



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 238 772
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

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, 29.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 350 296	5 229 681
Sum inntekter		5 350 296	5 229 681
Kostnader			
Lønnskostnad		59 564	63 118
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		83 617	79 069
Annen driftskostnad		3 771 299	3 792 241
Sum kostnader		3 914 481	3 934 428
Driftsresultat		1 435 815	1 295 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 782	3 131
Sum finansinntekter		14 782	3 131
Annen finanskostnad		1 668 585	1 524 760
Sum finanskostnader		1 668 585	1 524 760
Netto finans		-1 653 803	-1 521 629
Ordinært resultat før skattekostnad		-217 988	-226 376
Ordinært resultat etter skattekostnad		-217 988	-226 376
Årsresultat		-217 988	-226 376
Totalresultat		-217 988	-226 376
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-217 988	-226 376
Sum overføringer og disponeringer		-217 988	-226 376



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 494 600	78 494 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		249 140	286 699
Sum varige driftsmidler		78 743 740	78 781 299
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 743 740	78 781 299
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 213	
Andre fordringer		237 999	195 026
Sum fordringer		249 212	195 026
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 755 118	1 961 761
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 755 118	1 961 761
Sum omløpsmidler		2 004 329	2 156 786
SUM EIENDELER		80 748 070	80 938 086



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 600	8 600
Sum innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		519 104	737 092
Sum opptjent egenkapital		519 104	737 092
Sum egenkapital		527 704	745 692
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 600 000	40 600 000
Øvrig langsiktig gjeld		39 332 000	39 332 000
Sum annen langsiktig gjeld		79 932 000	79 932 000
Sum langsiktig gjeld		79 932 000	79 932 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		181 695	141 858
Leverandørgjeld		46 938	68 755
Skyldige offentlige avgifter		270	363
Annen kortsiktig gjeld		59 463	49 418
Sum kortsiktig gjeld		288 365	260 394
Sum gjeld		80 220 365	80 192 394
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 748 070	80 938 086



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 368425

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 238 772
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 948 238 772
MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 350 296	5 229 681
Sum inntekter		5 350 296	5 229 681
Kostnader			
Lønnskostnad		59 564	63 118
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		83 617	79 069
Annen driftskostnad		3 771 299	3 792 241
Sum kostnader		3 914 481	3 934 428
Driftsresultat		1 435 815	1 295 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 782	3 131
Sum finansinntekter		14 782	3 131
Annen finanskostnad		1 668 585	1 524 760
Sum finanskostnader		1 668 585	1 524 760
Netto finans		-1 653 803	-1 521 629
Ordinært resultat før skattekostnad		-217 988	-226 376
Ordinært resultat etter skattekostnad		-217 988	-226 376
Årsresultat		-217 988	-226 376
Totalresultat		-217 988	-226 376
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-217 988	-226 376
Sum overføringer og disponeringer		-217 988	-226 376



Organisasjonsnr: 948 238 772
MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 494 600	78 494 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		249 140	286 699
Sum varige driftsmidler		78 743 740	78 781 299
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 743 740	78 781 299
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 213	
Andre fordringer		237 999	195 026
Sum fordringer		249 212	195 026
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 755 118	1 961 761
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 755 118	1 961 761
Sum omløpsmidler		2 004 329	2 156 786
SUM EIENDELER		80 748 070	80 938 086
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 600	8 600



Sum innskutt egenkapital	8 600	8 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	519 104	737 092
Sum opptjent egenkapital	519 104	737 092
Sum egenkapital	527 704	745 692
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	40 600 000	40 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	39 332 000	39 332 000
Sum annen langsiktig gjeld	79 932 000	79 932 000
Sum langsiktig gjeld	79 932 000	79 932 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	181 695	141 858
Leverandørgjeld	46 938	68 755
Skyldige offentlige avgifter	270	363
Annen kortsiktig gjeld	59 463	49 418
Sum kortsiktig gjeld	288 365	260 394
Sum gjeld	80 220 365	80 192 394
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	80 748 070	80 938 086



Organisasjonsnr: 948 238 772
MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Generalforsamling 2023

7481 Midtstugrenda Borettslag





Til andelseierne i Midtstugrenda Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 30 03 2023 kl. 1800 i Grendehuset.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Midtstugrenda Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Midtstugrenda Borettslag
avholdes 30 mars 2023 kl. 18.00 i Grendehuset.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar kr. 50.000 til fordeling mellom styremedlemmene.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til endring av vedtektene § 3.1
- B) Søknad fra Thomas Bøhmer om å godkjenne installasjon av varmepumper
- C) Søknad fra Pipaluk Storm om å bygge karnapp
- D) Fullmakt til å ta opp lån til vedlikehold av takene

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 15.02.2023
Styret i Midtstugrenda Borettslag

Morten Laurendz Anne Naper Andersen Lars Christian Dahll Bente Collett Knagenhjelm
John Peter Tollefsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Laurendz	Midtstugrenda 84
Styremedlem	Anne Naper Andersen	Midtstugrenda 86
Styremedlem	Lars Christian Dahll	Midtstugrenda 116
Styremedlem	Bente Collett Knagenhjelm	Midtstugrenda 94
Styremedlem	John Peter Tollefsen	Midtstugrenda 118
Varamedlem	Ellen C. Bjercke	Midtstugrenda 123
Varamedlem	Per Ringså	Midtstugrenda 55

Valgkomiteen

Kari Hertzberg	Midtstugrenda 125
Tom Sønsteby	Midtstugrenda 92
Trond Scheie	Midtstugrenda 59

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via mail midtstugrenda@gmil.com eller Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Midtstugrenda Borettslag

Borettslaget består av 86 andelsleiligheter.

Midtstugrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948238772, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 2699

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.

Midtstugrenda Borettslag har ingen 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 PWC.



Styrets arbeid

Året 2022 ble noe i nærheten av et normalt år uten de store restriksjoner i forhold til covid. Det er avholdt 5 styremøter. Det er gjennomført 2 dugnader med meget god deltagelse. Styret har gjennomført en forsvarlig drift av borettslaget. Saker er løst gjennom styremøter, mailutvekslinger mellom styremedlemmene og enkeltstående møter knyttet til enkeltsaker. Arbeidet har vært tilrettelagt etter skriftlige retningslinjer og i tråd med tidligere praksis med hensyn til styring av borettslagets rutiner og økonomi. Vibbo er benyttet som kanal for informasjon samt at en del dokumenter legges ut fortløpende. GrendaNytt legges inn på Vibbo. Styret benytter seg av OBOS sin styreportal styrerommet.no til innkalling til styremøter, skriving av protokoll, og som verktøy for oppfølging av HMS og enkeltsaker. Styreportalen benyttes også for oppfølging av regnskap, betale fakturaer, oppfølging av utestående fordringer og ellers som et verktøy for drift av borettslaget.

Styreleder har deltatt på alle styremøter i DES23.

Fra 01.01.2022 ble prisen på våre leiligheter økt med 15 % i henhold til vedtak på ekstraordinær generalforsamling høsten 2021. I hele 2022 har våre priser fulgt obos sine prisstatistikker med 90%.

Vedlikehold

I 2022 fortsatte vi med å asfaltere de resterende veiene.

På grunn av store nedbørsmengder ble det laget en ekstra kum mellom hus 15 og 16 med avløp ned til kulverten til trikken. Vi benyttet også en sugebil for å rense alle kummene på området. Det ble byttet vifte på taket til leilighet 115 og 107. Sent på høsten fikk vi rengjort tak og takrenner for mose og skitt. Det ble også satt opp en bom på nedre gangvei for å redusere farten til syklistene som benytter denne veien.

Hage og Vaktmester

Vedlikehold av utearealene på sommertid har vært gjennomført med kontraktsmessig innleid hjelp fra Gårdreform A/S. Vaktmestertjenesten er utført av Vaktmesterdrift A/S. Vaktmesterordningen med fast vaktmester 1 gang per uke har etter styrets oppfatning fungert godt, og flere beboere har for egen regning engasjert vaktmesteren til mindre oppdrag.

Det ble gjennomført to hoved-dugnader, 07. mai og 15. oktober, med stor og verdifull innsats fra mange beboere.

Avtale med 1Hjelpende Hånd for vinterarbeidet ble videreført for sesongen 2022/2023. Vinteren 2022 ble en utfordring for vår leverandør på grunn av svært glatte veier forårsaket av en tidvis mild vinter. Dette ble løst med aktiv strøing med grus. Det ble dessuten besluttet å gå til innkjøp av flere strøkasser rundt på området. Vinterarbeidet blir viderefakturert våre naboer i Midtstugrenda med en på forhånd avtalt fordelingsnøkkel.

Salg av leiligheter.

Det ble i perioden solgt 6 leiligheter hvorav 2 gikk internt.

Rapport fra Venneforeningen

Koronapandemien forhindret samvær i januar og februar.

- 3.mars ble det invitert til åpent møte om krigen i Ukraina. John Peter Tollefsen orienterte.
- 28.april var det herrelunch hvor flere av grendas menn, Harald Berntzen, Tom Sønsteby og Johan Holst vartet opp med selvlagde smørbrød, kaffe og kaker.
- 7.mai var det vårdugnad med påfølgende suppelunch og hjemmebakst.



- 9.juni inviterte Venneforeningen til sommerfest med koldtbord, vin og tradisjonen tro marsipankake og kaffe.
- 6.oktober var det foredrag av Tore Fritsch: «Tør du dø uten testamente? Tør du leve uten fremtidsfullmakt?»
- 15.oktober var det igjen høstdagnad med servering av ertesuppe og kake.
- 9.november holdt Liv Arnesen foredraget: «Gjennom Nordvestpassasjen i kajakk».
- 1.søndag i advent ble julegranen tent med servering av gløgg og pepperkaker.
- 8.desember hadde Grenda julefest, med rekord i antall festdeltakere (75 påmeldte). Vi fikk også i år besøk av julenissen med reporter. Det var underholdning fra flere.

VAFFELTREFF

Tone Sandvik er initiativtaker til vaffeltreff annenhver onsdag kl 13. Alle er velkomne. Mange beboere hjelper til med vaffelsteking og kaffekoking.

BLOMSTER til de som etter fylte 75 ÅR får en hilsen:

Til slutt vil vi takke Marianne Wroll-Evensen som i mange år har sørget for blomster til de som fyller runde år. Kari Hertzberg har overtatt oppgaven fra 2023.

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.

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.

Selskapets disponible midler er kr. 1 715 964,-



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 kr 3 432 202 inkludert et lån på 2,5 mill, til vedlikehold som omfatter renovering av alle takene. Planen er å vaske og male alle takene. I tillegg vil det vurderes om det er behov for å bytte ut alle pipebeslagene, takrenne og nedløp samt bytte ut taksten på vindski med blikk beslag. Styret har besluttet å benytte et verktøy OBOS tilbyr til å holde oversikt over fremtidige vedlikeholdsbehov og som grunnlag for vedlikeholds budsjettering fremover. Det vil også gi oss en god oversikt over hva som er gjort tidligere, hvilke entreprenører som er benyttet og til hvilke kostnader.

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%. 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 vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme 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 Midtstugrenda Borettslag.

Lån

Midtstugrenda Borettslag har lån hos Nordea.
NORDE1 annuitetslån med kvartalsvis forfall. Flytende rente på 4,02%. Avdragsfritt til 09.2031
NORDE1 annuitetslån med kvartalsvis forfall. Flytende rente på 4,02% Avdragsfritt til 09.2031
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på øking av felleskostnadene med 10 % fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Midtstugrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Midtstugrenda 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
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 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, 2. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 948 238 772, KUNDENR. 7481

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 896 393	2 071 454	1 896 393	1 715 964
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-217 988	-226 376	45 684	-2 079 737
Tilbakeføring av avskrivning 14	83 617	79 069	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 14	-46 058	-27 754	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-180 429	-175 061	45 684	-2 079 737
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.				
	1 715 964	1 896 392	1 942 077	-363 773

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 004 329	2 156 786
Kortsiktig gjeld	-288 365	-260 394
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 715 964	1 896 392

MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG

**ORG.NR. 948 238 772, KUNDENR. 7481****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 221 228	5 218 506	5 212 000	5 600 000
Ladeinntekter EL-bil		125 068	0	0	0
Andre inntekter	3	4 000	11 175	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 350 296	5 229 681	5 232 000	5 620 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 564	-8 118	-8 000	-7 236
Styrehonorar	5	-50 000	-55 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	14	-83 617	-79 069	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 000	-10 700	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-151 525	-147 253	-150 935	-159 101
Konsulenthonorar	7	-3 066	-5 529	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 272 958	-1 487 010	-1 157 203	-3 432 202
Forsikringer		-348 487	-284 239	-289 321	-350 000
Kommunale avgifter	9	-756 467	-688 957	-746 200	-859 541
Energi/fyring		-166 526	-132 326	-100 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-330 304	-352 837	-361 657	-361 657
Andre driftskostnader	10	-732 966	-683 391	-665 000	-695 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 914 481	-3 934 428	-3 554 316	-6 065 737
DRIFTSRESULTAT		1 435 815	1 295 253	1 677 684	-445 737
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 782	3 131	0	0
Finanskostnader	12	-1 668 585	-1 524 760	-1 632 000	-1 634 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 653 803	-1 521 629	-1 632 000	-1 634 000
ÅRSRESULTAT		-217 988	-226 376	45 684	-2 079 737
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-217 988	-226 376		



MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 238 772, KUNDENR. 7481

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	70 604 575	70 604 575
Tomt		7 890 025	7 890 025
Andre varige driftsmidler	14	249 140	286 699
SUM ANLEGGSMIDLER		78 743 740	78 781 299
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 432	0
Kundefordringer		11 213	0
Forskuddsbetalte kostnader		227 567	194 601
Andre kortsiktige fordringer		0	425
Driftskonto OBOS-banken		111 894	318 653
Skattetrekkskonto OBOS-banken		128	0
Sparekonto OBOS-banken		1 542 591	1 529 357
Innestående i andre banker		100 504	113 751
SUM OMLØPSMIDLER		2 004 329	2 156 786
SUM EIENDELER		80 748 070	80 938 086
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Opptjent egenkapital		519 104	737 092
SUM EGENKAPITAL		527 704	745 692
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	40 600 000	40 600 000
Borettsinnskudd	16	39 332 000	39 332 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 932 000	79 932 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 154	49 313



13

Midtstugrenda Borettslag

Leverandørgjeld		46 938	68 755
Skyldige offentlige avgifter	17	270	363
Påløpte renter		181 695	141 858
Annen kortsiktig gjeld	18	309	105
SUM KORTSIKTIG GJELD		288 365	260 394

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 748 070	80 938 086
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	85 057 000	85 057 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2023

Styret i Midtstugrenda Borettslag

Morten Laurendz

Anne Naper Andersen

Lars Christian Dahll

Bente Collett Knagenhjelm John Peter Tollefsen

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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO



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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 191 496
Lån	1 711 392
Garasje	312 186
Eiendomsskatt	14 216
Refusjon eiendomsskatt	-8 062
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 221 228

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av nøkler	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	4 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 000
Påløpte feriepenger	-204
Arbeidsgiveravgift	-7 360
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 564

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 396, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 066
SUM KONSULENTHONORAR	-3 066

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-333 939
Drift/vedlikehold VVS	-6 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-697 120



Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 108
Drift/vedlikehold brannsikring	-119 572
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 237
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 906
Egenandel forsikring	-15 000
Kostnader dugnader	-514
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 272 958

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-9 940
Vann- og avløpsavgift	-522 881
Feieavgift	-11 756
Renovasjonsavgift	-211 890
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-756 467

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 290
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 069
Driftsmateriell	-2 136
Lyspærer og sikringer	-3 313
Vaktmestertjenester	-65 443
Renhold ved firmaer	-56 475
Snørydding	-240 160
Gressklipping	-180 673
Andre fremmede tjenester	-30 222
Trykksaker	-13 779
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 396
Andre kontorkostnader	-17 886
Porto	-1 700
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-599
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 805
Velferdskostnader	-73 372
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-732 966

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 011
-------------------------------------	-------



Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 809
Renter av kapitalkonto i Nordea	501
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	461
SUM FINANSINNTEKTER	14 782

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån 1 i Nordea	-821 974
Renter og gebyr på lån 2 i Nordea	-846 611
SUM FINANSKOSTNADER	-1 668 585

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1988	70 604 575
SUM BYGNINGER	70 604 575

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.33/bnr.2699

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse		
Tilgang 2001	79 169	
Avskrevet tidligere	-62 565	
Avskrevet i år	-3 321	13 283
Høytaleranlegg		
Tilgang 2019	73 273	
Avskrevet tidligere	-31 752	
Avskrevet i år	-14 655	26 866
PC med utstyr		
Tilgang 2021	27 754	
Avskrevet tidligere	-7 710	
Avskrevet i år	-9 250	10 794
Ladestasjon for el bil nr 3		
Tilgang 2022	46 058	
Avskrevet i år	-3 838	42 220
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2020	225 500	
Avskrevet tidligere	-64 429	
Avskrevet i år	-32 214	



		128 857
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	142 375	
Avskrevet tidligere	-94 916	
Avskrevet i år	-20 339	
		27 120
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		249 140
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-83 617

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea lån 1

Lånet har en rentebytteavtale (SWAP). Rentebytteavtalen varer til 2031.

Estimert effektiv rentesats (hensyntatt rentebytteavtalen) pr. 31.12.2021 var 4,0 %.

Opprinnelig 2005	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-20 000 000

Nordea lån 2

Lånet har en rentebytteavtale (SWAP). Rentebytteavtalen varer til 2031.

Estimert effektiv rentesats (hensyntatt rentebytteavtalen) pr. 31.12.2021 var 4,0 %.

Opprinnelig 2005	-20 600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-20 600 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-40 600 000
------------------------------------	--	--------------------



NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988	-39 332 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-39 332 000

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-128
Skyldig arbeidsgiveravgift	-142
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-270

Feriepenger	-204
Purregebyr	-105
	-309

NOTE: 19

Borettsinnskudd	39 332 000
Pantelån	40 600 000
TOTALT	79 932 000

Bygninger	70 604 575
Tomt	7 890 025
TOTALT	78 494 600

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 966328. 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.

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.

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. Arbeidsmiljøet i borettslaget har vært godt. Borettslaget har ingen ansatte. Det har ikke vært ulykker eller skader i forbindelse med drift eller vedlikeholdsarbeider. Vi hadde vinteren 2022 en del problemer med isete og glatte veier. Gjennom godt samarbeid med 1Hjelpende Hånd ble det satt i verk offere strøing og med større mengde grus.

Styret benytter HMS systemet til OBOS for oppfølging av HMS for hele borettslaget. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og uteområdene.

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.



Forslag A

FORSLAG TIL ENDRINGER AV VEDTEKTENE § 3-1

Styret foreslår å justere dagens Vedtekter § 3-1 **Utrekning av høyeste lovlig pris**, da målsettingen med å komme opp på 90% av OBOS sine priser pr. kvm ble nådd den 01.01.23.

Dagens tekst er:

Fra 01.januar 2022 øker vi prisene med 15%, resterende avvik mellom våre priser og prisene i OBOS sine statistikker justeres med x kroner hver måned. I løpet av 4 år skal våre kvadratmeterpriser utgjøre 90 % av OBOS' sine kvadratmeterpriser.

Fra det tidspunkt leilighetenes kvadratmeterpris utgjør 90 % av OBOS kvadratmeterpris for solgte OBOS leiligheter i bydel Vestre Aker, skal leilighetenes kvadratmeterpriser følge den månedlige prisutviklingen i OBOS sine statistikker for solgte leiligheter i bydel Vestre Aker.

Forslag til ny tekst:

Maksimalprisen skal regnes ut fra 90% av OBOS sine kvadratmeterpriser for solgte leiligheter i bydel Vestre Aker, basert på den månedlige prisutviklingen i OBOS sine statistikker.

Begrunnelse.

Styret ønsker å justere vedtektene etter slik de praktiseres.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godtar styrets forslag til endringene av § 3-1 i vedtektene.

Forslag B

Forslag fra Thomas Bøhmer om å tillate installasjon av varmepumpe.

For å få mulighet til å installere varmepumpe må dagens vedtekter §6-7 (1) endres. Dagens vedtekter lyder slik: **Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som paraboler eller andre antenner, varmepumper, leskjermer og lignende).**

Begrunnelsen fra Bøhmer:
Midtstugrenda Borettslag
Styret
Varmluftpumpe.

27.jan 2023

Bakgrunn: Som nytilflyttet sommeren 2022 opplevet jeg høsten 2022 at min bolig var vesentlig kaldere enn det jeg hadde vært vant til med trekkfulle vinduer og et høyere strømforbruk sett i forhold til størrelsen på leiligheten. Jeg gjorde derfor forespørsel til Morten Laurentz om det var en eller flere som hadde tatt i bruk oppvarmingsløsning med luft/luft varmepumpe. Tilbakemelding var at dette var blitt forbudt før 2005, før Laurentz tiltrådte som formann. Årsaken skal etter hva jeg har hørt i møte med andre beboere, vært «engstelse for mulig støy for nabo».

Det har siden 2005 vært en stor utvikling på dette feltet, med et stort tilbud av løsninger, dels med utstyr montert på vegg, dels stående på gulv, langt mere stillegående enn før, og med ulike prisnivå. Luftvarmepumpe er blitt den løsning de fleste velger for å redusere strømutgiftene til oppvarming. I de fleste tilfelle kan den redusere strømutgiftne som går til varme med 60-70 % ved investeringer 20 000-25 000 kroner. Tidligere ved en strømpris på 1 krone per kilovatttime /kwt ville dette være innspart etter 2-3 år. Ved dagens pris som jeg opplevet opp til 5,77 krone/kwt vil det gå vesentlig raskere.

Jeg har en svigersønn bosatt på Hamar som har hatt sin varmepumpe i 13 år som har gått uten problem. Denne har vært veggmontert i stuen og jeg har aldri vært genert av støy ved besøk.

Boligene i Midtstugrenda er bygget for snart 50 år siden, med byggt tekniske løsninger som i dag må sees som mindre optimale. Det er derfor ønskelig å finne løsninger som gir større boligkomfort til en lavere pris enn det som sannsynligvis vil komme. Med det grønne skifte og en kraftmangel som vil komme innen få år, er vi oppfordret til å finne god utnyttelse av vårt strømforbruk. Etablering av varmepumpe for den enkelte vil kunne være et bidrag til dette.

1. Jeg vil derfor foreslå at man på kommende generalforsamling opphever forbudet mot varmepumper.

2. Gi tillatelse til at noen enkelte får anledning til å sette opp varmepumper så vi kan gjøre litt felles erfaringer.

Jeg medsender brosjyren fra AC senteret som jeg tatt ut fra nettet og gitt kommentarer til. På grunn av kort tid til innsending av forslaget har jeg ikke fått befaring av egen bolig eller besøkt AC senteret.

Mange hilsen



Thomas Bøhmer

Styrets innstilling:

Spørsmål vedr innstallering av varmepumpe er regulert i vedtektenes § 6-7: «**Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som parabler eller andre antenner, varmepumper, leskjermer og lignende)**».

Styret har behandlet forslaget fra Thomas Bøhmer på styremøte 2.3.2023. Styret er av den oppfatning at innstallering av varmepumpe isolert sett kan være et fornuftig tiltak. Det hefter imidlertid stor usikkerhet rundt konsekvensene av en slik innstallering med hensyn til støyplager for leiligheten og naboer, plassering av varmepumpen og eventuelle bygningstekniske konsekvenser, mulighet for innstallering i alle typer leiligheter og hvilke ulike typer varmepumper som kan være aktuelle for Midtstugrenda BRL. Inntil styret har fått sett på disse forholdene, kan ikke styret innstille på en anbefaling av forslaget.

Vedtak: Styret anbefaler ikke generalforsamlingen å vedta forslaget.

Forslag C

Søknad fra Pipaluk Storm om å bygge ut sin leilighet med karnapp.

Jeg søker herved om å bygge et karnapp på østveggen av leiligheten, tilsvarende det som bygget har på vestsiden? Alternativt kun med 1 vindu mot syd."

Med vennlig hilsen
Pippen Løve Storm

Styrets kommentar:

En slik utbygging vil medføre bruk av fellesarealer, og må derfor godkjennes av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Ref. § 6-7 (1)

Dagens vedtekter lyder slik: *Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som paraboler eller andre antenner, varmpumper, leskjermer og lignende).*

Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag med unntak av nødvendig tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11.

Det er mulig å behandle dette på samme måte som tillatelsen til å bygge ut kaldt loft, med tilpassing av tekst i forhold til tiltaket. Dette er også gjort tidligere med bygging av bod utenfor leilighetene nede i hus 9, 10, 11 og 12.

Antall kvadratmeter som kommer i tillegg, skal ikke legges til grunn for utregning av maksimalprisen. Ved salg skal takstmann beregne tillegg ut fra bygge kostnader, etter samme prinsippet som for utbygd kaldt loft. I tillegg til en godkjenning fra Generalforsamlingen må det søkes Plan & Bygningsmyndighetene om tillatelse til oppføring av karnappet.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner søknaden på følgende premisser:

§ 6-7 (2) får et følgende tillegg:

Generalforsamlingen gir andelseiere med endelighet mulighet til å søke om å bygge karnapp av samme type og størrelse som de øvrige karnappene i borettslaget.

Antall kvadratmeter som kommer i tillegg, skal ikke legges til grunn for utregning av maksimalprisen. Ved salg skal takstmann beregne tillegg ut fra bygge kostnader, etter samme prinsippet som for utbygd kaldt loft. I tillegg til en godkjenning fra Generalforsamlingen må det søkes Plan & Bygningsmyndighetene om tillatelse til oppføring av karnappet.

Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis på følgende vilkår :



- a. Andelseier vil selve forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentlig-rettslige krav.*
- b. Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.*
- c. Samtykket omfatter kun oppføring / endring i henhold til fremlagte tegninger.*
- d. Arbeidene betales av andelseieren.*
- e. Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.*
- f. Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.*
- g. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, fremleietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.*

Vilkårene gjelder også i forholdet til fremtidige eiere av adkomstdokumentene, og andelseieren forplikter seg til å gjøre avtalen kjent for den han/hun måtte overdra adkomstdokumentene til.



Forslag D

Vedlikehold av takene, godkjenning av låneopptak.

Årets drift og vedlikehold vil bli preget av vedlikehold av alle takene. Det legges opp til å male takene med en beskyttende maling for å øke levetiden betydelig. I tillegg ble det under høstens rensing av takene oppdaget behov for å bytte ut taksten som ligger over vidskiene med et beslag i blikk. Det er også konstanter feil og mangler på flere av pipebeslagene. Dette har til nå medført en konkret lekkasje.

Styret har bestemt at vi vil benytte OBOS Prosjekt til å følge opp og styre prosjektet for oss. Den totale kostnaden for prosjektet er i skrivende stund ikke klart, men vi må uansett finansiere dette ved opptak av lån.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp et lån for å utbedre takene. Størrelsen på lånet vil avhenge av de tilbudene Borettslaget får fra entreprenør.



Forslag E

Montering av vannmålere

Karin Collett ber styret vurdere å montere vannmåler på hovedvannledningen. Dette for å få en riktigere avregning på forbruket.

Styrets kommentar:

Slik det fungerer i dag, blir vann avgiften regnet ut etter bruksareal på boligen inkludert fellesarealer. Forbruket blir stipulert til å være 1,3 kubikk meter pr kvadratmeter bruksareal.

Vi kan anta at forbruket hos oss bør ligge noe under dette, da det bor mange enslige hos oss, og at mange er bortreist store deler av året.

Med dette som utgangspunkt sjekket vi muligheten for å få installert vannmålere for noen år tilbake i tid. Det viste seg at vanninntakene til våre hus ligger ned i kummer rundt på området og er som sådan vanskelig tilgjengelig. Prosjektet ble i samråd med rørlegger lagt på is inntil det kommer løsninger for fjernavlesning av målerne.

På bakgrunn av innspillet til Collet, har vi tatt opp igjen denne med vår rørlegger for å se på hvilke muligheter det er for fjernavlesning i dag.

Styret har nå en løpende dialog med rørlegger og kommunen for å se på hvilke muligheter som i dag er tilgjengelig for fjermåling av vann.

Forslag til vedtak:

Styret fortsetter arbeide med å få montert vannmålere i borettslaget.



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



OBOS Eiendoms-

forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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