



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 984 431
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SOGN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 558 080	8 933 548
Sum inntekter		9 558 080	8 933 548
Kostnader			
Lønnskostnad		245 315	228 199
Annen driftskostnad		6 397 976	3 914 508
Sum kostnader		6 643 290	4 142 707
Driftsresultat		2 914 789	4 790 841
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		129 358	174 071
Sum finansinntekter		129 358	174 071
Annen finanskostnad		632 766	440 288
Sum finanskostnader		632 766	440 288
Netto finans		-503 408	-266 217
Resultat før skattekostnad		2 411 381	4 524 624
Årsresultat		2 411 381	4 524 624
Totalresultat		2 411 381	4 524 624
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 411 381	4 524 624
Sum overføringer og disponeringer		2 411 381	4 524 624



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		165 410 000	165 410 000
Sum varige driftsmidler		165 410 000	165 410 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		181 590	127 139
Sum finansielle anleggsmidler		181 590	127 139
Sum anleggsmidler		165 591 590	165 537 139
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		146 967	829 593
Sum fordringer		146 967	829 593
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 328 067	1 544 825
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 328 067	1 544 825
Sum omløpsmidler		3 475 034	2 374 418
SUM EIENDELER		169 066 623	167 911 557

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 800	11 800
Sum innskutt egenkapital		11 800	11 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		91 656 675	89 245 294
Sum opptjent egenkapital		91 656 675	89 245 294
Sum egenkapital		91 668 475	89 257 094
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 815 014	13 639 660
Øvrig langsiktig gjeld		64 994 710	64 944 106
Sum annen langsiktig gjeld		76 809 724	78 583 766
Sum langsiktig gjeld		76 809 724	78 583 766
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		210 118	3 101
Leverandørgjeld		378 307	67 597
Sum kortsiktig gjeld		588 425	70 698
Sum gjeld		77 398 149	78 654 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 066 623	167 911 557



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 484010

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 984 431
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE SOGN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 948 984 431
ØVRE SOGN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 558 080	8 933 548
Sum inntekter		9 558 080	8 933 548
Kostnader			
Lønnskostnad		245 315	228 199
Annen driftskostnad		6 397 976	3 914 508
Sum kostnader		6 643 290	4 142 707
Driftsresultat		2 914 789	4 790 841
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		129 358	174 071
Sum finansinntekter		129 358	174 071
Annen finanskostnad		632 766	440 288
Sum finanskostnader		632 766	440 288
Netto finans		-503 408	-266 217
Resultat før skattekostnad		2 411 381	4 524 624
Årsresultat		2 411 381	4 524 624
Totalresultat		2 411 381	4 524 624
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 411 381	4 524 624
Sum overføringer og disponeringer		2 411 381	4 524 624



Organisasjonsnr: 948 984 431
ØVRE SOGN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 165 410 000 165 410 000
Sum varige driftsmidler 165 410 000 165 410 000

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 181 590 127 139
Sum finansielle
anleggsmidler 181 590 127 139

Sum anleggsmidler 165 591 590 165 537 139

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 146 967 829 593
Sum fordringer 146 967 829 593

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 3 328 067 1 544 825
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 3 328 067 1 544 825

Sum omløpsmidler 3 475 034 2 374 418

SUM EIENDELER 169 066 623 167 911 557

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 11 800 11 800
Sum innskutt egenkapital 11 800 11 800

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	91 656 675	89 245 294
Sum opptjent egenkapital	91 656 675	89 245 294
Sum egenkapital	91 668 475	89 257 094
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 815 014	13 639 660
Øvrig langsiktig gjeld	64 994 710	64 944 106
Sum annen langsiktig gjeld	76 809 724	78 583 766
Sum langsiktig gjeld	76 809 724	78 583 766
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	210 118	3 101
Leverandørgjeld	378 307	67 597
Sum kortsiktig gjeld	588 425	70 698
Sum gjeld	77 398 149	78 654 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	169 066 623	167 911 557



Organisasjonsnr: 948 984 431
ØVRE SOGN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 535

Øvre Sogn Borettslag



Velkommen til årsmøte i Øvre Sogn 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:

21. mai 2024 kl. 18:00, Det røde huset.

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. Det røde huset - oppgradering - forslag fra styret
8. Etablering av sykkel-lekeplass
9. Rådighetsområde G125
10. Justering av omgivelser rundt G161-167
11. Tynning av trerekken foran G23
12. Omgivelsene rundt parkeringshuset
13. Varmepumper
14. Orienteringssak: Bygningsmasse og mulige tiltak for energisparing
15. Orienteringssak: Nye Rikshospitalet - hva skjer som angår oss?
16. Orienteringssak: Parkeringshuset og store biler
17. Orienteringssak: Skadedyr og hvordan få dem inn i boligene og søppelskurene våre
18. Orienteringssak: Planer for vedlikehold av bygningsmassen
19. Valg av tillitsvalgte



20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

21. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Sogn 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.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristin Moseby, OBOS, foreslått. Protokollvitne velges på generalforsamlingen.



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 til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport Øvre Sogn Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 215 000.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 215 000 iht budsjett 2024. Dette er i samsvar med snittet i OBOS.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 215 000.



Sak 7

Det røde huset - oppgradering - forslag fra styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har arbeidet med planer for oppgradering av Det røde huset. Huset framstår i dag som slitt, umoderne og upraktisk, og er følgelig mindre attraktivt for utleie. I vedlegget og på årsmøtet vil vi orientere om utfordringer og muligheter.

Styrets innstilling

Styret foreslår en omfattende oppgradering av Det røde huset, både hva gjelder funksjon og utseende. Det innebærer at veggene i første etasje vil rives. Dette gir et vesentlig mer multifunksjonelt rom til forsamlinger og arrangementer.

I dag fungerer 1. etasje tildels som to mindre rom (på ca. 18 m² hver). Ett nytt samlet rom vil gi en samlet gulvflate på nærmere 50 m². Rommet vil både kunne romme borettslagets generalforsamling, men kanskje viktigst, vil den kunne romme større selskaper og andre festlige anledninger.

Som en del av den samme jobben foreslås det å fjerne himling i den laveste delen og på den måten få et lysere og luftigere lokale. Lokalet vil også bli malt i litt friskere toner og det vil lages en ny kjøkkenvegg i en tilsvarende innbydende farge.

Det vil også være naturlig i forlengelsen av en slik oppgradering å også sørge for utbedring av vanntilførsel til bygget. I vinter var vannet frosset i flere måneder. Dagens utvendige vannledning må trolig erstattes. Det er i budsjettet kun angitt et estimat til dette arbeidet.

Forslag til vedtak

Styret går inn for en vesentlig oppgradering av Det røde huset og en utbedring av vanntilførselen. Utgiftene søkes å holdes nede. Budsjettet har et estimat på 500.000 - 700.000 kr.

Vedlegg

2. GF Forslag - Det røde huset.pdf

Sak 8

Etablering av sykkel-lekeplass

Forslag fremmet av:

Haakon Gilje Aarseth, Hedda Frohde Moe, Pål Einar Spilleth, Anja Basma, Harald Bugge

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag om etablering av sykkel-lekeplass ("pumptrack") på gressplenen nedenfor ballbingen. Se vedlegg.

Styrets innstilling



Styret støtter forslaget, oppad begrenset til 400.000 kr i støtte fra borettslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøte støtter etablering av sykkel-lekeplass nedenfor ballbingen, med tak på 400.000 kr i bidrag fra borettslaget.

Vedlegg

3. Etablering av sykkellekeplass.pdf

Sak 9

Rådighetsområde G125

Forslag fremmet av:

Pia og Fredrik Grøvdal G125

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Pia og Fredrik Grøvdal, eiere av G125, søker om utvidelse av eget rådighetsområde. For bakgrunn se vedlegg.

Styrets innstilling

Styret er delt i synet på saken. Forslaget til vedtak under er forslag til det vi skal stemme over.

Forslag til vedtak

Årsmøte gir sin tilslutning til ønsket utvidelse av rådighetsområde for G125.

Vedlegg

4. Rådighetsområdet G125-2.pdf

Sak 10

Justering av omgivelser rundt G161-167

Forslag fremmet av:

Helle Borgen G161

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innsender ønsker at grøntområdene nord og øst for G161-167 skal tynnes for å sikre at beboere skal få mer sol og lys. Det er særlig høyde på busker og trær som etter innsenders mening bør reduseres. Bakgrunn og bilder blir vist fram på møtet.

Styrets innstilling



Styret har ikke tatt stilling til saken.

Forslag til vedtak

Styret får i oppdrag å vurdere og deretter utføre tynning i grøntområdene ved G161-167.

Sak 11

Tynning av trerekken foran G23

Forslag fremmet av:

Helle Borgen, G161

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innsender mener trerekken foran blokkene ved siden av og like nedenfor garasjen vår har blitt for omfattende og for høy. Innsender mener denne bør tynnes ut. Mer begrunnelse og bilder blir vist på møtet.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Styret får i oppdrag å tynne i trerekken foran G23.

Sak 12

Omgivelsene rundt parkeringshuset

Forslag fremmet av:

Helle Borgen, G161

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret får i oppdrag å gjøre områdene rundt parkeringshuset mindre industrielle og flombelyste.

Styrets innstilling

Innsender opplever parkeringshuset og dets omgivelser som unødvendig "industrielle". Innsender ønsker at lyset på innsiden ikke så lett slår seg på og at utelysene justeres så det ikke er så kraftig flomlys, men lys nærmere bakken. Bakgrunn og bilder presenteres på møtet.

Forslag til vedtak

Styret får i oppdrag å gjøre områdene rundt parkeringshuset mindre industrielle og flombelyste.



Sak 13

Varmepumper

Forslag fremmet av:

Ståle Vikdal G91

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Installasjon av varmepumper til andelseiere som ønsker det

Bakgrunn/begrunnelse:

En av de største utgiftene for de aller fleste i borettslaget er utgifter til oppvarming. Installasjon av varmepumpe (luft til luft), kan redusere utgiftene betraktelig (opp til 50 prosent). Det er også andre gode grunner til å installere varmepumpe. Siden varmepumper er mye mer energieffektive bidrar de også til å redusere CO2 utslipp, dvs. at pumpene er mye mer miljøvennlige enn oppvarming med strøm og ikke minst vedfyring. Varmepumper bidrar også til bedre inn klima (Astma- og allergiforbundet anbefaler varmepumper). På varme dager om sommeren fungerer pumpene også som aircondition.

I tillegg til utgifter til kjøp og installasjon, har den største innvendingen mot varmepumper vært at de kan lage litt utvendig støy. Nye moderne varmepumper er svært stillegående og lager lite utvendig støy dersom de monteres og vedlikeholdes på riktig måte. En annen innvending mot varmepumper har vært at det vil føre til endring av den ytre fasaden i borettslaget. Jeg kan ikke se at dette er et tungtveiende argument da dagens utvendige «bokser» til inntak av kabler til internett o.l. er mye mer skjemmende enn bokser til varmepumper dersom de monteres på samme måte som for varmepumpen til det røde huset.

Når det gjelder utgifter til kjøp og installasjon kan en for en vanlig varmepumpe (luft til luft) påregne en pris på mellom kroner 20 000 og 30 000, for en som bestiller alene. Dersom flere (helst så mange som mulig) går sammen om innkjøp og installasjon bør prisene kunne reduseres ganske mye.

Forslag:

1. Styret i ØSBL endrer sin tidligere praksis om ikke å tillate andelseiere i borettslaget å installere varmepumper. Dersom flertallet i generalforsamlingen gir sin tilslutning til å tillate installasjon av varmepumper skal styret, i samråd med aktuelle leverandører eller personer med kompetanse på installasjon av varmepumper, utarbeide en enhetlig plan for hvordan varmepumper skal plasseres i bebyggelsen.
2. Det skal i denne forbindelse tas hensyn til:

- at varmepumpene plasseres slik at det bidrar til minst mulig støy for nærliggende boenheter
- at varmepumpene plasseres slik at de i minst mulig grad virker skjemmende på fasaden i borettslaget
- at varmepumpene plasseres på en forskriftsmessig riktig måte med hensyn til eventuell vibrasjon og avrenning.
- at det ved kjøp og installasjon av varmepumper også inngås en serviceavtale med leverandøren for ettersyn og vedlikehold av varmepumpen

Boenhetene i borettslaget er av ulik størrelse og strekker seg fra en til tre etasjer. Når planen utarbeides skal dette tas hensyn til bl.a. for å få vurdert om mindre boenheter på en eller to etasjer kan klare seg med mindre varmepumper som krever mindre utvendig plass og som trolig lager mindre støy.



3. Dersom mange andelseiere ønsker å installere varmpumper skal styret i ØSBL få i oppdrag å innhente tilbud fra aktuelle leverandører til innkjøp og installasjon av varmpumper til de andelseiere som ønsker det.
4. Dersom bare et fåtall av andelseierne ønsker å installere varmpumper kan disse selv gå til innkjøp og installasjon av varmpumper i henhold til den plan som styret har utarbeidet for installasjon av varmpumper, jf punkt 2 ovenfor. Dette kan eventuelt gjøres som et eget prosjekt med eller uten styrets involvering. Det legges imidlertid til grunn at styret må godkjenne hver enkelt installasjon før varmpumpen monteres.
5. Det legges til grunn at den enkelte andelseier selv må betale utgifter til kjøp og installasjon av varmpumpe.

Styrets innstilling

Etablering av en varmpumpes utedel omfattes av vedtektenes 4-3 Bygningmessige arbeider, endringer og tiltak forøvrig på boligen, dens uteområde eller eiendommen forøvrig. Det rammer forslaget punkt 1-1.- Forslaget må eventuelt utformes som en endring av vedtektenes punkt 4-3. På bakgrunn av dette avvises forslaget, slik det er utformet nå. Styret kan heller ikke gå inn i ansvarsforhold for private innkjøp, slik punkt 3 forutsetter.

Dersom årsmøtet ønsker en endret praksis av styrets behandling av varmpumper, fremmer vi et alternativt-forslag under. I forslaget er også et tillegg til vedtektenes punkt 5-1, "Andelseiers vedlikeholdsplikt". Siden dette er en vedtektsendring, vil det kreve 2/3 flertall.

Forslag til vedtak

Styret i ØSBL fortsetter å behandle søknader om etablering av varmpumper etter vedtektenes 4-3, dvs. som et ytre tiltak som må styregodkjennes. Styret skal ikke ha en automatikk i å si ja eller nei til varmpumper, men må vurdere hvert enkelt tilfelle. Avslag skal begrunnes. Nabovarsel skal praktiseres på vanlig måte og naboers innsigelser skal taes hensyn til. Vedtaket forutsetter følgende tilføyelse til vedtektenes punkt 5-1 om vedlikeholdsplikt: Ved etablering av utedel for luft-til-luft-varmpumpe er andelseier ansvarlig for at varmpumpen har dokumenterbar serviceavtale og er selv ansvarlig for ettersyn og vedlikehold. Ved vedlikehold av ytre fasade må eier demontere den ytre delen av pumpen for egen regning. Innkjøpte varmpumper skal ha og benytte "nattfunksjon" i tidsrommet 23:00-07:00. Hvis pumpens utedel begynner å skape mer støy, må den skrues av til feilen er rettet.

Sak 14

Orienteringssak: Bygningsmasse og mulige tiltak for energisparing

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husene våre ble bygget på en tid da strømmen var ganske rimelig og kravene til isolasjon og ENØK-tiltak var lavere enn i dag. Hvilke muligheter har vi nå for å gjennomføre tiltak som ikke blir helt urimelig kostbare? Kort orientering.

Da vinteren var på sitt kaldeste, gjennomførte styret fotografering av noen av bygningene våre med varmekamera. Resultatet presenteres.

Styrets innstilling
Orienteringssak.



Forslag til vedtak

Orienteringssak.

Sak 15

Orienteringssak: Nye Rikshospitalet - hva skjer som angår oss?

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rask gjennomgang om omlegging av Sognsvannsveien, ny ballslette, bruk av Gaustadveien for ambulanse og mulige støytiltak for boliger som ligger innenfor "gult støyområde".

Styrets innstilling

Orienteringssak

Forslag til vedtak

Orienteringssak.

Sak 16

Orienteringssak: Parkeringshuset og store biler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Garasjen ble bygget på en tid da bilene i snitt var mindre enn i dag både hva gjelder lengde og bredde. I dag er det noen steder svært trangt å få plass. Kort orientering om hva vi kan gjøre med det.

Forslag til vedtak

Orienteringssak

Sak 17

Orienteringssak: Skadedyr og hvordan få dem inn i boligene og søppelskurene våre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kort orientering om de vanligste måtene å få mus og rotter på besøk.

Forslag til vedtak

Orienteringssak



Sak 18

Orienteringssak: Planer for vedlikehold av bygningsmassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kort orientering om planer for vedlikehold.

Forslag til vedtak
Orienteringssak

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Truels Zeiner-Henriksen Gaustadveien 143

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kathrine Tuen Aase Gaustadveien 101

Karl Aksel Festø Gaustadveien 115

Som styremedlemmer foreslås:

Terje Lassen Gaustadveien 251

Linn Hafr Gaustadveien 93

C. Som varamedlemmer foreslås:

Marit Fikke Gaustadveien 217

Svein Inge Skandfer Hansen Gaustadveien 127

Trygve B. Grøvdal Gaustadveien 179

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Truels Zeiner-Henriksen Gaustadveien 143

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Terje Lassen Gaustadveien 251

E. Som valgkomité foreslås:

Christian Jordal Gaustadveien 145

Merethe Skjellvik Gaustadveien 151

Sølvi Mausethagen Gaustadveien 213



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Truels Zeiner-Henriksen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Linn Hafr
- Terje Lassen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marit Fikke
- Svein I. Skandfer Hansen
- Trygve B. Grøvdal

Sak 20

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:

- Truels Zeiner-Henriksen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Terje Lassen

Sak 21

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Christian H. Jordal



- Merethe Thommesen Skjelvik
- Sølvi Mausethågen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Truels Zeiner-Henriksen	Gaustadveien 143
Styremedlem	Haakon Gilje Aarseth	Gaustadveien 157
Styremedlem	Kathrine Tuen Aase	Gaustadveien 101
Styremedlem	Karl Aksel Festø	Gaustadveien 115
Styremedlem	Terje Grytbakk	Gaustadveien 135
Varamedlem	Trygve Grøvdal	Gaustadveien 179
Varamedlem	Terje Lassen	Gaustadveien 251

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Truels Zeiner-Henriksen	Gaustadveien 143
Varadelegert	Haakon Gilje Aarseth	Gaustadveien 157

Valgkomiteen

Christian Jordal	Gaustadveien 145
Sølvi Mausethagen	Gaustadveien 213
Merethe Skjellvk	Gaustadveien 151

Kontaktinformasjon

Styret

For å komme i kontakt med styret anbefales e-posten: ovresogn@styrerommet.no

Som informasjonskanaler til beboerne brukes Vibbo: vibbo.no/ovre-sogn og Facebookgruppen "Vi som stortrives i Øvre Sogn Borettslag". Vi oppfordrer alle beboerne til å registrere seg på Vibbo og bli medlem av Facebook-gruppen. Man får enkelt tilgang til Vibbo ved å laste ned appen eller gå inn på vibbo.no. Gjennom Vibbo kan man motta varsel på SMS/mail når viktig informasjon legges ut og delta ved digitale årsmøter direkte på nett.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Øvre Sogn Borettslag

Borettslaget består av 118 andelsleiligheter.

Øvre Sogn Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948984431, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 49/ 21, 26 og 27

Første innflytting skjedde i 1988. 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.



Øvre Sogn Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2023/2024

Ballbingen

Ballbingen er nå i ganske god forfatning med nytt dekke og mye utskiftet treverk i innhegningen. Treverket krever løpende utskiftning av knukket plank og dette gjøres på dugnader i årene fremover.

Bingen har fått lys med sensor og timer, og har vært mye brukt etter dette. Løsningen er basert på lyslenker for byggeplasser, som er beregnet for tøffe utendørsmiljøer.

Blomstereng

Ambisjonen var først 4 områder, men det ble etter hvert klart at det var for ambisiøst og dyrt. Det ble nedskalert til et område, like ved hageavfallsplassen. Skandinavisk utemiljø gav det beste tilbudet. De skavlet av det øverste laget med jord, la på magrere jord og de har sådd. Det vil enda ta noen måneder før vi vet hvor vellykket det blir. Det er et forsøksprosjekt.

Byggesaker

Det har vært forholdsvis lite aktivitet av innkomne byggesaker fra beboere. Det er innkommet 2 saker, hvorav den ene ble henvist videre til behandling av generalforsamlingen.

Det Røde huset

Det er per dags dato registrert 85 arrangementer i Det røde huset i perioden juni 2023-mai 2024, i gjennomsnitt sju per måned. Leieinntekten har vært ca 17 000 kr og leieprisene har ikke blitt justert det siste året. Soverommet i 2. etasje leies ut i svært liten grad. All reservasjon foregår via Vibbo-siden på internett, men den tekniske løsningen er ikke god nok for eksterne leietakere. Det blir styret som må reservere for de eksterne når de ikke får det til selv.

Til tross for at huset har vært uten vann store deler av vinteren har huset vært leid ut til bursdagsfeiringer m.v. Til disse arrangementene har folk hatt med seg vann i dunker og brukt toaletter hjemme og/eller naturens fasiliteter. Toalettene har vært avstengt i hele vinter. Alle som har leid i denne perioden har kun betalt halv leiepris.

Vannet frøs i november og ble først tint opp i mars etter mye prøving og feiling fra både styrets side og Bygg- og våtromsgruppen. Det viser seg at røret inn til huset er svært tynt og gjør at vannet lett vil fryse i kuldeperioder med lite snø som overdekning. Det er uten tvil nødvendig å gjøre noe med vanninntaket for å unngå tilsvarende situasjoner som i vinter. Alternativet er å stenge av huset om vinteren. Det er ikke tilfredsstillende for noen at

vi leier ut og så ender opp med at vannet er frosset når tiden er inne for et arrangement. Det vises ellers til egen orienteringssak til generalforsamlingen.

Det røde huset trenger sårt oppussing/vedlikehold både innvendig og utvendig. Innvendig jobbes det med et forslag til oppgradering i regi av Bygg- og våtromsgruppen. Det kan være snakk om å fjerne vegger i 1. etasje, legge nytt gulv, fornye kjøkkenet, skifte vinduer og dører og male vegger og tak. Huset trenger å bli malt utvendig og det må gjøres noe med overvannet som samles foran inngangspartiet ved styrtregn.

Det er arbeidet med planer for oppgradering av det røde huset. Huset fremstår i dag i en stand som gjør det mindre attraktivt til utleie. I tillegg til et generelt løft har det også vært sett på mulighet for å endre på planløsningen for å gjøre bygget enda mer fleksibelt. Eksempelvis er lokalet for lite til å romme borettslagets egen generalforsamling og andre halv-store arrangementer og selskaper. Det legges derfor en egen sak frem for generalforsamlingen til avstemming om hva som skal gjøres med det røde huset videre. Se eget punkt til avstemming.

Feier

I februar var kommunens Brann- og redningsetat på besøk i to dager og var innom de fleste som har ildsted. De inspiserte pipeløpene og gav oss gode råd. Det var relativt få bemerkninger på rapportene vi fikk i etterkant.

Finansiell status

I august økte renten i Obos-banken til 5,85. Det betyr en del for budsjett og investeringsplaner. Vi innhentet tilbud fra andre banker, men ingen av tilbudene var bedre. Renten ble så forhandlet litt ned, til 5,59%.

Husleia ble økt med 3% for å holde følge økte utgifter.

Styret har de to siste årene valgt å øke husleien noe mindre enn konsumprisindeksen. Dette kan vi gjøre siden ikke alle kostnader som har steget mye (mat, strøm mm.) slår like sterkt inn for vårt borettslag som for samfunnet totalt. Enkelte kostnader øker likevel mye, som forsikring, kommunale avgifter og arbeidsintensive tjenester (snømåking, reparasjoner osv.). Husleien gir borettslaget tilstrekkelig likviditet til løpende drift og unngåelse av bruk av dyre kassekreditter.

Vedlikeholdskostnadene forventes å ligge på et relativt høyt nivå fremover siden bygningsmassen eldes og krever løpende vedlikehold. Det budsjetteres med mye vedlikehold i de løpende budsjettene, men større vedlikeholdsprosjekter vil kunne kreve låneopptak som igjen påvirker husleien.

Borettslaget betaler fortløpende ned på lånet som ble tatt opp for ifbm forrige vedlikeholdsløft og planlegger for en relativt stabil husleie over tid.

Forholdet til ikke-personlige andelseiere

Borettslaget har 1 juridisk andelseier, Boligbygg Oslo KF. De eier G81, 83, 85, 87 og 39.

Forsikringsaker

I løpet av året har det vært en rekke forsikringsaker. Borettslagets polise er tilgjengelig for alle på Vibbo, men styret skal holdes orientert om innmelding av skader og framdriften i disse. En egenandel vil påløpe.

Helse, miljø og sikkerhet

Garasjeportene: Disse har innimellom en tendens til å låse seg, dvs de har satt seg fast, eller har vært vanskelig å åpne eller lukke. Dette har blitt håndtert og utbedret når det har vært nødvendig.

Lekeplaaer: ØSBL har en avtale med Lekeplasskontrollen, de kommer på faste kontroller for å sikre at ØSBLs lekeplasser holder god kvalitet og sikkerhet.

Brannsikkerhet: Sjekk, kontroller og utskift av nødvendige røykvarslere og brannslukkningsapparater / slangeslukke har blitt utført høsten 2023.

Informasjon til beboerne

www.vibbo.no/ovre-sogn og Facebook-gruppen "Vi som stortrives i Øvre Sogn Borettslag" brukes som informasjonskanaler i borettslaget. Både Vibbo og Facebook har applikasjoner som kan lastes ned på smarttelefoner og brukes i stedet for nettsider.

Begge steder kan man abonnere på varslinger, slik at man ikke trenger å følge aktivt med på disse nettsidene for å få med seg informasjonen. FB-gruppen har 207 medlemmer og styret ajourfører medlemsoversikten når folk flytter ut av eller inn i borettslaget. Gruppen skal altså kun være for folk som bor her. All formell informasjon legges ut på Vibbo-siden som er vår offisielle kanal.

For å være sikker på å komme i kontakt med styret, skal denne e-postadressen brukes: ovresogn@styrommet.no. Ikke send e-post til styremedlemmers private adresser.

Nye andelseiere og bruksoverlating

Siden forrige årsmøte er det 6 boliger som har skiftet eier. Det er ingen boliger som er registrert med bruksoverlating.

Ved årsskifte var det 1 juridisk eier, Boligbygg Oslo KF. De eier G81-83-85-87 og G39.

Rekkverk og nye strøkasser

Styret har hatt kontakt med bymiljøetaten da det har vært ønskelig å få satt opp ekstra rekkverk som fotgjengere kan støtte seg til, noe som har vært ønskelig, særlig ved glatt før om vinteren. Bymiljøetaten har vært på befaring- vurdert dette, men gitt avslag med bakgrunn i at det allerede er satt opp rekkverk deler av stien som har helling på ca 14,3 %, og at hvor det er ønsket ytterligere rekkverk kun har helling på ca 4, 6%. De viser også til at vinteren 2022/2023 har vært en vinter med mye temperatursvingninger mellom pluss- og minusgrader hvor snø har smeltet på dagtid- og frøset til om natten. Dette har ført til glatt føre på veinettet i Oslo i den aktuelle vinter.

Bymiljøetaten har dessverre derfor gitt avslag på rekkverk.

I stedet kjøpte vi inn 7 nye strøkasser. Se nyhet på Vibbo.



Skadedyr

Det har vært observert både mus og rotter i løpet av året, særlig på ettvinteren. Anticimex har vært på befaring og gitt både hjelp og råd. Særlig viktig er å ikke gi dem mat, det betyr å holde søppelskurene rene, ikke søppel på gulvet, og passe på ved mating av fugler. Se forøvrig oppslag på Vibbo.

Solceller på garasjetaket

Arbeidet med å kartlegge muligheter, tilbud, utfordringer og økonomi for solceller på garasjetaket startet i juni 23. Totalt 8 tilbud ble innhentet og flere leverandører var på befaring. Taket har løse steinmasser på toppen og vi ble rådet til å vurdere å bytte dekke før eventuell installering av solceller, en ekstrakostnad på ca. 400 000. Solcellepanelene ville kostet rundt 1 mill og gitt en forventet strømproduksjon på 80-90.000 KWh.

Mot slutten av 2023 ble det slutt på kommunens støtteordning. De hadde gitt støtte på inntil 30% av investeringskostnaden for borettslag. Ny støtteordning fra Enova er ikke tilpasset forbruksmønsteret i garasjen og tiltaket ville trolig ikke mottatt støtte.

Uten støtteordningen vil strømprisen måtte være rundt 1 kr KWh for å gå i null. Det er en del over hva strømprisen har ligget på i de solrike månedene det siste året og styret tok derfor den tunge beslutningen å legge solcelleprosjektet foreløpig på is. Ny forbedret støtteordning og/eller behov for utskiftning av dekke på garasjetaket vil være gode tidspunkter for å vurdere igjen.

Sluttrapport er utarbeidet av gruppen som innhentet tilbudene og kan deles på forespørsel.

Styrets møter

Styret har hatt 12 styremøter i 2023/2024 siden forrige generalforsamling.

Svømming NIH

Vi fikk ikke lenger leie bassenget på lørdager. Et godt og samlende tilbud er derfor blitt dårligere, dessverre. Det har lyktes å få noen tider i helgene og disse har vært annonsert på Vibbo og FB.

Sykkelbod

Ny sykkelbod er bygget i 3. etg i garasjen. Info på Vibbo.

Termofotografering

En del av bygningsmassen ble termofotografert mens det var på det kaldeste i januar. Resultatet ble lagt ut på Vibbo. Spesielt vinduene peker seg ut som hovedsynderen for stort varmetap i de kalde månedene.

Trepleie

I november innhentet vi to tilbud på trepleie og endte med Ekorn trepleie. Etter ønske fra de nærmeste naboene, ble en stor bjørk ved G235 tatt ned. Ellers er de to store eikene beskåret ca. 25% og noen av treklyngene i akebakken er tatt noe ned.

TV og internett

Ny avtale med Telia trådte i kraft i juni, med doblett grunnhastighet og lavere kostnad. Styret har også lagt ut oversikt over kostnader pr boenhet for internett for de som trenger dette til refusjon av utgifter til arbeidsgiver.

Uteområdene og dugnad

Gressklipping blir utført av Renservice AS etter klippe kart definert av styret. Klippekartet ligger på Vibbo. Hvis det er spørsmål eller klager på klippingen er det viktig at dette taes gjennom grøntansvarlig i styret, slik at det blir fulgt opp med leverandøren. Brøyting og strøing utføres av Vaktmesterkompaniet. Saker rundt brøyting må taes opp via ansvarlig for brøyting i styret. Vi har hatt høstdugnad og vårdugnad med bra oppmøte og innsats. Vi har en dugnadsbod i søppelskuret øst for akebakken. Denne kan åpnes med garasjenøkkelen, og utstyr der kan brukes av alle også i egne hager.

Vedlikehold

Det merkes at byggene eldres og det er forholdsvis mye løpende vedlikehold, hvor særlig fukt og råte er gjennomgående problem som må utbedres. Det er likevel ikke slik at utbedringene tegner et behov for gjennomgående oppgraderingsløsninger for alle enhetene, men at det må forventes å dukke opp vedlikeholdsbehov også i fremtiden med tilsvarende utfordringer.

Styret har igangsatt arbeid med å skifte ut trekantvinduene. Disse har i mange tilfeller vist seg å være en kilde til fuktinntrengning. Det har derfor vært jobbet med å finne en holdbar løsning som skal ha vesentlig større motstand mot fukt. Det er særlig frostsprengning som har vært problemet. Det er derfor valgt en løsning med aluminiumsvindu som er vesentlig mer holdbar enn dagens trevinduer.

Det planlegges å male boligmassen i løpet av nær fremtid. Det har vært jobbet med å forberede og innhente tilbud på dette. Arbeidet vil også innebære utbedring av råteskader og trolig også enkelte andre tilleggsjobber som fuglesikring, som vil være fornuftig å ta samtidig som stillaser er etablert.

Styret har tatt i bruk et digitalt tilbud fra OBOS som heter "Vedlikehold og bærekraft". Det skal gi bedre oversikt fremover over bygningsmassen for både styre og eiere. Dette vil bli løpende implementert.

Velferdstiltak

Juletreening: I 2023 ble det igjen den tradisjonsrike julegrantenning med gløgg og pepperkaker. Takk til Emmy som også i år stod for arrangementet.

Svømming: Lørdagssvømmingen ved Norges Idrettshøyskole har vært gjennomført, kalender ligger på Vibbo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er ca. kr 1 280 000 høyere enn budsjett som skyldes etterskuddsvis innkreving av eiendomsskatt.

Driftskostnadene er ca. kr 1,9 mill. høyere enn budsjett som og skyldes i hovedsak eiendomsskatten under kommunale avgifter som ikke budsjetteres, samt at det brukt ca. kr 600 000 mer på drift og vedlikehold.

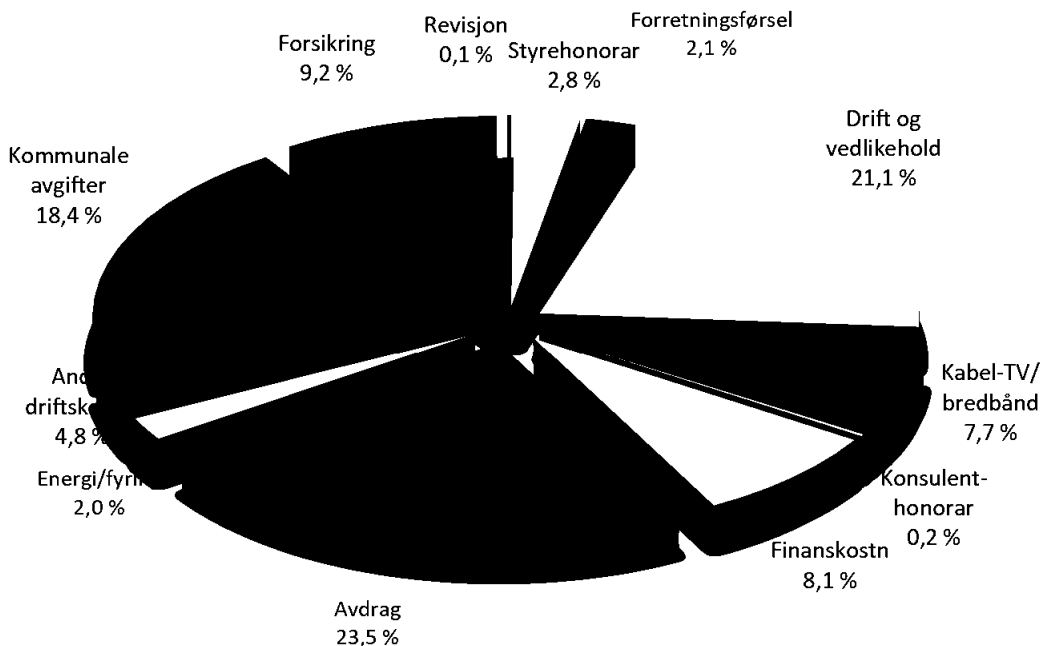
Resultat

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

Disponible midler

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

Kostnadsdiagram 2023





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 865 000 til større vedlikehold som omfatter bl.a. oppstart maling (tentativ), videreføring av utskifting av trekantvindu og generelt vedlikehold (råteskader).

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har vedtatt for 2024 lagt til grunn en økning på 9 % for renovasjon, 21,2 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Øvre Sogn Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS. Lånet har per 29.04.24 flytende rente på 5,74% månedlige terminer og løper fram til 30.06.29.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% iht brev til styret av 30.11.23.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øvre Sogn Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Sogn Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ØVRE SOGN BORETTSLAG ORG.NR. 948 984 431, KUNDENR. 535

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 303 721	-323 632	2 303 721	2 886 609
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 411 381	4 524 624	2 917 100	1 862 319
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 824 646	-1 896 638	-304 000	-1 887 000
Innsk. øremerk. bankkto	-3 847	-633	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	582 888	2 627 353	2 613 100	-24 681
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 886 609	2 303 720	4 916 821	2 861 928

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 475 034	2 374 418
Kortsiktig gjeld	-588 425	-70 698
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 886 609	2 303 720



ØVRE SOGN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 984 431, KUNDENR. 535

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 259 334	8 683 380	7 978 000	8 260 534
Ladeinntekter EL-bil	3	273 546	168 768	190 000	190 000
Andre inntekter	4	25 200	81 400	140 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 558 080	8 933 548	8 308 000	8 480 534
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-30 315	-28 200	-28 200	-30 315
Styrehonorar	6	-215 000	-199 999	-215 000	-215 000
Revisjonshonorar	7	-10 625	-10 000	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-164 800	-158 160	-165 000	-174 700
Konsulenthonorar	8	-13 937	-4 546	-10 000	-10 000
Kontingenter		-23 600	-23 600	-23 600	-23 600
Drift og vedlikehold	9	-1 640 209	-505 658	-1 000 000	-1 865 000
Forsikringer		-686 691	-627 835	-687 000	-718 000
Kommunale avgifter	10	-2 714 540	-1 437 663	-1 437 100	-1 684 600
Andre anlegg	11	-19 096	3 337	-40 000	-35 000
Energi/fyring		-154 593	-209 902	-250 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-600 326	-535 234	-570 000	-630 000
Andre driftskostnader	12	-369 559	-405 248	-321 000	-350 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 643 290	-4 142 707	-4 756 900	-5 958 215
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 914 789	4 790 841	3 551 100	2 522 319
DRIFTSRESULTAT		2 914 789	4 790 841	3 551 100	2 522 319
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	129 358	174 071	0	40 000
Finanskostnader	14	-632 766	-440 288	-634 000	-700 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-503 408	-266 217	-634 000	-660 000
ÅRSRESULTAT		2 411 381	4 524 624	2 917 100	1 862 319
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 411 381	4 524 624		



ØVRE SOGN BORETTSLAG ORG.NR. 948 984 431, KUNDENR. 535

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	149 541 730	149 541 730
Tomt		15 868 270	15 868 270
Miljøbankkonto, øremerket		181 590	127 139
SUM ANLEGGSMIDLER		165 591 590	165 537 139
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		146 967	829 593
Driftskonto OBOS-banken		919 297	537 190
Sparekonto OBOS-banken		2 408 770	1 007 636
SUM OMLØPSMIDLER		3 475 034	2 374 418
SUM EIENDELER		169 066 623	167 911 557
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 118 * 100		11 800	11 800
Annen egenkapital		91 656 675	89 245 294
SUM EGENKAPITAL		91 668 475	89 257 094
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 815 014	13 639 660
Borettsinnskudd	17	64 817 600	64 817 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	177 110	126 506
SUM LANGSIKTIG GJELD		76 809 724	78 583 766
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		378 307	67 597
Påløpte renter		58 599	3 101
Påløpte avdrag		151 519	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		588 425	70 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 066 623	167 911 557



	14	Øvre Sogn Borettslag	
Pantstillelse	19	88 383 200	88 383 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2024
Styret i Øvre Sogn Borettslag

Truels Zeiner-Henriksen/s/

Haakon Gilje Aarseth/s/

Karl Aksel Festø/s/

Terje Grytbakk/s/

Kathrine Tuen Aase/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 642 218
Eiendomsskatt	1 281 024
Leietillegg for påbygg	336 092
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 259 334

NOTE: 3**LADEINNETEKTER EL-BIL**

Ladeinntekter EL-bil	273 546
SUM LADEINNETEKTER EL-BIL	273 546

NOTE: 4**ANDRE INNETEKTER**

Utleieinntekt	10 650
Utleieinntekt	14 550
SUM ANDRE INNETEKTER	25 200

Begge utleieinntektene gjelder utleie av samme lokale, men man gikk over til ViaOBOS-ordning i 2023. Dermed får man inntekten fordelt på to linjer.

**NOTE: 5****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 315
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 315

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

NOTE: 6**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 215 000. I tillegg har styret fått dekket styremøte med mat og drikke for kr 865, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 699
Ettersyn lekeplass, Lekeplasskontrollen AS	-5 238
SUM KONSULENTHONORAR	-13 937

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Etablering blomstereng, Skandinavisk Utemiljø AS	-61 513
Utbedring vegg og tak, BOVG Bygg og Våtrom AS	-1 230 908
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 292 421
Drift/vedlikehold bygninger	-25 078
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 882
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 623
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-109 734
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-15 470
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 640 209

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

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 281 178
Vann- og avløpsavgift	-989 733
Feieavgift	-10 073
Renovasjonsavgift	-433 556
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 714 540

**NOTE: 11****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Elektrisk energi	-19 096
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-19 096

SUM ANDRE ANLEGG	-19 096
-------------------------	----------------

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-79 620
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 242
Driftsmateriell	-3 298
Lyspærer og sikringer	-3 038
Snørydding	-141 733
Gressklipping	-84 142
Andre fremmede tjenester	-18 497
Trykksaker	-14
Andre kostnader tillitsvalgte	-865
Andre kontorkostnader	-1 690
Telefon, annet	-2 925
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-2 977
Velferdskostnader	-7 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-369 559

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 918
Renter av sparekonto i OBOS-banken	51 134
Renter bank	3 847
Kundeutbytte fra Gjensidige	69 459
SUM FINANSINTEKTER	129 358

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-632 766
SUM FINANSKOSTNADER	-632 766

NOTE: 15**BYGNINGER**

Tilgang 1990	149 541 730
SUM BYGNINGER	149 541 730

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.49/bnr.21 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2019

-18 560 954

Nedbetalt tidligere

4 921 294

Nedbetalt i år

1 824 646

-11 815 014**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-11 815 014****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990

-67 717 600

Korrigerings

2 900 000

SUM BORETTINNSKUDD**-64 817 600****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-177 110

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-177 110****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

64 817 600

Pantelån

11 815 014

Påløpte avdrag

151 519

TOTALT**76 784 133**

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

Bygninger

149 541 730

Tomt

15 868 270

TOTALT**165 410 000**



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82074279. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Div. arbeid:	Oppstart utskifting av trekantvinduer Utbedring råteskader Vedlikehold/utbedring av tidligere boder som er utbygget til boareal Enkelte tiltak på tak
2022	Ballbinge rehabilitert	Nytt dekke og lys
2019 - 2021	Utskifting av takvinduer/ytterdører	Ferdigstillelse av utskifting av takvinduer/ytterdører/boddører Etablering av bedre lufting av fasadekledning
2019 - 2021	Etablering av nytt ladeanlegg i P-hus	Ladeanlegg skalert til 120 plasser, i første omgang installert 48 ladere inne og 4 ute
2018	Utskifting takvinduer/ytterdører/boddør	I tillegg utbedring av større omfang av råteskader i tilknytning til utskiftingsarbeidene
2017	Sikring av verandaer	
2016	Brannsikring	
2016	Tetting av tak rundt ventilasjonspiper	
2016	Drenering/rehabilitering kjeller 181-189	
2016	Isolering 161-165 og 213 og 215	
2015	Løpende vedlikehold på husene	
2015	Nytt elektrisk anlegg P-huset	Med 12 ladeplasser i P-huset og 4 ladeplasser ute (unntatt elektrisk anlegg)
2014	Total rehabilitering av P-huset	
2013	Grøntområdene	
2012	Utskifting av garasjeport	
2011	Maling av hus.	
2010	Maling av hus	
2009	Maling av hus	Maling og utvendig reparasjon av bebyggelsen. Utskifting av punkterte knekkvinduer i D-hus. Sliping og lakkering av gulv i "Det Røde Huset"
2008	Asfaltering, ballbinge, garasjehus	Asfaltering av deler av borettslagets internveier. Utvendig kontroll av boligmassen og igangsetting av nødvendig utvendig vedlikehold. Kontroll av garasjehus. Ny ballbinge.
2007	Knekkvinduene i D-hus	Videreføring av kontroll/rehabilitering av knekk-vinduer i D-husene, samt utbedring av følgeskader.
2006	D-husene	Startet rehabilitering/skifting av vinduer i D-husene
2005	Grøntområdene	
2004	Brannsikring	
2003	Garasjeporter	
2002	Maling/vedlikehold av fasadene	



Det røde huset

Som nevnt er det arbeidet med planer for oppgradering av det røde huset. Huset fremstår i dag i en stand som gjør det mindre attraktivt til utleie. I tillegg til et generelt løft har det også vært sett på mulighet for å endre på planløsningen for å gjøre bygget enda mer fleksibelt. Eksempelvis er lokalet for lite til å romme borettslagets egen generalforsamling og andre halv-store arrangementer og selskaper.

Vinteren har også vist et vedlikeholdsbehov for rørene som har vært frosset i lengre perioder. En mer varig løsning på vannutfordringen må sees i sammenheng med øvrige planer for huset.

Styret ser flere mulige veier videre for det røde huset

- Fortsette som i dag, holde kostnadene nede, la vannet fryse hvis det blir ekstremkulde.
- Oppgradere både vann og innvendig, så det blir mer vår felles storstue. Kanskje kan inntektene økes noe, men det vil aldri bli noe overskuddsforetak.
- I ytterste konsekvens: Selge og bli kvitt utgiftssluket

Styret fremmer på bakgrunn av dette følgende forslag

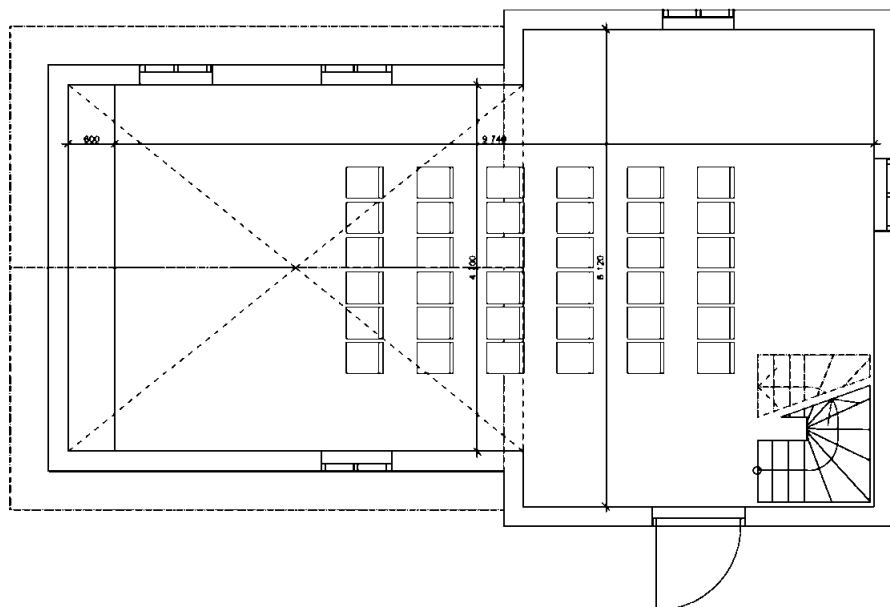
Nivåheving av det røde huset

Forslaget fra styret inneholder et løft for det røde huset, både i funksjon og utseende og innebærer at veggene i første etasje i dag rives. Dette gir et vesentlig mer multifunksjonelt rom til forsamlinger og arrangementer.

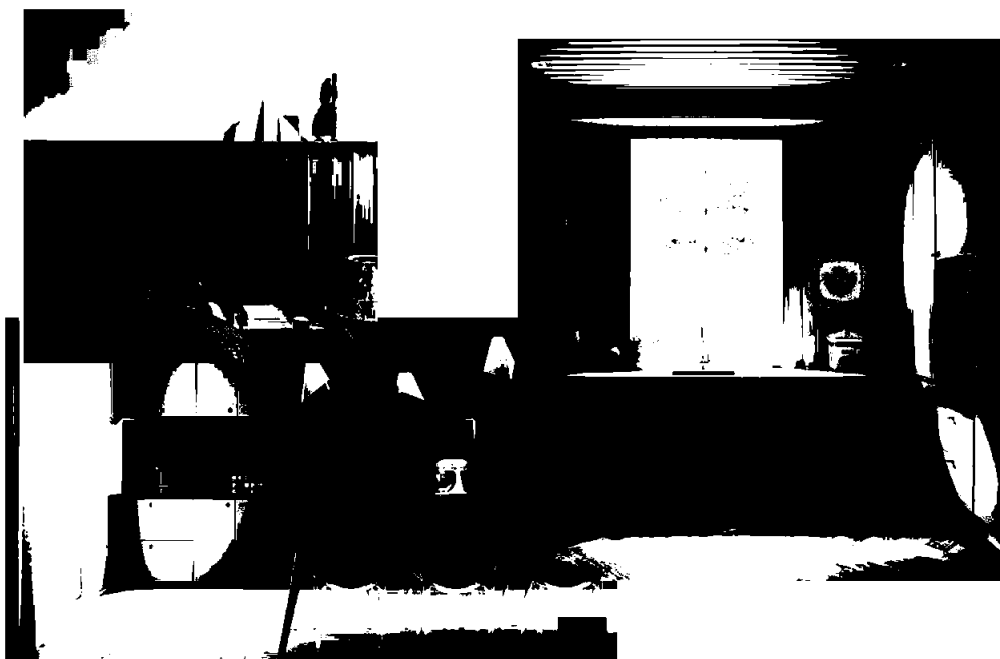
I dag fungerer 1.etasje tildeles som to mindre rom (på ca. 18m² hver). Ett nytt samlet rom vil gi en samlet gulvflate på nærmere 50 m². Rommet vil både kunne romme borettslagets generalforsamling, men kanskje viktigst vil den kunne ramme inn større selskaper og andre festlige anledninger.

Som en del av den samme jobben foreslås det å fjerne himling i den laveste delen og på den måten få et lysere og luftigere lokale. Lokalet vil også bli malt i litt friskere toner og det vil lages en ny kjøkkenvegg i en tilsvarende innbydende farge.

Det vil også være naturlig i forlengelsen av en slik oppgradering å også sørge for utbedring av vanntilførsel til bygget. Dagens vannledning må trolig erstattes. Det er i budsjettet kun avsatt et estimat til dette.



Foreslått ny planløsning



Illustrasjonsbilder på nytt utseende



Økonomi

Oppgaven medfører rivearbeider, tilpasning og endring av eksisterende konstruksjon, i tillegg til mindre bygnings- og malerarbeider. Styret har innhentet tilbud på arbeidet og ser at byggearbeidene kan gjennomføres med en kostnadsramme på mellom 450 – 600.000,- I tillegg til dette er det estimert at utbedring av rør vil medføre ytterligere 100.000,- i omkostninger for planene.

Samlet medfører derfor forslaget en kostnad for borettslaget på mellom 500 – 700.000, - ink. mva.

Borettslaget disponerer midler gitt fra OBOS til investering av fellesfasiliteter. Dette prosjektet vil kvalifisere til bruk av disse midlene. I tillegg vil styret kunne søke støttemidler fra OBOS, Sparebankstiftelsen m.fl.

Det røde huset er et felles gode og det er derfor ønskelig å holde leieprisene så lave som mulig for borettslagets medlemmer. Men et høyere nivå på lokalene vil gjøre det mulig å øke leieprisene for leietakere utenfor borettslaget.

Etablering av sykkelkeplass (pumptrack) - ØSBL

Del I

Det søkes generalforsamlingen i Øvre Sogn Borettslag om tillatelse til å etablere sykkelkeplass – pumptrack - på gressplenen nedenfor ballbingen.

En pumptrack er et alternativt og spennende samlingspunkt og en ideell boltreplass for barn i nær sagt alle aldre til å møtes i uorganisert lek og idrett. Banen kan benyttes av sykler, sparkesykler, rulle-skøyter, skateboard – ja nær sagt alt som har hjul.



Pumptracker kommer i mange former og størrelser, men en ting de alltid har til felles er at alle, uansett alder, kan bli med på banen. Og små barn kan benytte den samtidig med større barn. På pumptracken utfordres balansen, beina brukes som drivkraft og da kan man få mye fart når teknikken er helt på plass!

Slike sykkelbaner finnes ikke i bydelen i det hele tatt og er en mangelvare. Unge som bor i borettslaget har et bredt tilbud av organisert aktivitet, mens det er begrensede tilbud utover ballbingen på hengesteder for uorganisert lek og samvær. Banen vil være miljøskapende faktor og kan suppleres med benker etc. slik at flere enn bare de som bruker banen vil trives med å henge rundt den.

Vi er en gruppe beboere som har jobbet med muligheten for å etablere en pumptrack på gressplenen nedenfor ballbingen. Området er ideelt både i størrelse og plassering. Etablering innebærer å lage en bane med svinger og humper som får fast dekke og tilpasning av terrenget etterpå slik at det hele glir inn i området. Dagens pingpong-bord vil vi finne en ny plassering til i nærheten. En pumptrack innebærer ingen andre installasjoner bortsett fra selve banen og har svært begrenset vedlikeholdsbehov.



Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir tillatelse til å etablere pumptrack på borettslagets eiendom nedenfor ballbingen.

Etablering av sykkelekeplass (pumptrack) - ØSBL

Del II

Økonomi

Det er flere ulike modeller for etablering av en pumptrack. Den kan etableres på dugandsinnsats i sin helhet, men det kreves profesjonell erfaring for å etablere en velfungerende pumptrack med riktige forhold mellom humper og svinger.

Det er derfor innhentet tilbud fra en leverandør – Rekkje Stiutvikling – som gir følgende estimat:

Prosjektering og planlegging	40 000kr
Oppbygging pumptrack 180m2 ink. masser	380 000 kr
Asfaltering og maling pumptrack 180m2 ink. asfaltmasser	235 000kr
Total eks mva	655 000 kr

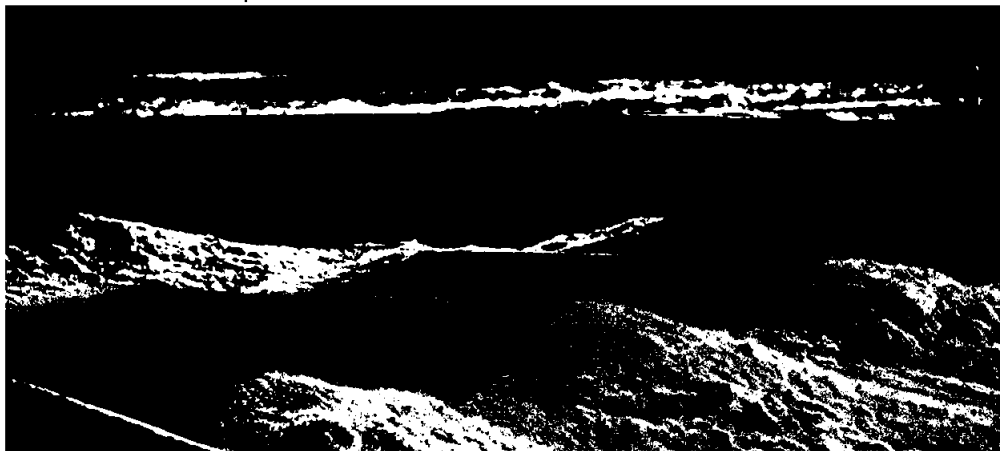
Etablering av en pumptrack er planlagt finansiert fra flere ulike kilder

- Det vil bli søkt fondsmidler fra eksempelvis Sparebankstiftelsen, OBOS m.fl.
- Det vil bli opprettet en Spleis-aksjon hvor naboer og andre privatpersoner kan bidra med ønsket beløp
- Tilgrensende borettslag vil bli invitert til å bidra økonomisk ettersom tilbudet også trolig vil bli benyttet av nabolagets barn
- Borettslaget (ØSBL) vil bli gitt mulighet til å bidra i etableringen

I tillegg vil totalutgiften kunne bli redusert med dugnadsinnsats

Forslag til vedtak:

På bakgrunn av dette ber vi generalforsamlingen om å gi styret fullmakt til å bidra økonomisk til prosjektet. Styret må sammen med prosjektet og på bakgrunn av borettslagets økonomi vurdere beløpets størrelse.





Pia og Fredrik Grøvdal
Gautstadveien 125
0372, Oslo

08. april 2024

Styret i ØSBL
v/Truels Zeiner-Henriksen

Søknad om utvidelse av rådighetsområdet for enhet G125, andelsnummer 1073

Vi, Pia og Fredrik Grøvdal, eier av enhet G125, andelsnummer 1073, ønsker herved å fremme en formell søknad om utvidelse av rådighetsområdet for nevnte enhet. Området har siden overtakelsen av andelen i 2018 vært vedlikeholdt av oss. Ved å utvide rådighetsområdet, søker vi å forbedre og tilpasse utformingen og beplantningen av andelen.

Historisk sett ble rådighetsområder etablert for å ivareta vedlikeholdet av disse inneklemtede områdene, samtidig som det ikke skulle gå på bekostning av adkomsten mellom husrekker. Prosessen med å definere rådighetsområder ble godkjent av generalforsamlingen, og forslagene ble utarbeidet av Monika Dost Weiz (Gvn 181), Trygve Grøvdal (Gvn 179), og tegnet av arkitekten Bing Lorentzen, Bozena Grudzienska.

Gvn 125 ble tildelt kun et lite rådighetsområde. Dette ble begrunnet med at boligen var eid av Forsvarsbygg og sto tomt i mange år, og følgelig var det ingen som vedlikeholdt området utenfor. Det er rimelig å anta at hvis det hadde vært en privat andelseier, ville det tildelte rådighetsområdet vært mer i samsvar med det vi nå etterspør.

Vi håper også å kunne utforske muligheten for fremtidige utvidelser av andelen, og vil derfor undersøke mulighetsområdet opp mot Plan- og bygningsetaten. Det er viktig å understreke at gjennomføring av slike tiltak vil kreve en søknad og separat nabovarsel for alle potensielt berørte parter.

Vedlagt finnes skisser som viser den foreslåtte utvidelsen av rådighetsområdet for enhet G125, andelsnummer 1073. Utvidelsen er markert i lysegrønt med sort skravering. Postkassehuset er også inkludert på skissene, da det ikke var en del av de opprinnelige tegningene. De originale tegningene er også vedlagt bakerst i dokumentet for illustrasjonen.

Det foreslås spesifikt å utvide rådighetsområdet for enhet G125 for å inkludere det området som begrenses av søppelhuset, det originale rådighetsområdet og linjen parallelt med baksiden av postkassehuset.

Vi forstår at søknaden vil bli vurdert i henhold til gjeldende regler og retningslinjer som fastsatt av ØSBL, og at den endelige avgjørelsen vil bli tatt av generalforsamlingen. Vi er også forberedt på å gi ytterligere dokumentasjon eller informasjon om nødvendig.

Vi ber om at denne søknaden blir satt på dagsordenen for den neste generalforsamlingen, slik at den kan bli diskutert og stemt over av alle relevante parter.

Vi takker for deres oppmerksomhet til denne saken og ser frem til en positiv vurdering av søknaden.

Med vennlig hilsen,

Pia og Fredrik Grøvdal
90063739
fredrikgrovdal@gmail.com



Vedlegg 4

40 av 44

Raîdighetsområdet G125-2.pdf



Vedlegg 4

41 av 44

Raidighetsområdet G125-2.pdf





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

Selskapsnummer: 535 Selskapsnavn: Øvre Sogn Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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