



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.01.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 20.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948238772

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 952 614	5 649 380
Sum inntekter		5 952 614	5 649 380
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	63 337
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		84 260	90 596
Annen driftskostnad		4 074 122	3 854 082
Sum kostnader		4 226 842	4 008 015
Driftsresultat		1 725 772	1 641 365
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 591	46 925
Sum finansinntekter		40 591	46 925
Annen finanskostnad		1 982 094	1 879 276
Sum finanskostnader		1 982 094	1 879 276
Netto finans		-1 941 503	-1 832 350
Resultat før skattekostnad		-215 731	-190 985
Årsresultat		-215 731	-190 985
Totalresultat		-215 731	-190 985
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-215 731	-190 985
Sum overføringer og disponeringer		-215 731	-190 985



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		173 034	257 294
Sum varige driftsmidler		78 667 634	78 751 894
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 667 634	78 751 894
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		17 269	16 245
Andre fordringer		283 031	271 981
Sum fordringer		300 300	288 226
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 410 821	1 524 896
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 410 821	1 524 896
Sum omløpsmidler		1 711 121	1 813 122
SUM EIENDELER		80 378 755	80 565 016



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		112 388	328 119
Sum opptjent egenkapital		112 388	328 119
Sum egenkapital		120 988	336 719
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		160 701	171 967
Leverandørgjeld		125 162	85 681
Skyldige offentlige avgifter			824
Annen kortsiktig gjeld		39 905	37 825
Sum kortsiktig gjeld		325 767	296 297
Sum gjeld		80 257 767	80 228 297
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 378 755	80 565 016



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 360288

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 238 772
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.01.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 19.04.2025



Organisasjonsnr: 948 238 772
MIDTSTUGRENDA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 952 614	5 649 380
Sum inntekter		5 952 614	5 649 380
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	63 337
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		84 260	90 596
Annen driftskostnad		4 074 122	3 854 082
Sum kostnader		4 226 842	4 008 015
Driftsresultat		1 725 772	1 641 365
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 591	46 925
Sum finansinntekter		40 591	46 925
Annen finanskostnad		1 982 094	1 879 276
Sum finanskostnader		1 982 094	1 879 276
Netto finans		-1 941 503	-1 832 350
Resultat før skattekostnad		-215 731	-190 985
Årsresultat		-215 731	-190 985
Totalresultat		-215 731	-190 985
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-215 731	-190 985
Sum overføringer og disponeringer		-215 731	-190 985



Sum innskutt egenkapital	8 600	8 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	112 388	328 119
Sum opptjent egenkapital	112 388	328 119
Sum egenkapital	120 988	336 719
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	160 701	171 967
Leverandørgjeld	125 162	85 681
Skyldige offentlige avgifter		824
Annen kortsiktig gjeld	39 905	37 825
Sum kortsiktig gjeld	325 767	296 297
Sum gjeld	80 257 767	80 228 297
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	80 378 755	80 565 016



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
0.00

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



Til andelseierne i Midtstugrenda Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 27.03.2025 kl. kl: 18.00 i Grendehuset.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2024. 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-, taleog 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 utfyllt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Midtstugrenda Borettslag
avholdes 27 mars 2025.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder John Peter Tollefsen foreslås som 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 2024

- A) Årsrapport og regnskap for 2024

3. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar kr. 70.000, - til fordeling mellom styremedlemmene.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring av vedtektene § 4-1, avsnitt 5 (70-års regel)
- B) Forslag til endring av vedtektene § 6-7(1) (Varmepumpe)
- C) Forslag om retningslinjer for installering av varmepumpe (Vibbo)

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 21.02.2025

Styret i Midtstugrenda Borettslag

John Peter Tollefsen - Bente Collett Knagenhjelm - Anne Naper Andersen

Ellen C. Bjercke – Peter Hausken

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder:	John Peter Tollefsen	Midtstugrenda 118
Styremedlemmer:	Anne Naper Andersen	Midtstugrenda 86
	Ellen C. Bjercke	Midtstugrenda 88
	Bente Collett Knagenhjelm	Midtstugrenda 94
	Peter Hausken	Midtstugrenda 152
Varamedlemmer:	Per Ringså	Midtstugrenda 55
	Harald Berntzen	Midtstugrenda 154
Valgkomiteen:	Kari Hertzberg	Midtstugrenda 125
	Tom Sønsteby	Midtstugrenda 92
	Trond Scheie	Midtstugrenda 59

Kontaktinformasjon Styret.

Styret kontaktes via e-post midtstugrenda@gmail.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 Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC.

Styrets arbeid 2024

Det er avholdt 7 styremøter. Det er gjennomført 2 dugnader med svært god deltakelse. Det har vært avholdt en brann- og sikkerhetsøvelse med assistanse av Sfty. Styret vil berømme alle for å stille opp og bidra til at vårt ytre bomiljø vedlikeholdes så godt. Det samme gjelder alle som frivillig stiller opp til vårt felles sosiale «vedlikehold». Det gjelder så vel borettslagets meget aktive venneforening som de som bidrar til vaffeltreff, hobbygruppe, bridgekvelder og ikke minst



til «GrendaNytt». Og dessuten vår husvert Sten, som holder orden i Grendehuset. Sammen med vaktmester Jan Cato er alle disse styrets meget viktige samarbeidspartnere.

Styret har gjennomføre en forsvarlig drift av borettslaget. På hvert styremøte er saker relatert til økonomi, vedlikehold og HMS faste punkter på dagsordenen.

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 til alle beboere. GrendaNytt legges i alle postkasser og inn på Vibbo. Styret benytter seg av OBOS' styreportal **styrommet.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. Styret har også i 2024 arbeidet tett med regnskapsfører i Obos for å sikre god oppfølging av våre regnskaper. Styret har vært representert 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 2024 har våre priser fulgt Obos' prisstatistikker med 90%. Prisstatistikken ajourføres hver måned. Gjennom 2024 var det en prisstigning på ca 4 %. Ved årsslutt 2024 var kvadratmeterprisen på våre leiligheter kr 73.346 (tilsvarende 90 % av Obos' leilighetspriser i Vestre Aker)

Vedlikehold

I 2024 fortsatte vi vedlikeholdsprogrammet. Vedlikeholdsprogrammet ajourholdes i styreportalen **styrommet.no** og i egne styredokumenter. Vedlikehold er et fast punkt på alle styremøter.

Blant annet ble følgende gjort: Ytterveggen på garasjen har vært gjennom en grundig oppgradering med utskifting av bord, sliping og maling av hele ytterveggen, nye nedløpsrør og rensing av takrenner. Garasjen ble vasket i hht gitte miljøkrav. Det ble foretatt rengjøring av en rekke takrenner og nedløpsrør. Flere ble skiftet og enkelte lagt om også i 2024.

En rekke bord i rekkverkene ble byttet og / eller skrapet og malt. Flere rekkverk på verandaer ble byttet. Gangveiene (balustradene) ble behandlet rensset og nytt belegget ble lagt der det tidligere var bart eller belagt med teppe. Enkelte hus ønsket å beholde sine tepper. Styret fikk støtte fra kommunen på totalt kr 117.000 til arbeidet. Alle rekkverk (metall) ble skrapet og malt (sort farge). De resterende boder som tidligere ikke var oppgradert, ble vedlikeholdt med bl a skarping og ny maling. Flere steder er det en utfordring med vann som trenger inn mellom balkong og vegg og renner ned på vegg og vindu i etasjen under. En relativt kostnadskreven løsning ble gjort et sted, men styret har engasjert et blikkenslagerfirma til å se på alternative og mindre kostbare løsninger. En balkong ble behandlet i januar 2025 og erfaringene fra denne vil bli fulgt opp.

Gjennom aktivt bidrag fra Venneforening ble kjøkkenet totalrenovert. Styret fikk kr 100.000 fra DES23 i bidrag til dette. Styret vil gi honnør til Venneforeningen, Per Ringså, Harald Berntzen og Tom Sønsteby for deres aktive og praktiske bidrag til at nytt kjøkken ble realisert. Det har hevet Grendehuset betraktelig.



HMS

I styret har Ellen Bjercke og Peter Hausken et særskilt ansvar for oppfølging av HMS-arbeidet hos oss.

HMS- ARBEIDET I 2025

Som overordnet HMS-arbeid ligger styrets ansvar for å identifisere risikoforhold og initiere tiltak som reduserer risikoen til et forsvarlig nivå. Rutiner for både brannvern, kontroll av el-anlegg og informasjon til beboerne er en del av dette. Men HMS dreier seg også om å sikre et godt psykososialt miljø slik at alle beboere føler seg godt ivaretatt gjennom det arbeidet styret gjør. I Midtstugrenda Borettslag er vi i tillegg så heldige at vi har mange ildsjeler som gjør en stor innsats for å beholde og utvikle det sosiale fellesskapet. De stiller i stand til fester, vaffelmøter, konserter, kinokvelder, foredrag, bridge og hobbyaktiviteter. Styret vil i denne årsrapporten gi stor honnør til alle.

Det har heller ikke i 2024 vært store eller alvorlige uønskede hendelser og/eller avvik. Elvia Etilsyn foretok en grundig befarings av vårt elektriske anlegg i fellesområdene høsten 2024. Alt det tekniske var på stell, men tilsynet etterlyste bedre dokumentasjon på hvordan styret / borettslaget avdekker risiko og avvik. Det gode med denne rapporten fra Tilsynet var at styret fikk gjennomgått de interne rutine og har nå bygget ut avviksidentifisering og avvikshåndtering på en meget tilfredsstillende måte. Her har styret tatt i bruk både modellen for risikohåndtering og -identifisering som portalen *styrerommet.no* tilrettelegger for, i tillegg til eget utarbeidet materiell. Det er også lagt til rette for at alle beboere kan rapportere inn det de oppfatter som avvik og risikoforhold. Dette kan gjøres via egen emneknapp i Vibbo: «Avviksmelding».

Borettslaget har ikke aktiviteter som kan medføre forurensning og annen alvorlig skade på miljøet. Basert på risikovurderinger ble følgende HMS- områder særskilt prioritert i 2024; Brannsikkerhet: Batteriskifte gjennomført på samtlige brannalarmer, samt oppdatering og kvalitetssikring av oppkoblingen mellom samtlige brannalarmer og internett. Den 23. september gjennomførte vi en større brann- og evakueringsøvelse. Vår samarbeidspartner Sfty bidro med skifte av batterier i alle alarmer og etterarbeid etter øvelsen med justeringer og utskiftninger av brannalarmer der det var behov for det. Øvelsen og etterarbeid ble gjort 21. og 22. november. Slukkeutstyr ble inspisert samtidig i en rekke leiligheter. Erfaringene fra øvelsene er gjennomgått av styret og vil være en del av grunnlagsmateriale for nye øvelser. Informasjon om brannsikkerhet formidles også i Grendanytt og på allmøtet.

Personsikkerhet: Strøing, måking, mv gjennomføres av 1 Hjelpende Hånd og er blitt fulgt tett opp fra styrets side for å redusere risiko for skader på glatt føre. Det er informert om at bruk av pigger/brodde anbefales gjennom vinteren. Balustradene som ikke har eget teppebelegg, er påført et sklihemmende belegg.

Skadedyrbekjempelse: Anticimex har, på oppdrag fra styret, plassert ut og etterser og etterfyller åtebokser for å holde rottebestanden nede. Rapporter etter inspeksjonsrunder gjennomgås av styret. Det er informert om at mating av ville må unngås.

Vedlikehold av uteområder og vaktmestertjenesten.

Vedlikehold av utearealene på sommertid har vært gjennomført kontraktsmessig av Gårdreform A/S. Av kostnadmessige grunner er det viktig at bl a beskæring av trær og busker blir koordinert. Vaktmestertjenesten er utført av Vaktmesterdrift A/S. Vaktmesterordningen med fast vaktmester 1 gang per uke (tirsdager mellom 10 og 12) fungerer godt, og flere beboere har



for egen regning engasjert vaktmesteren til mindre oppdrag. Flere oppgaver av mer vedlikeholdsmessig karakter kan vaktmesteren utfører. Styret vil i 2025 følge dette særskilt opp. Det ble gjennomført to dugnader, 4. mai og 12. oktober, med stor og verdifull innsats fra mange beboere. Avtale med Hjelpende Hånd (HH) for vinterarbeidet ble videreført for sesongen 2024/2025. Vinteren 2024 ble på samme måte som året før, en utfordring for så vel HH som oss beboere. Brøyting av både hovedveiene som så vel stikkveiene og inngangspartier måtte måkes og strøs flere ganger i uken. Hvert hus har egen strøkkasse med bøtte, spade el. Kassene fylles opp før vinteren og fylles opp ved behov. Styret oppfordrer alle som har mulighet, til å ta en liten strøjobb rundt sitt husområde. Vinterarbeidet blir viderefakturert våre naboer i Midtstugrenda som går forbi hus 1 med en på forhånd avtalt fordelingsnøkkel.

Salg av leiligheter Det ble i 2024 solgt 6 leiligheter. En ble omsatt til medlemmer i DES23, en internt og fire gikk til markedet. Også kjøperne som kom utenfra, har nylig eller tidligere bodd i området for gamle Vinderen bydel eller hatt ønske om å komme hit.

GrendaNytt

GrendaNytt har en historie tilbake til da Midtstugrenda ble bygget. Tidsskriftet kom til før epost, Vibbo og Facebook og var en viktig kanal for å formidle nyheter til beboerne. Noe vi håper det fortsatt er. Grendanytt kom ut med 4 nummer i 2024. Redaksjonen har jobbet godt og fordeler arbeidet etter talent og kapasitet. I 2024 har redaksjonen bestått av Anne Knoph Svello, ansvarlig redaktør, Peter Hausken, desk, Sten Heyerdahl, Bente Lindbæk og Helga Hjorth, alle utegående reportere og journalister.

Stoffet består av faste innslag med nytt fra styret og venneforeningen, rapport fra festiviteter på grendehuset osv, i tillegg til annet vi håper beboerne setter pris på. Vi er åpne for forslag og innspill!

Dersom du har forslag til innhold eller tekster du vil se i GrendaNytt tar, redaksjonen imot innspill. Kontakt Anne S.K. (asknoph@gmail.com)

Andre sosiale aktiviteter.

Tone Sandvik er initiativtaker til vaffeltreff annenhver onsdag kl. 13. Mange beboere hjelper til med vaffelsteking og kaffekoking. Med det nye kjøkkenet kan nå all steking foregå på kjøkkenet. Grenda har også hobbygruppe og bridgegruppe. Hobbygruppens mange dyktige kunstnere har latt noen av sine bilder få henge i Grendehuset. Det var nytt i 2023 og heldigvis fortsetter dette å sette sitt preg på Grendehuset til glede for alle som er der.

Rapport fra Venneforeningen.

Venneforeningens aktiviteter i 2024

Venneforeningens medlemmer har i år bestått av:

Kari Hertzberg, Ellinor Løberg, Anne Scheie, Bebbem Døscher og Siri Laurendz

Venneforeningen stod for tømningen av kjøkkenet ved ombygging og satt alt på plass igjen i de nye skapene.

- **6. Mars** Venneforeningen inviterte til åpning av det nye kjøkkenet med en Herrelunch. Stort fremmøte med ca. 55 stk. DES var invitert, de var en stor økonomisk bidragsyter. Styreleder overleverte blomster og ga en stor takk til de i Grenda som stod for gjennomføringen av prosjektet og som gjorde det mulig.
- **14.mars** Grenda-Quiz ble arrangert med Quiz mastere Nina Width og Siri Keller.



- **3. april** Hjerneforsker Linda Hildegard Bergersen holdt et spennende foredrag om fysisk aktivitet og hjernehelse.
- **4. MAI** Dugnadslunch, det ble serverte tomatsuppe med rundstykker og kaker.
- **5. juni** Vår tradisjonelle sommerfest gikk av stabelen med koldtbord laget av venneforeningen, bobler og godt med drikke. Våre egne kakebakere stilte opp igjen.
- **2. oktober** Per Anders Nordengen kom og holdt et kåseri i Grendehuset «Per Gynt som veiviser til det gode liv», et kåseri med humor og alvor.
- **12. oktober** Dugnadslunch, det ble serverte Trøndersodd med tilbehør.
- **14. november** Venneforeningen arrangerte sammen med Peter Ø. og Thor J. levendemusikk kavalkade med pub, vin, fatøl fra tappekran, pizza, i Grendehuset. Bordene var pyntet med rødrotete duker og det ble Grendas store dansekveld, fantastisk at så mange entret dansegulvet!
- **1. desember** Første søndag i advent arrangerte venneforeningen vår tradisjonelle Julegrantening med julesang, gløgg og Peppe kaker.
- **5. desember** Arrangerte vi vårt tradisjonelle Juleselskap i Grendehuset.

Bibliotek

Grenda har etter hvert fått et rikholdig bibliotek. Det er bare å låne og levere tilbake. Har du noen bøker du har lest og ønsker å donere er det kjempefint du gir bøkene til Grenda. Snakk med Tone det er hun som holder orden i hyllene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2024 er satt opp under denne forutsetning. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på 215.731, og foreslås ført mot egenkapital. Borettslaget betaler ikke avdrag på sine lån på totalt 40,6 millioner. Etter inngått avtale med Nordea er $\frac{3}{4}$ av lånet bundet til en rentebytteavtale inngått i 2016. Som følge av fortsatt høye renter i 2024, økte rentekostnadene med vel 103.000 i 2024 i forhold til 2023. I 2024 økte innbetalte felleskostnader utenom rentekostnader med 10 % fom 1.2. Styret har varslet en økning i innbetaling til dekning av felleskostnadene med 8 % og en økning i innbetaling til dekning av rentekostnader med 15 %. Av samlet husleie utgjør renteinntekningen vel 30 %. Samlet renteinntekning i 2024 var på kr 1.711.392 mens rentekostnadene var på 1.982.094. Renteinntekningen dekket mao ca 85 % av rentekostnadene. Driftskostnadene var i 2024 ca 180.000 (4 %) høyere enn budsjettet. Avskrivninger på 84.000 og andre driftskostnader på 781.000 utgjør det aller meste av dette.

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 vel 1,4 millioner ved årets slutt. Borettslagets egenkapital er fortsatt svært lav. Styret forutsetter at så vel budsjettet for 2025 som fremtidige budsjetter legger vekt på å sikre god økonomistyring og langsomt bygge opp egenkapitalen til et mer akseptabelt nivå. Våre lån på til sammen 40,6 millioner belaster årsregnskapet med betydelige rentekostnader. Se for øvrig kommentarer under «kommentarer til budsjett for 2025»

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Driftsinntekter

Budsjettets inntektsside viser en forventet inntekt på vel 6,5 millioner. Det inkluderer en samlet husleieøkning på 11 % (nær 2 millioner til rentekostnader og 4,5 til drift) fom 1.1. Vedlikeholdsbudsjettet er på vel 1 million. Styret vil ikke iverksette nye, større vedlikeholdsprosjekter i 2025, men legger til grunn at helt nødvendige vedlikeholdssoppgaver vil bli utført. Behandling av balkonger som nevnt i årsrapporten vil bli utført så langt det er økonomisk forsvarlig gitt tilfredsstillende erfaring fra siste utførte behandling. Styret har videre bestilt en rapport om energieffektivisering for hele bygningsmassen. Rapporten vil foreligge i mars. Styret har søkt om og fått innvilget 50 % dekning av kostnadene til rapporten. Selve rapporten har en kostnad på vel 160.000. Den vil danne grunnlaget for fremtidig vedlikeholdsprogram. Lysanlegget i garasjen vil bli oppgradert og nye ladeplasser installert. Øvrige kostnader er justert fra fjoråret etter de prisjusteringer styret og regnskapsfører er gjort kjent med. Andre driftskostnader er på linje med 2024.

Kommunale avgifter

De kommunale avgifter i Oslo kommune øker fra 2024 til 2025. Vårt budsjett har tatt høyde for en samlet økning for borettslaget med ca 160.000 til vel 1,2 millioner.

Energikostnader



Energikostnadene har hatt en økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg omtrent som i 2024 eller marginalt lavere. Strømstøtten videreføres.

Garasjen.

Utskifting av gamle lys og installering av ledlys sentret i midten av hele garasjen. 5 stk nye ladeplasser for el-biler.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Midtstugrenda Borettslag.

Lån

Midtstugrenda Borettslag har lån hos Nordea på til sammen 40,6 millioner. Ett lån på 20 millioner og ett på 20,6 millioner. Lånene løper avdragsfritt frem til 09.2031, men det ligger inne en mulig innfrielse allerede i 2026. Styret vil i samarbeid med Nordea se på mulige løsninger mht innfrielse / forlengelse av lånene. Lånene er knyttet opp i en rentebytteavtale (Swap-avtale) inngått i 2016. 30 millioner er i prinsippet knyttet til en fastrente på 4,36%, mens 10,6 millioner følger en NIBOR-rente tillagt 1,3 % som er bankens sikringsmargin. I 2024 utgjorde denne delen av samlet rentekostnad vel 31 %. For opplysninger lånene henvises til note 16 i regnskapet.

Resultat 2025

Styret legger til grunn et positivt resultat på vel 330.000 før avskrivninger. Det krever en våken og aktiv økonomistyring. Styret mener det er helt nødvendig å styrke borettslagets egenkapital som ved årsslutt 2024 var svært lav. Styret forventer at 2025 blir et krevende år rent økonomisk, men vil legge til at årets budsjett er gjennomarbeidet i samråd med borettslagets regnskapsfører OBOS. Årets budsjett er et godt styringsverktøy for styrets arbeid i 2025.



Til generalforsamlingen i Midstugrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Midstugrenda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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, 4. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 516 825	1 715 964
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-215 731	-190 985
Tilbakeføring av avskrivning	14	84 260	90 596
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-98 750
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-131 471	-199 139
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 385 354	1 516 825
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 711 121	1 813 122
Kortsiktig gjeld		-325 767	-296 297
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 385 354	1 516 825



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 890 160	5 578 940	5 918 000	6 501 023
Ladeinntekter EL-bil		62 454	67 035	0	65 000
Andre inntekter		0	3 405	144 000	5 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 952 614	5 649 380	6 062 000	6 571 023
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-13 337	-8 400	-9 870
Styrehonorar	4	-60 000	-50 000	-60 000	-70 000
Avskrivninger	14	-84 260	-90 596	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 500	-9 500	-7 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-165 733	-157 610	-163 000	-171 000
Konsulenthonorar	6	-9 833	-32 256	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-984 130	-1 021 549	-1 028 000	-1 050 000
Forsikringer		-479 914	-449 057	-470 855	-565 000
Kommunale avgifter	8	-1 064 578	-895 368	-1 075 027	-1 227 000
Energi/fyring	9	-145 825	-149 910	-110 000	-125 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-433 504	-414 244	-417 000	-450 000
Andre driftskostnader	10	-781 105	-724 588	-696 000	-790 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 226 842	-4 008 015	-4 045 282	-4 478 370
DRIFTSRESULTAT		1 725 772	1 641 365	2 016 718	2 092 653
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 591	46 925	0	0
Finanskostnader	12	-1 982 094	-1 879 276	-2 100 000	-1 950 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 941 503	-1 832 350	-2 100 000	-1 950 000
ÅRSRESULTAT		-215 731	-190 985	-83 282	142 653
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-215 731	-190 985		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	70 604 575	70 604 575
Tomt		7 890 025	7 890 025
Andre varige driftsmidler	14	173 034	257 294
SUM ANLEGGSMIDLER		78 667 634	78 751 894
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 269	16 245
Forskuddsbetalte kostnader		250 649	245 590
Andre kortsiktige fordringer	15	32 382	26 391
Driftskonto OBOS-banken		671 498	162 982
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	400
Sparekonto OBOS-banken		677 704	1 146 111
Innestående i andre banker		61 619	215 403
SUM OMLØPSMIDLER		1 711 121	1 813 122
SUM EIENDELER		80 378 755	80 565 016
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Opptjent egenkapital		112 388	328 119
SUM EGENKAPITAL		120 988	336 719
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	40 600 000	40 600 000
Borettsinnskudd	17	39 332 000	39 332 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 932 000	79 932 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 905	37 315
Leverandørgjeld		125 162	85 681
Skyldige offentlige avgifter		0	824
Påløpte renter		160 701	171 967
Annen kortsiktig gjeld		0	510



Garasje	343 870
Eiendomsskatt	2 256
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 890 160

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 391, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 733
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-9 833

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-407 210
Drift/vedlikehold elektro	-7 513
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-149 726
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 161
Drift/vedlikehold brannsikring	-144 067
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-47 899
Kostnader leiligheter, lokaler	-123 985
Kostnader dugnader	-6 569
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-984 130

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 258
Vann- og avløpsavgift	-781 752
Feieavgift	-19 584



Renovasjonsavgift	-260 985
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 064 578

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-145 825
SUM ENERGI / FYRING	-145 825

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-15 622
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 256
Lyspærer og sikringer	-8 737
Vaktmestertjenester	-71 543
Renhold ved firmaer	-86 988
Snørydding	-284 979
Gressklipping	-172 709
Andre fremmede tjenester	-17 593
Trykksaker	-20 379
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 391
Andre kontorkostnader	-15 270
Porto	-2 150
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 777
Velferdskostnader	-49 611
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-781 105

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 097
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 993
Renter av kapitalkonto i Nordea	4 335
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 167
SUM FINANSINTEKTER	40 591

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån 1 i Nordea	-975 516
Renter og gebyr på lån 2 i Nordea	-1 004 751
Andre rentekostnader	-1 827
SUM FINANSKOSTNADER	-1 982 094

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	-68 542	
Avskrevet i år	-10 626	1
Høytaleranlegg		
Tilgang 2019	73 273	
Avskrevet tidligere	-61 062	
Avskrevet i år	-12 210	1
PC med utstyr		
Tilgang 2021	27 754	
Avskrevet tidligere	-26 210	
Avskrevet i år	-1 543	1
Ladestasjon for el bil nr 4		
Tilgang 2023	98 750	
Avskrevet tidligere	-4 702	
Avskrevet i år	-14 107	79 941
Ladestasjon for el bil nr 3		
Tilgang 2022	46 058	
Avskrevet tidligere	-10 618	
Avskrevet i år	-6 780	28 660
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2020	225 500	
Avskrevet tidligere	-128 857	
Avskrevet i år	-32 214	64 429
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	142 375	
Avskrevet tidligere	-135 594	
Avskrevet i år	-6 780	1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **173 034**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-84 260**

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER



Ladeinntekter EL-bil, 2. halvår 2024	27 169
Andre kortsiktige fordringer	5 213
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	32 382

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea lån 1

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

Estimert effektiv rentesats (hensyntatt rentebytteavtalen) pr. 31.12.2024 var 4,5 %.

	-20 000	
Opprinnelig 2005	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. 31.12.2024 var 4,5 %.

	-20 600	
Opprinnelig 2005	000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-20 600
		000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-40 600
		000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale

avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags-

og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene

vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise

forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene

skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene

økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Nordea 1

Første og eneste avdrag er 1. desember 2031



Andelsnr.	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2031
27, 28, 31, 32, 35, 36	69 900
39, 40	69 900
6, 9, 12, 13, 14, 16	75 350
17, 20, 21, 22, 23, 24	75 350
25, 44, 45, 47, 49, 50	75 350
51, 53, 55, 56, 58, 59	75 350
64, 65, 68, 69, 71, 72	75 350
73, 74, 76, 77, 80, 83	75 350
84, 85	75 350
1, 2, 3, 4, 5, 7	81 150
8, 10, 11, 15, 18, 19	81 150
26, 29, 30, 33, 34, 37	81 150
38, 41, 42, 43, 46, 48	81 150
52, 54, 57, 60, 61, 62	81 150
63, 66, 67, 70, 75, 78	81 150
79, 81, 82, 86	81 150

Nordea 2

Første og eneste avdrag er 1. desember 2031

Andelsnr.	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2031
27, 28, 31, 32, 35, 36	72 000
39, 40	72 000
6, 9, 12, 13, 14, 16	77 600
17, 20, 21, 22, 23, 24	77 600
25, 44, 45, 47, 49, 50	77 600
51, 53, 55, 56, 58, 59	77 600
64, 65, 68, 69, 71, 72	77 600
73, 74, 76, 77, 80, 83	77 600
84, 85	77 600
1, 2, 3, 4, 5, 7	83 600
8, 10, 11, 15, 18, 19	83 600
26, 29, 30, 33, 34, 37	83 600
38, 41, 42, 43, 46, 48	83 600
52, 54, 57, 60, 61, 62	83 600
63, 66, 67, 70, 75, 78	83 600
79, 81, 82, 86	83 600

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

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



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	39 332 000
Pantelån	79 932 000
TOTALT	119 264 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

4. Midtstugrenda Borettslag

Innkommende forslag

A) Forslag om endring av vedtektene § 4-1, avsnitt 5 (70-års regel)

Styret fremmer forslag om å slette vedtektenes § 4-1, avsnitt 5. Regelen har vist seg vanskelig å håndheve og til en viss grad vanskelig å forstå av kjøpere. Det kompliseres også av at flere leiligheter ligger ute til salgs samtidig og hvilke som skal være tilgjengelige også primært til kjøpere over 70 år, blir vanskelig å håndheve i slike situasjoner. Samtidig må vi innse at leilighetene ikke er like lettsolgte nå som tidligere, og aldersbegrensninger ut over 55-års regelen er i denne sammenheng lite salgsfremmende. DES23 har tilsvarende regel som organisasjonen vil fjerne på kommende årsmøte. Det må være samsvar mellom borettslaget og DES23 mht slike regler.

Forslag til vedtak:

Vedtektene § 4-1, avsnitt 5 strykes.

B). Forslag til endring av vedtektene § 6-7(1) (Varmepumpe)

Dette forslaget er fremmet av styreleder da han ønsker å stille styret fritt i denne saken.

Beskrivelse: Dette forslaget innebærer en endring av vedtektene ved å fjerne vedtektsbestemmelsen om varmpumper, og innta bestemmelser knyttet til installasjon av varmpumpe i eget tema i Vibbo. 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 parabol eller andre antenner, varmpumper, leskjermer og lignende).*

Begrunnelse for endringene av § 6-7(1). Spørsmålet om installering av varmpumpe ble tatt senest tatt opp på årsmøtet i 2024. Forslag om å endre vedtektene fikk ikke nødvendig flertall. Styret informerte om at det vil arbeide videre med «tema varmpumpe». Et forslag om installasjon i en leilighet som en prøveordning der beboerne selv sto for all risiko, ble ikke akseptert av styret.

Styret har innhentet ytterligere informasjon vedr installering av varmpumpe herunder forhold som støyplager, plassering, drenering (drenering / avrenning av vann), typer av varmpumper mm før årsmøtet igjen kan ta stilling til et eventuelt forslag om installering av varmpumpe i den enkelte leilighet. Arbeidet bygger videre på erfaringene som ble gjort under forberedelsene til årsmøtet 2024. Styret har under arbeidet med dette spørsmålet bl. a hatt teams-møte med Varmepumpeforeningen og innhentet info fra to borettslag som tillatt varmpumpe. Moderne varmpumper er støysvake og med en dimensjonering som passer for plassering på en terrasse. Varmepumpen kan kles inn med en tilpasset «sprinkelkasse / varmpumpehus» og rør fra pumpen inn i leiligheten kan tilsvarende kles inn og males som veggen for øvrig. Varmepumpen avgir vann (kondensvann) som må ledes ut fra terrassen og ned i plenen. Det må legges opp egen kurs til varmpumpen da den alltid skal være tilkoblet strømmen. Dette er et brannverntiltak. Styret vil ikke uttale seg om det er regningssvarende å installere varmpumpe i våre leiligheter. Det må den enkelte selv vurdere i samråd med leverandør eller annen fagkyndig.



I den forbindelse kan det være naturlig å henvende seg til Norsk Varmepumpeforening og til Huseierforeningen. Borettslaget er medlem i begge.

Styret foreslår følgende endring i vedtektene § 6-7(1): *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 innrettinger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som paraboler eller andre antenner, leskjermer og lignende) Andelseier har rett til å installere varmepumpe etter retningslinjer gitt i Vibbo, tema Varmepumpe*

C) Forslag til retningslinjer for installering av varmepumpe.

Denne teksten foreslås tatt inn i Vibbo under temaet *Varmepumpe*.

«En andelseier kan søke styret om godkjenning av installasjon av varmepumpe. Søknaden skal inneholde forslag til hvor varmepumpen skal plasseres, hvilken type varmepumpe det er, beregnet utvendig støynivå (ikke over 22 dB (desibel)) og hvordan vann fra varmepumpen skal fjernes (avrenning til takrenne, avrenning til drenering el). Montering skal foretas av autorisert firma og skal være angitt i søknaden. Vedlikeholdsavtale med firma skal være gjort. Styret skal inviteres til befaring. Befaringen skal gjøres sammen med firmaet som evt skal stå for monteringen. Styret skal videre inviteres til å overvære selve monteringen. I søknaden skal det orienteres om at naboer er varslet og om deres evt kommentarer. Plassering av varmepumpens utvendige del skal være montert på terrassegulvet (betong eller annet fast underlag), og plassert på en slik måte at den er til minst mulig sjenanse for andre mht sikkerhet, støy og estetikk. Varmepumpe kan ikke under noen omstendighet plasseres på endevegg / gavlvegg. Utvendig avtrekksrør skal være kledd og malt i samme farge som veggen. Varmepumpen skal installeres med varmepumpehus. Det skal velges en varmepumpe som er mest mulig støysvak. Boligeieren bærer alle kostander forbundet med montering og vedlikehold av varmepumpen. Det gjelder også dersom varmepumpen må midlertidig fjernes i forbindelse med rehabilitering / vedlikehold av borettslaget eller leiligheten. Boligeieren må ta kostnadene ved å rette skader eller merker på fasaden dersom varmepumpen blir fjernet. Styret skal informeres i slikt tilfelle».



5. VALG AV TILLITSVALGTE

Til styret i Midtstugrenda Borettslag

Valgkomiteen foreslår at følgende personer velges til styret:

Styreleder:

John Peter Tollefsen velges for 2 år.

Styremedlemmer:

Peter Hausken. Ikke på valg

Anne Naper Andersen velges for 2 år

Kirsti Holmboe velges for 2 år

Astrid Øyråker velges for 2 år

Varamedlem Per Ringså velges for 1 år

Varamedlem Harald Berntsen velges for 1 år

Valgkomiteen tar gjenvalg

Kari Hertzberg Tom Sønsteby Trond Scheie