere utbyggingen av nye parkeringsplasser gjennom låneopptak, begrenset oppad til kr. 3.500.000."

**Forslag fremmet av:**

Odd Øivind Bergstad

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I år har vi ikke råd til å gjennomføre dette.



## Styrets innstilling

På ekstraordinær generalforsamling ble det kun valgt ut et mindre antall utbygginger av parkeringsplasser enn de mulighetene andelseierne kunne velge i. Det er heller ikke satt noen tidshorison for at dette skal gjennomføres i år. Det er helt urealistisk at utbyggingen vil komme i nærheten av de 3.5 millionene, basert på dette. Styret vil, som vi har redegjort for i prosessen, sørge for at vi bygger de plassene som er vedtatt, til lavest mulig kostnad. Vi trenger ikke ytterligere omkamp om dette temaet nå. Parkeringssituasjonen i borettslaget er uholdbar. 1 av 3 beboere står på venteliste for parkering – en venteliste som er 5 år lang.

Styret har ingen intensjon om eller interesse av å bruke mer penger enn nødvendig på å bygge ut de vedtatte plassene, og ser derfor heller ingen grunn til å gjøre endringer i et demokratisk vedtatt forslag av borettslagets høyeste organ.

**Forslag til vedtak:** *Forslaget forkastes.*

## Forslag til vedtak

Alle vedtak som innebærer opptak av lån utsettes i ett år inkludert dette vedtaket: "Styret gis fullmakt til å finansiere utbyggingen av nye parkeringsplasser gjennom låneopptak, begrenset oppad til kr. 3.500.000."

Sak 11

## Borettslaget nettside på Facebook endres slik at alle kan publisere innlegg fritt.

### Forslag fremmet av:

Odd Øivind Bergstad

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette vil øke beboernes rett til å ytre seg. Styret beholder retten til å slette innlegg, men bare dersom de er usaklige.

## Styrets innstilling

Denne saken ble behandlet på forrige generalforsamling, der forslaget falt.

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 til stede her. Bruken av Facebook er i fritt fall hos store deler av befolkningen.

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 primær kanal – der man har mulighet til å nå alle andre andelseiere med oppslag, bilder og ha kontakt med styret. Vibbo er fullintegrert med OBOS, alltid oppdatert og med oppdatert register over hvem som bor i borettslag.

Statistikk fra Vibbo viser at 334 av 356 boliger har en eller flere beboere som har logget seg på Vibbo. Det er mer enn 93% av andelene.

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 nettside på Facebook endres slik at alle kan publisere innlegg fritt.

Sak 12

### **Generalforsamlinger holdes heretter i et forsamlingslokale.**

#### **Forslag fremmet av:**

Odd Øivind Bergstad

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det vil øke beboernes rett til å ytre seg. Forslaget innebærer ingen føringer på hvordan avstemming skal foregå.

#### **Styrets innstilling**

Statistikk fra Vibbo viser at samtlige digitale generalforsamlinger som har vært avholdt i Gamlehagen borettslag har hatt en deltakelse som har vært høyere enn den deltakelsen som har vært noen gang i kirken, med tanke på medlemsmassen. Lignende statistikk kan OBOS vise til for andre borettslag som har benyttet seg av det samme. Flere vil få muligheten til å ytre seg ved at det tilbys. Styret er ikke motstander av fysiske møter, og vil som hovedregel for eksempel avholde ordinær generalforsamling fysisk. Det å



pålegge styret at alle generalforsamlinger skal være fysiske (også ekstraordinære) er derimot ikke et lurt grep. Å avholde et fysisk møte er langt mer krevende, både på kostnader og arbeidsinnsatsen som kreves, og vil i mange tilfeller være helt unødvendig.

**Forslag til vedtak:** Forslaget forkastes.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlinger holdes heretter i et samlingslokale.

Sak 13

**Dersom styret gjør vedtak som får konsekvenser for beboerne slik som endring av husleie, så skal det arrangeres et beboermøte senest 14 dager etter kunngjøring av vedtaket.**

**Forslag fremmet av:**

Odd Øivind Bergstad

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Dette vil øke beboernes rett til å ytre seg og snakke sammen.

**Styrets innstilling**

Siden vi følger økonomien svært tett, og til enhver tid vil etterstrebe å ha riktigst mulig felleskostnader, må vi kunne endre felleskostnadene der det er behov for det. Det er en av pliktene borettslagsstyret har – å sørge for forsvarlig økonomiforvaltning. I forbindelse med de siste endringene i felleskostnader har vi redegjort for hvorfor vi gjør endringene, helt ned på kontonivå i regnskapet, med detaljerte forklaringer og utregninger. Vi er alltid åpne for innspill på om det er bedre måter å forklare dette på, men å ha beboermøte hver gang man gjør en justering av felleskostnadene er ikke formålstjenlig. Forslagsstiller skriver at man der kan diskutere, og det er fint det, men endringen allerede vedtatt for 14 dager siden, som Bergstad skriver, er den ugjenkallelig på grunn av fristene for endring av forfall som vi må jobbe med mot forretningsfører og bank.

**Forslag til vedtak:** Forslaget forkastes.

**Forslag til vedtak**

Dersom styret gjør vedtak som får konsekvenser for beboerne slik som endring av husleie, så skal det arrangeres et beboermøte senest 14 dager etter kunngjøring av vedtaket.



Sak 14

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adrian Keller  
Valgkomiteens innstilling
- Michael Justiano  
Valgkomiteens innstilling

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Halvorsen  
Valgkomiteens innstilling
- Marthe Wisløff  
Valgkomiteens innstilling

Sak 15

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Michael Justiano  
Valgkomiteens innstilling

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marthe Wisløff  
Valgkomiteens innstilling



Sak 16

## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Kari R. Eide  
Valgkomiteens innstilling
- Malin Karlsson  
Valgkomiteens innstilling



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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	Gråsteinveien 24
Styremedlem	Marte Christiane Hars	Hellinga 16
Styremedlem	Martin Aamodt Haugen	Åsengata 4A
Varamedlem	Bente Halvorsen	Gamlehagen 3
Varamedlem	Adrian Erik Otto Kellner	Langbølgen 17

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Øyvind Lorentz Stabel Hellinga 16

#### Varadelegert

Amanda Maria Chacon Gråsteinveien 24

### Valgkomiteen

Kari Rønnaug Eide Gamlehagen 13  
Malin Elisabeth Karlsson Gamlehagen 9

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Se Gamlehagen Borettslags hjemmeside på [vibbo.no/92](http://vibbo.no/92) for ytterligere informasjon.

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Gamlehagen Borettslag

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

Gårds- og bruksnummer:

159 138 139 140

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986.

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 Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

### Brannsikkerhet og regler i borettslaget

I samarbeid med rådgivende ingeniører 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.

Det er hentet inn kostnadsoverslag fra entreprenør for bytte av dører som krever oppgradering, samt leilighetsdører som er omfattet av vedtektsendringen. Styret vil når økonomien tilsier det iverksette prosjektering og anbudskonkurranse, iht. generalforsamlingens tidligere vedtak.

### Etablering av kompensasjonsordning for dørbytte

Etter vedtak på generalforsamlingen i 2022 ble det etablert kartleggings- og kompensasjons løsning for dørbytter i borettslaget, begrenset oppad til kr 12.500, med tre års foreldelsesfrist fra vedtaksdato. Søknad om dør refusjon kan gjøres etter gitte kriterier, og søknaden innsendes digitalt.

### Gjennomføring av ekstraordinært årsmøte om utbygging av parkering

Det ble høsten 2022 gjennomført ekstraordinært årsmøte om utbygging av parkeringsplasser i borettslaget, på bakgrunn av tidligere generalforsamlingers vedtak om dette. Arkitektens forslag ble delt opp basert både på lokasjon, og på hvorvidt utbygging krevde simpelt eller kvalifisert flertall, slik at beboerne i stor grad selv kunne bestemme hva og hvor de ønsket utbygging.

### Rørrehabiliteringsprosjektet

Prosjektet ble avsluttet i 2022. På grunn av pandemien, og pålegg fra Oslo kommune om utbedring av bunnledninger, ble prosjektet mer komplekst enn slik det opprinnelig var lagt opp. At prosjektet på grunn av pålegg og de helsemessige tiltakene vi måtte gjøre i pandemien trakk ut, gjorde også at vi fikk en uheldig indeks effekt på prosjektet, spesielt med tanke på den høye inflasjonen fra start til slutt.

### Måkeproblematikk

Styret gjorde en leverandør gjennomgang, og har i samarbeid med fagkonsulent i Pelias igangsatt utprøvende prosjekt med tiltak mot måker. Utplasseringen av tiltakene er basert på faglige råd, i tillegg til innspill fra beboere, og vaktmesternes detaljkompetanse om borettslaget. Vi kommer til å evaluere disse tiltakene utover høsten, og vurdere om det er hensiktsmessig med ytterligere utrulling.

### Forprosjekt digital parkering

Styret har jobbet videre med digital parkeringsløsning, i dialog med forretningsfører og parkeringsselskap, og har som mål å lansere ny digital parkeringsløsning høsten 2023 for alle beboere.



## Arbeid med 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, som skal hjelpe oss å prioritere vedlikeholdsbehovet framover.

## Ny sykkelvei i Langbølgen

Kommunen har bygget ny sykkelvei i Langbølgen. Dette prosjektet har medført at vi tidvis har hatt parkeringsutfordringer. Prosjektets entreprenør gikk konkurs midtveis i prosessen, noe som medførte betydelig forsinkelse. Styret har hatt løpende dialog med kommunen om ferdigstilling.

## Økonomiske analyser og vurderinger

Styret har løpende analysert selskapets økonomi, for å sikre at vi har lavest mulig utgifter, og inntekter nok til å betjene utgiftene våre. På grunn av høy inflasjon, høyere energikostnader og en brattere rentebane, ble felleskostnadene økt gradvis. Styret har som mål at vi skal ha riktige felleskostnader i forhold til utgifter og risiko, og har holdt felleskostnadene så lave som det har vært forsvarlig, så lenge vi har hatt mulighet til det.

## Økonomiske disposisjoner

Styret har løpende vurdert likviditeten til selskapet, og gjort de nødvendige disposisjoner for å sørge for tilgjengelig likviditet til å finansiere driften løpende.

## Gjennomgang av forsikringer og bankavtaler

Styret har gjennomført anbuds konkurranse på forsikrings- og banktjenester, for å sørge for at vi har best mulig vilkår på de største utgiftene våre. OBOS forhandler strøm på våre vegne. Vi har selv forhandlet ned forsikringspremie, samt rentekostnader på felleslån, med ca 20 basispunkter. Energiforbruk har også blitt gjennomgått.

## Optimalisering av varmpumpeanlegg

Vi har i samarbeid med OBOS Prosjekt gjort en kartlegging av effektiviteten i varmpumpeanlegget i Skiferveien, for å sikre at denne betydelige investeringen gir den avkastningen leverandøren har forespeilet. BoligEnergi har siden prosjektet ble fullført blitt en del av AF-gruppen, som har overtatt kontraktsforpliktelsene på anlegget. Vi har samtidig inngått ny avtale om vedlikehold av anlegget.

## Oppgjør for salg av lokalet i Skiferveien 6

Gjennom salget av lokalet i Skiferveien 6, fikk borettslaget realisert kr 4 500 000 brutto. Styret har hatt løpende dialog med utbygger om endringene i lokalet.

## 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.

## Arbeid med klager og hendelser

I et såpass stort borettslag vil det alltid være henvendelser som er klager på andre beboere, basert på husordensreglene eller annet. I disse sakene er det viktig for oss å få innspill fra begge parter, slik at vi kan danne oss et riktig bilde av konflikten, der ingen av partene blir forfordelt.



## **Dialog med utbyggere på Lambertseter**

I forbindelse med utbyggingen på Lambertseter senter har styret hatt dialog med entreprenør og kommunen om prosjektet, for å sikre våre interesser, for eksempel med tanke på å minimere økt anleggstrafikk til vårt område.

## **Loft- og kjellerrydding**

Vi har 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.

Om du ønsker å gjøre en innsats på eget initiativ så vil styret refundere inntil kr 500,- pr blomsterkrukke som står foran hver inngang. Kvittering på innkjøpte planter kan legges inn på [utlegg.obos.no](http://utlegg.obos.no) for rask refusjon.

## **Kommunikasjon**

Styret har lagt ned betydelig arbeid i å informere beboere om økonomi og andre forhold via Vibbo, og i oppgangene. Hele 91% av våre beboere har logget inn på Vibbo, og vi ser at engasjementet også har økt betydelig det siste året. Fordelen med Vibbo er at kommunikasjon, informasjon og dialog mellom styre og beboere, samt beboere og beboere samles på ett oversiktlig sted. Styret jobber med å ytterligere forbedre sin kommunikasjon, både digitalt, men også for å nå de ikke-digitale, for eksempel gjennom oppslag i oppgangene.

Styret svarer på henvendelser på e-post, Vibbo, telefon og SMS, og er stort sett tilgjengelige hver dag. Liste over styremedlemmer står i alle oppganger, med telefonnumre. Kommer du ikke frem til den første du prøver, prøv gjerne neste på listen, så får vi hjulpet deg raskest mulig.

Alle saker som ønskes behandlet av styret ber vi om at det sendes inn skriftlig, slik at vi kan sikre forsvarlig behandling av saken og informasjonen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er omtrent som budsjettet, bortsett fra at inntektene av salg av nabostuen blir ikke ført i resultatregnskapet, men ligger ført inn under disponible midler.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte energi/fyringskostnader samt mindre avvik under drift vedlikehold. I tillegg kom det en indeksregulering på i overkant av 2 millioner i forbindelse med slutfaktura fra Olimb.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes at renten er økt fra 1,90 % til 3,88%.

### Resultat

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

### Disponible midler

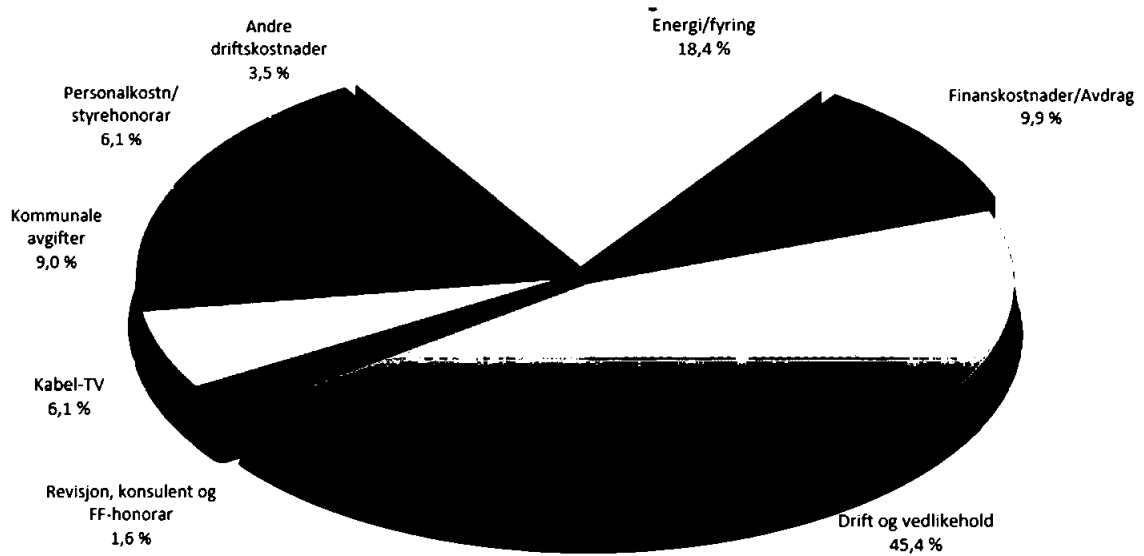
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 6,5% fra 01.01.23 + 15 % fra 01.04.23. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



Gamlehagen Borettslag

Kostnader prosentvis fordeling i 2022





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca 2 millioner til generelt drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

Oslo kommune har signalisert ytterligere økning i årene som kommer, og det forventes en dobling av kostnadene til vann og avløp i løpet av en 5 års periode..

Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent noe lavere kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gamlehagen Borettslag. Styret har vært i forhandlinger vedr premien for 2023 etter gjennomført rehabilitering.

### Lån

Gamlehagen Borettslag har 2 lån i OBOS Banken.

Gjenstående hovedstol på det største lånet er ca. 33,3 millioner med en flytende rente på 3,95 %. Det andre er på ca. 5,8 millioner også med en rente på 3,95 %. (tatt ut 2022). For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er beregnet til kr 330 920.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23 og ytterligere 15% økning av felleskostnadene fra 01.04.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gamlehagen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gamlehagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 002-Gamlehagen borettslag.pdf



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-1 025 996</b>	<b>4 762 040</b>	<b>-1 025 996</b>	<b>-3 233 605</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-10 743 393	-7 305 138	-4 186 000	4 973 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	59 456	59 456	60 000	60 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	0	-95 625	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	6 000 000	3 321 177	0	0
Fradrag for avdrag på langs lån	18	-1 875 767	-1 778 906	-1 865 075	-1 720 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	10 900	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 912	0	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
Salg av barnehagen	17	4 354 007	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 207 609</b>	<b>-5 788 036</b>	<b>-5 991 075</b>	<b>3 313 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-3 233 605</b>	<b>-1 025 996</b>	<b>-7 017 071</b>	<b>79 395</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		123 123	1 704 198		
Kortsiktig gjeld		-3 356 728	-2 730 194		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>24</b>	<b>-3 233 605</b>	<b>-1 025 996</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	18 067 295	16 903 892	17 939 000	21 614 000
Innbetalinger		29 125	0	0	0
Garasjer	10	317 750	325 300	340 000	340 000
Andre inntekter	3	21 785	11 820	4 300 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>18 435 955</b>	<b>17 241 012</b>	<b>22 579 000</b>	<b>21 954 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 353 054	-1 331 952	-1 322 000	-1 325 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	17	-59 456	-59 456	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-17 500	-13 750	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-317 580	-309 835	-318 000	-334 000
Konsulenthonorar	7	-149 397	-370 147	-170 000	-70 000
Kontingenter		-71 000	-70 800	-71 000	-71 000
Drift og vedlikehold	8	-13 709 258	-11 879 256	-13 370 000	-1 120 000
Forsikringer		-734 081	-612 503	-730 000	-870 000
Kommunale avgifter	9	-2 717 594	-2 596 201	-2 681 000	-3 260 000
Garasjer	10	0	-12 761	0	0
Energi/fyring	11	-5 546 972	-4 163 685	-4 000 000	-4 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 845 749	-1 298 690	-1 828 000	-1 930 000
Andre driftskostnader	12	-1 054 921	-769 183	-865 000	-883 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-28 076 561</b>	<b>-23 988 219</b>	<b>-25 930 000</b>	<b>-14 938 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-9 640 606</b>	<b>-6 747 207</b>	<b>-3 351 000</b>	<b>7 016 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	4 579	4 283	10 000	10 000
Finanskostnader	14	-1 107 366	-562 214	-845 000	-2 053 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 102 787</b>	<b>-557 931</b>	<b>-835 000</b>	<b>-2 043 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-10 743 393</b>	<b>-7 305 138</b>	<b>-4 186 000</b>	<b>4 973 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-5 347 860	-7 305 138		
Udekket tap		-5 395 533	0		



Gamlehagen Borettslag

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

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	37 848 840	37 848 840
Tomt		1 723 820	1 723 820
Andre varige driftsmidler	16	158 190	217 646
Miljøbankkonto, øremerket		383 575	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>40 114 425</b>	<b>39 790 306</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		5 851	0
Andre kortsiktige fordringer		0	11 000
Driftskonto OBOS-banken		0	1 399 817
Driftskonto OBOS-banken II		10 415	10 415
Skattetrekkkonto OBOS-banken		51 966	50 925
Sparekonto OBOS-banken II		54 891	232 041
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>123 123</b>	<b>1 704 198</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 237 548</b>	<b>41 494 504</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 355 * 100		35 500	35 500
Opptjent egenkapital		0	993 853
Udekket tap	17	-5 395 533	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 360 033</b>	<b>1 029 353</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	39 493 090	35 368 857
Borettsinnskudd	19	2 301 600	2 301 600
Annen langsiktig gjeld	20	64 500	64 500
Avsetning bomiljøtiltak		381 663	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>42 240 853</b>	<b>37 734 957</b>



Gamlehagen Borettslag

## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 173 621	2 142 448
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 3 000 000)		1 938 352	0
Skyldige offentlige avgifter	21	102 692	104 668
Påløpte renter		8 396	3 682
Annen kortsiktig gjeld	22	133 667	479 396
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 356 728</b>	<b>2 730 194</b>

---

## **SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

---

Pantstillelse	23	49 623 900	44 623 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2023  
Styret i Gamlehagen Borettslag

Magnus Haukvik-Johansen /s/ Amanda Maria Chacon /s/ Marte Christiane Hars /s/

Martin Aamodt Haugen /s/ Øyvind Lorentz Stabel /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	17 982 484
Vaskeri	121 600
Leie	39 540
Garasje	4 550
Parkering	3 900
Eiendomsskatt	2 148
Forretningslokale	600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>18 154 822</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-78 477
Garasje	-4 550
Parkering	-3 900
Forretningslokale	-600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>18 067 295</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	-660
Automatpenger	22 445
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>21 785</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-933 036
Overtid	-2 300
Annen lønn, ikke feriepenger	-12 000
Påløpte feriepenger	-133 667
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-226 344
Pensjonskostnader innskudd	-16 635
AFP-pensjon	-3 243
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-398
Yrkesskadeforsikring	-6 518
Bedriftshelsetjeneste	-4 876
Arbeidsklær	-14 038

**SUM PERSONALKOSTNADER -1 353 054**

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 2021/2022, og er på kr 500 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 987, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 500.

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

Juridisk bistand	-26 250
OBOS Prosjekt AS	-82 843
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-40 304

**SUM KONSULENTHONORAR -149 397**

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

Drift/vedlikehold bygninger	-219 533
Drift/vedlikehold VVS	-13 059 702
Drift/vedlikehold elektro	-38 127
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-105 258
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-167 416
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 958
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-42 450
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 486
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-328

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -13 709 258**

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



Gamlehagen Borettslag

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 151
Vann- og avløpsavgift	-1 842 931
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-872 084
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 717 594</b>

**NOTE: 10**

**GARASJER**

Leieinntekter	317 750
<b>SUM GARASJER</b>	<b>317 750</b>

**NOTE: 11**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 248 893
Olje/Biomasse	-4 298 079
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-5 546 972</b>

**NOTE: 12**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-135 344
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 293
Driftsmateriell	-15 683
Renhold ved firmaer	-575 485
Andre fremmede tjenester	-121 364
Kontor- og datarekvisita	-7 867
Trykksaker	-10 624
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 166
Andre kostnader tillitsvalgte	-987
Andre kontorkostnader	-1 824
Telefon/bredbånd	-5 349
Telefon, annet	-1 639
Porto	-805
Drivstoff biler, maskiner osv.	-21 457
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-114 725
Bank- og kortgebyr	-3 013
Velferdskostnader	-10 298
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 054 921</b>

**NOTE: 13**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 262
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 317
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 579</b>



Gamlehagen Borettslag

**NOTE: 14**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-904 466
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-153 458
Renter på leverandørgjeld	-5 725
Renter og provisjon på kassekreditt	-43 717
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 107 366</b>

**NOTE: 15**

**BYGNINGER**

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

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 tidligere	-19 125	
Avskrevet i år	-19 125	
		57 375
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		



Gamlehagen Borettslag

Kostpris	474 375	
Avskrevet tidligere	-474 374	1
Traktor		
Tilgang 1998	111 315	
Avskrevet tidligere	-111 314	1
Garasjeanlegg		
Kostpris	64 500	
Avskrevet tidligere	-16 125	
Avskrevet i år	-3 225	
		45 150
Avfallsanlegg		
Tilgang 2014	371 060	
Avskrevet tidligere	-278 298	
Avskrevet i år	-37 106	
		55 656
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>0</b>	<b>158 190</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-59 456**

#### NOTE: 17

#### UDEKKET TAP

Inngående balanse 2022	993 853
Salg av barnehagen	4 354 007
Resultat 2022	-10 743 393

**SUM UDEKKET TAP** **-5 395 533**

#### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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



Gamlehagen Borettslag

**NOTE: 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2018	-36 801 457	
Nedbetalt tidligere	1 432 600	
Nedbetalt i år	1 715 977	
		-33 652 880

**OBOS-Banken**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-159 790	
		-5 840 210

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-39 493 090**

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 290 700	
Tilført i 2021	-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**

Forskuddstrekk	-51 966	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-50 726	

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-102 692**

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-133 667	
-------------	----------	--

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-133 667**



Gamlehagen Borettslag

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 301 600
Pantelån	39 493 090
<b>TOTALT</b>	<b>41 794 690</b>

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

Bygninger	37 848 840
Tomt	1 723 820
<b>TOTALT</b>	<b>39 572 660</b>

**NOTE: 24**

**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnader med 6,5 % fra 01.01.2023 og ytterligere 15% fra 01.04.2023.



## **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.

### **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@styrerommet.no](mailto:gamlehagen@styrerommet.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 OEF, 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.

## 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, [oef@obos.no](mailto:oef@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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Omsetning av boliger i 2022

Det ble omsatt 24 boliger i borettslaget i løpet av 2022. Gjennomsnittsprisen på bolig i Gamlehagen brl var kr 4 196 042 inkl. fellesgjeld.

Antall solgte boliger	Antall rom	Lavest	Høyest	Gj.snittspris ekskl.fellessgjeld	Gj.snittspris inkl. fellessgjeld
3 stk	1-roms	3 130 000	3 720 000	3 383 333	3 468 667
5 stk	2-roms	3 500 000	4 051 000	3 770 200	3 868 400
14 stk	3-roms	3 725 000	5 000 000	4 251 786	4 368 571
2 stk	4-roms	4 500 000	5 000 000	4 750 000	4 898 500



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2022 Byttet alle resterende varmerør til varmeanlegget som ligger utendørs. Solgt barnehagen, opprettet ny andel.
- 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 spise 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 plating i Skiferveien og Gamlehagen
- 2017 Start av installasjon av varmepumpe
- 2015 Nytt låssystem på inngangsdørene. Det er på grunn av innbrudd.  
Lever 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-reng i luftekanalene.  
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
- 2011 Skiftet til ny toalettvaske med batteri i vaskeriet i Skiferveien  
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 dørtelefonlegg
- 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, skrapet, 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 skrapet 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 skrapet og malt 2 strøk.
- 2006 Gavlvegg i Gamlehagen 7 og 13 ble skrapet og malt 2 ganger.
- 2004 Malt garasjene i Skiferveien.
- 2004 Malt nederste del av samtlige nedløpsrør Disse ble skrapet, 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/sikringskap 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 sikringskap 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.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 30.05.23

**Selskapsnummer:** 92 **Selskapsnavn:** Gamlehagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.