



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 283 200  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE FURUSET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt  |      | 11 346 709        | 13 946 136        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>11 346 709</b> | <b>13 946 136</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Lønnskostnad   |      | 238 775           | 238 720           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 72 833            | 72 833            |
| Annen driftskostnad  |      | 9 537 278         | 6 448 772         |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>9 848 886</b>  | <b>6 760 324</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>1 497 823</b>  | <b>7 185 811</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |      | 43 295            | 124 469           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>43 295</b>     | <b>124 469</b>    |
| Annen finanskostnad  |      | 1 037 842         | 1 428 573         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>1 037 842</b>  | <b>1 428 573</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-994 547</b>   | <b>-1 304 104</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>503 276</b>    | <b>5 881 707</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>503 276</b>    | <b>5 881 707</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>503 276</b>    | <b>5 881 707</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>503 276</b>    | <b>5 881 707</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 503 276           | 5 881 707         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>503 276</b>    | <b>5 881 707</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2021              | 2020              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 48 549 826        | 48 501 718        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 4    | 4                 | 72 837            |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 48 549 830        | 48 574 555        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Investeringer i aksjer og andeler                           |      | 12 000            | 12 000            |
| Andre fordringer  |      | 539 155           | 590 095           |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 551 155           | 602 095           |
| Sum anleggsmidler   |      | 49 100 985        | 49 176 650        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      | 79 625            | 57 166            |
| Andre fordringer  |      | 718 155           | 257 642           |
| Sum fordringer  |      | 797 780           | 314 808           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 8 787 158         | 10 364 596        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 8 787 158         | 10 364 596        |
| Sum omløpsmidler  |      | 9 584 939         | 10 679 404        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>58 685 924</b> | <b>59 856 054</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2021               | 2020               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 18 200             | 18 200             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>18 200</b>      | <b>18 200</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Udekket tap                              |      | 23 919 860         | 24 423 136         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-23 919 860</b> | <b>-24 423 136</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-23 901 660</b> | <b>-24 404 936</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 71 062 985         | 73 513 481         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 10 478 800         | 10 478 800         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>81 541 785</b>  | <b>83 992 281</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>81 541 785</b>  | <b>83 992 281</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 6 035              | 6 026              |
| Leverandørgjeld                          |      | 1 038 563          | 262 683            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 1 200              |                    |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>1 045 798</b>   | <b>268 709</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>82 587 583</b>  | <b>84 260 990</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>58 685 924</b>  | <b>59 856 054</b>  |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 368320

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 952 283 200  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE FURUSET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 952 283 200  
ØVRE FURUSET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |             |                   |                   |
| Annen driftsinntekt  |             | 11 346 709        | 13 946 136        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>11 346 709</b> | <b>13 946 136</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                   |                   |
| Lønnskostnad   |             | 238 775           | 238 720           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 72 833            | 72 833            |
| Annen driftskostnad  |             | 9 537 278         | 6 448 772         |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>9 848 886</b>  | <b>6 760 324</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>1 497 823</b>  | <b>7 185 811</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |             | 43 295            | 124 469           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>43 295</b>     | <b>124 469</b>    |
| Annen finanskostnad  |             | 1 037 842         | 1 428 573         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>1 037 842</b>  | <b>1 428 573</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-994 547</b>   | <b>-1 304 104</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |             | <b>503 276</b>    | <b>5 881 707</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |             | <b>503 276</b>    | <b>5 881 707</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>503 276</b>    | <b>5 881 707</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>503 276</b>    | <b>5 881 707</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | 503 276           | 5 881 707         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>503 276</b>    | <b>5 881 707</b>  |



Organisasjonsnr: 952 283 200  
ØVRE FURUSET BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2021              | 2020              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 48 549 826        | 48 501 718        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 4    |                   | 72 837            |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 48 549 830        | 48 574 555        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Investeringer i aksjer og andeler                           |      | 12 000            | 12 000            |
| Andre fordringer  |      | 539 155           | 590 095           |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 551 155           | 602 095           |
| Sum anleggsmidler   |      | 49 100 985        | 49 176 650        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      | 79 625            | 57 166            |
| Andre fordringer  |      | 718 155           | 257 642           |
| Sum fordringer  |      | 797 780           | 314 808           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 8 787 158         | 10 364 596        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 8 787 158         | 10 364 596        |
| Sum omløpsmidler  |      | 9 584 939         | 10 679 404        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>58 685 924</b> | <b>59 856 054</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>                       |      |                   |                   |



|                                   |                    |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital        | 18 200             | 18 200             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   | <b>18 200</b>      | <b>18 200</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                    |                    |
| Udekket tap                       | 23 919 860         | 24 423 136         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>-23 919 860</b> | <b>-24 423 136</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>-23 901 660</b> | <b>-24 404 936</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0                  | 0                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 71 062 985         | 73 513 481         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 10 478 800         | 10 478 800         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>81 541 785</b>  | <b>83 992 281</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>81 541 785</b>  | <b>83 992 281</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 6 035              | 6 026              |
| Leverandørgjeld                   | 1 038 563          | 262 683            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 1 200              |                    |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>1 045 798</b>   | <b>268 709</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>82 587 583</b>  | <b>84 260 990</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>58 685 924</b>  | <b>59 856 054</b>  |



Organisasjonsnr: 952 283 200  
ØVRE FURUSET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

0458 Øvre Furuset Borettslag





## Til andelseierne i Øvre Furuset Borettslag

### Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Øvre Furuset 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 Øvre Furuset Borettslag  
avholdes onsdag 25. mai 2022 kl. 18:00 i Jerikoveien 87  
(Innsjekking starter kl. 17:30 og dørene stenges presis kl. 18:00).**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
  - B) Nytt låneopptak på kr 27mill. Reparasjonsprosjekt etter rehabilitering.
  - C) Regulering av trafikk med betalings bom til borrettslaget.
  - D) Kamera overvåkingen i borettslaget. Fra Mona Andersen, Iftikhar Ahmed.
  - E) Fartsdempere på gangveier i borettslaget. Fra Iftikhar Ahmed.
  - F) Endre reglene i styret
  - G) Opprette egen inngang til blokk 87
  - H) Endring av parkeringstid på gjesteparkering
  - I) Bruksendring av gamle kjølerom
  - J) Egen fast vaktmester
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2-3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av dyreutvalg
- G) Valg av velferdsutvalg
- H) Valg av trafikkutvalg

Oslo, 28.03.2022

Styret i Øvre Furuset Borettslag

Mohammad Nasir    Andreas Abrar Andersen    Abdelmotaleb Lmesbahy  
Moad Ben Omar        Isfa Rasool

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                        |                  |
|-------------|------------------------|------------------|
| Leder       | Mohammad Nasir         | Jerikoveien 99 C |
| Nestleder   | Andreas Abrar Andersen | Vestlisvingen 31 |
| Styremedlem | Abdelmotaleb Lmesbahy  | Jerikoveien 91 A |
| Styremedlem | Moad Ben Omar          | Jerikoveien 93 A |
| Styremedlem | Isfa Rasool            | Jerikoveien 93 A |
| Varamedlem  | Shariq Siddiqui        | Jerikoveien 97 A |

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Mohammad Nasir Jerikoveien 99 C

Varadelegert  
Andreas Abrar Andersen Vestlisvingen 31

### Valgkomiteen

Iftikhar Ahmed Jerikoveien 89 A  
Tajammal Hussain Jerikoveien 89 B

### Dyreutvalg

Mohammad Qasim Waheed  
Andreas Abrar Andersen

### Velferdsutvalg

Shariq Siddiqui

### Trafikkutvalg

Abdelmotaleb Lmesbahy  
Iftikhar Ahmed

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Øvre Furuset Borettslag

Borettslaget består av 160 andelsleiligheter.

Øvre Furuset Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952283200, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Jerikovn 85-99

Gårds- og bruksnummer:

105 501  
111 37 66

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten, kjøpt i 1986 er på 17 941 m<sup>2</sup>.



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

Øvre Furuset Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **Styrets arbeid**

Styret har kontor i Jerikoveien 99 A (underetasjen). Styre har faste månedlige møter i tillegg møter styre etter behov. Dette er vanlige styresaker, godkjenning av nye andelseiere, budsjettarbeid og generell drift. Styret er også ansvarlig for å kontrollere og attestere alle fakturer til betaling og for å holde oppsyn med alle leverandører til borettslaget.

Styret følger opp fortløpende de saker som dukker opp, herunder også klagesaker.

### **Bråk og hærverk**

Borettslaget sliter fortsatt med ungdommer som oppholder seg på fellesområder. Det brukes rusmidler og driver med diverse hærverk. Det har vært hærverk boder mellom bygg 89/91 innbrudd i diverse boder. I feb. 22 ble det også knust ruter i inngangsdører 99 baksiden. Dette til tross for vi har avtale med Securitas (bomiljø vakt tjeneste) Det kommer forslag om kameraovervåkningen.

### **Forsøpling avfall**

Det er fortsatt mange som kvitter seg med sitt søppel på fellesområder. Utenfor avfallsbrønner, utenfor boder, under trapper etc. Fortsetter denne trenden blir vi nødt til å øke felles kostnader utover det som kommer som en konsekvens for utbedring av feil etter rehabiliteringen.

### **Rehabilitering:**

Utfordringer etter rehabiliterings prosjektet. Det ble ikke et vellykket prosjekt. Ved overtagelse i desember 2015 var det fortsatt mange feil og mangler. Styret har jobbet med disse feilene gjennom et pilotprosjekt. Vi henviser til å lese igjennom rapport fra pilotprosjektet og forslag til utbedring av viktigste feilene. Eventuelle spørsmål blir besvart av styret eller prosjektleder Sweco Norge AS.

Styret ønsker nye beboere velkommen til borettslaget og viser til VIBBO som er vår elektronisk kommunikasjonsplattform. Ellers vår hjemmeside.

[www.ovrefurusetbrl.no](http://www.ovrefurusetbrl.no)



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 11 346 709.

Andre inntekter består i hovedsak av parkering, lokale-/lagerleie, kortterminal, lading av kjøretøy mm.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -9 848 886.

### Resultat

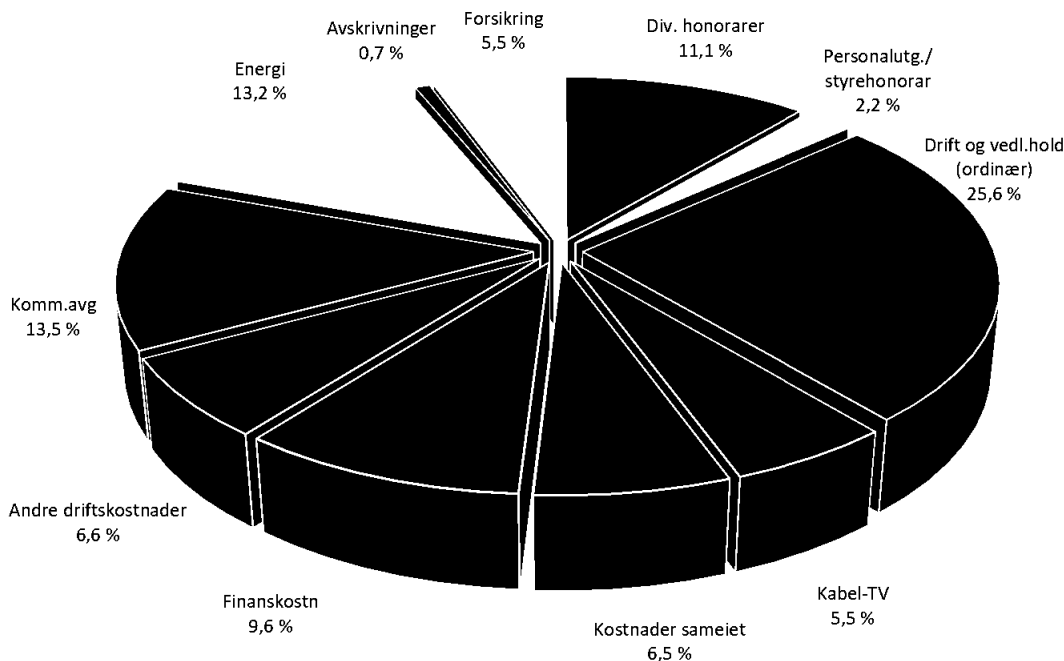
Årets resultat på kr 503 276 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 8 539 141 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOSTNADSDIAGRAM



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 090 000 til alminnelig vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 620 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Furuset Borettslag.

**Lån**

Øvre Furuset Borettslag har 1 annuitetslån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med 1,75% rente og siste termin påløper i 2046

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

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar økes med ca. 2%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

**Felleskostnader**

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

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL**

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Øvre Furuset Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Øvre Furuset Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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 henholdsvis.

### 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 regnskapskikk 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, Dramming Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statautorisert revisorvirksomhet, medlemmer av Det norske Revisorforbund og autorisert regnskapsførerforening



Uavhengig revisors beretning - Øvre Furuset Borettslag



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 avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 29. mars 2022  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## ØVRE FURUSET BORETTSLAG ORG.NR. 952 283 200, KUNDENR. 458

### 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<br>2021  | Regnskap<br>2020  | Budsjett<br>2021  | Budsjett<br>2022 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    | <b>10 410 695</b> | <b>6 504 839</b>  | <b>10 410 695</b> | <b>8 539 140</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>    |                   |                   |                   |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   | 503 276           | 5 881 707         | 1 025 700         | 1 995 450        |
| Tilbakeføring av avskrivning 15      | 72 833            | 72 833            | 0                 | 0                |
| Fradrag for avdrag langs. lån 20     | -2 450 496        | -2 048 182        | -2 386 000        | -2 482 000       |
| Reduksjon langsiktig fordring        | 50 940            | 50 940            | 0                 | 0                |
| Økning egenkapital i fellesanlegg    | -48 108           | -51 442           | 0                 | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> | <b>-1 871 555</b> | <b>3 905 856</b>  | <b>-1 360 300</b> | <b>-486 550</b>  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    | <b>8 539 141</b>  | <b>10 410 695</b> | <b>9 050 395</b>  | <b>8 052 590</b> |

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

|                                   |                  |                   |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| Omløpsmidler                      | 9 584 939        | 10 679 404        |
| Kortsiktig gjeld                  | -1 045 798       | -268 709          |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>8 539 141</b> | <b>10 410 695</b> |



## ØVRE FURUSET BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2021  | Regnskap<br>2020  | Budsjett<br>2021  | Budsjett<br>2022  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 11 226 424        | 11 254 295        | 11 225 000        | 11 225 000        |
| Andre inntekter                    | 3    | 120 285           | 2 691 841         | 150 000           | 150 000           |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>11 346 709</b> | <b>13 946 136</b> | <b>11 375 000</b> | <b>11 375 000</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -38 775           | -38 720           | -29 200           | -29 200           |
| Styrehonorar                       | 5    | -200 000          | -200 000          | -200 000          | -200 000          |
| Avskrivninger                      | 15   | -72 833           | -72 833           | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -8 500            | -8 215            | -7 500            | -8 500            |
| Andre honorarer                    |      | -75 000           | -75 000           | -75 000           | -75 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -188 215          | -183 625          | -187 500          | -192 950          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -933 733          | -202 092          | -100 000          | -125 000          |
| Kontingenter                       |      | -36 400           | -36 400           | -36 400           | -36 400           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -2 778 735        | -1 485 533        | -3 180 000        | -2 090 000        |
| Forsikringer                       |      | -596 548          | -533 541          | -583 000          | -620 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -1 467 334        | -1 448 046        | -1 462 200        | -1 510 000        |
| Kostnader sameie                   | 25   | -704 863          | -499 383          | -996 000          | -996 000          |
| Energi/fyring                      | 10   | -1 432 732        | -839 935          | -1 050 000        | -1 250 000        |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -599 705          | -589 680          | -600 000          | -620 000          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -715 514          | -547 322          | -672 500          | -740 500          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-9 848 886</b> | <b>-6 760 324</b> | <b>-9 179 300</b> | <b>-8 493 550</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>1 497 823</b>  | <b>7 185 811</b>  | <b>2 195 700</b>  | <b>2 881 450</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 43 295            | 124 469           | 30 000            | 30 000            |
| Finanskostnader                    | 13   | -1 037 842        | -1 428 573        | -1 200 000        | -916 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-994 547</b>   | <b>-1 304 104</b> | <b>-1 170 000</b> | <b>-886 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>503 276</b>    | <b>5 881 707</b>  | <b>1 025 700</b>  | <b>1 995 450</b>  |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 503 276           | 5 881 707         |                   |                   |

ØVRE FURUSET BORETTSLAG  
BALANSE

|                                  | Note | 2021               | 2020               |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                    |                    |
| Bygninger                        | 14   | 47 450 000         | 47 450 000         |
| Tomt                             |      | 573 618            | 573 618            |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 25   | 526 208            | 478 100            |
| Andre varige driftsmidler        | 15   | 4                  | 72 837             |
| Aksjer og andeler                | 16   | 12 000             | 12 000             |
| Langsiktige fordringer           | 17   | 539 155            | 590 095            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>49 100 985</b>  | <b>49 176 650</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                    |                    |
| Andre kortsiktige fordringer     | 18   | 797 780            | 314 808            |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 2 717 349          | 522 805            |
| Driftskonto OBOS-banken II       |      | 178 358            | 128 243            |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 5 891 451          | 9 713 548          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>9 584 939</b>   | <b>10 679 404</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>58 685 924</b>  | <b>59 856 054</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 182 * 100   |      | 18 200             | 18 200             |
| Udekket tap                      | 19   | -23 919 860        | -24 423 136        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>-23 901 660</b> | <b>-24 404 936</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 20   | 71 062 985         | 73 513 481         |
| Borettsinnskudd                  | 21   | 10 460 800         | 10 460 800         |
| Annen langsiktig gjeld           | 22   | 18 000             | 18 000             |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>81 541 785</b>  | <b>83 992 281</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                  |      | 1 038 563          | 262 683            |
| Påløpte renter                   |      | 6 035              | 6 026              |
| Annen kortsiktig gjeld           | 23   | 1 200              | 0                  |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>1 045 798</b>   | <b>268 709</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>58 685 924</b>  | <b>59 856 054</b>  |
| Pantstillelse                    | 24   | 191 915 932        | 191 915 932        |
| Garantiansvar                    | 25   | 1 643 979          | 1 111 882          |

Oslo, 28.03.2022

Styret i Øvre Furuset Borettslag

Mohammad Nasir Abdelmotaleb Lmesbahy Moad Ben Omar Andreas Abrar Andersen Isfa Rasool

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader                      | 10 918 992        |
| Trappevask                           | 131 040           |
| Strøm elbil                          | 103 900           |
| Parkering                            | 64 800            |
| A konto ladepunkt                    | 27 876            |
| Garasje                              | 7 416             |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>11 254 024</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Parkering                            | -27 600           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>11 226 424</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Parkering                  | 2 400          |
| Lokale-/lagerleie          | 50 500         |
| Kortterminal               | 55 515         |
| Lading av kjøretøy mm      | 11 870         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>120 285</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -38 775        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-38 775</b> |

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

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

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Juridisk bistand            | -5 250          |
| Tilleggstjenester, OBOS     | -25 608         |
| Sweco Norge AS              | -902 875        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b> | <b>-933 733</b> |

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

|   |                   |
|---|-------------------|
| Hovedentreprenør Byggimpuls AS                | -1 431 334        |
| Malerarbeid                                   | -463 500          |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-1 894 834</b> |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -158 315          |
| Drift/vedlikehold VVS                         | -161 845          |
| Drift/vedlikehold elektro                     | -24 215           |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -27 186           |
| Drift/vedlikehold heisanlegg                  | -128 259          |
| Drift/vedlikehold brannsikring                | -64 575           |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg               | -15 511           |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg          | -60 166           |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg            | -7 875            |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg               | -195 806          |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg                | -24 281           |
| Kostnader leiligheter, lokaler                | -14 023           |
| Egenandel forsikring                          | 6 000             |
| Kostnader dugnader                            | -7 844            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-2 778 735</b> |

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



bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -948 335          |
| Renovasjonsavgift             | -518 999          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 467 334</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi           | -1 254 399        |
| Strøm oljefyr el.bereder   | -178 332          |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-1 432 732</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -62 731         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -10 365         |
| Verktøy og redskaper             | -2 267          |
| Telefon-/kontormaskiner          | -14 880         |
| Driftsmateriell                  | -5 015          |
| Lyspærer og sikringer            | -3 626          |
| Vakthold                         | -220 289        |
| Renhold ved firmaer              | -314 605        |
| Andre fremmede tjenester         | -38 632         |
| Kontor- og datarekvisita         | -1 461          |
| Trykksaker                       | -3 229          |
| Andre kontorkostnader            | -7 848          |
| Telefon, annet                   | -13 767         |
| Porto                            | -2 460          |
| Bank- og kortgebyr               | -4 339          |
| Velferdskostnader                | -10 000         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-715 514</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 20 261        |
| Andre renteinntekter               | 23 034        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>         | <b>43 295</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -1 037 842        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>             | <b>-1 037 842</b> |

**NOTE: 14****BYGNINGER**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1979   | 42 650 000        |
| Tilgang 2015 (innglassing) | 4 800 000         |
| <b>SUM BYGNINGER</b>       | <b>47 450 000</b> |

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.105/bnr.501 M. flere  
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |          |                |
|--------------------------------|----------|----------------|
| InternTV                       |          |                |
| Tilgang 2000                   | 33 652   |                |
| Avskrevet tidligere            | -33 651  | 1              |
| Kopimaskin                     |          |                |
| Tilgang 2006                   | 34 257   |                |
| Avskrevet tidligere            | -34 256  | 1              |
| Printer                        |          |                |
| Tilgang 2016                   | 21 863   |                |
| Avskrevet tidligere            | -21 862  | 1              |
| Ladestasjon for elbil          |          |                |
| Tilgang 2019                   | 218 500  |                |
| Avskrevet tidligere            | -145 666 |                |
| Avskrevet i år                 | -72 833  |                |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |          | <b>4</b>       |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |          | <b>-72 833</b> |

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grandsdalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 100 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 12 000

Den samlede aksjekapital i Grandsdalen 29 AS er på kr 100 000.

**NOTE: 17****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Grandsdalen 29 AS                 | 539 155        |
| <b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>539 155</b> |

**NOTE: 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |                |
|---|----------------|
| Kundefordringer                         | 79 625         |
| Forskuddsbetalte kostnader              | 637 262        |
| Furuset vaktmestersentral               | 80 893         |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>797 780</b> |

**NOTE: 19****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,55 %. Løpetiden er 28 år.

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2018                   | -78 800 000        |
| Nedbetalt tidligere                | 5 286 519          |
| Nedbetalt i år                     | 2 450 496          |
|                                    | -71 062 985        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-71 062 985</b> |

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 1979           | -10 460 800        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-10 460 800</b> |

**NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Depositum garasjer                | -12 000        |
| Andre innskudd                    | -6 000         |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-18 000</b> |

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Parkering (forskuddsbetalt)       | -1 200        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-1 200</b> |

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 10 460 800        |
| Pantelån        | 71 062 985        |
| <b>TOTALT</b>   | <b>81 523 785</b> |

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

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 47 450 000        |
| Tomt          | 573 618           |
| <b>TOTALT</b> | <b>48 023 618</b> |

**NOTE: 25****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar*

Selskapet eier 8,21 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 643 979.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



## **A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

### **Forslag:**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



## **B) Reparasjonsprosjekt etter rehabilitering. Nytt låneopptak 27 millioner**

Rehabilitering av borettslaget ble utført fra 2012 – 2015. Det ble utført tilleggs isoleringen av blokkene med utskifting av fasadeplater. Isolering av balkong dekkene med ny støp over med innglassing. Topp etasjene har fått glasstak. Terrassene over garasje dekket ble isolert og støpt over. Nye inngangsparti fronter m inngangsdører. Nytt calling anlegg med salto lås system.

Det har vært en god del lekkasjer under rehabiliteringen.

Brekke av fasadeplater fra 2018. Sprekker i balkong dekkene som var over 5 cm ble utbedret på reklamasjon. Det har vært mange klager på lekkasjer inn i balkonger, vann renner inn fra baksiden av plater. Feil med innglassingen mekanisk. Leverandør av innglassingen er fra Danmark.

Vi har vært uheldig med valg av entreprenør. Noen i styret hadde påpekt at dette firmaet har ikke hatt et så stort oppdrag tidligere og var skeptiske til valg av dette firmaet. Vi ble beroliget av da værende styreleder at prosjektleder går god for dem. Prosjektleder har heller ikke gjort en god jobb. Dårlige løsninger og veldig dårlig oppfølging av arbeidene bekreftes av dokumentasjon fra pilot prosjektet på de neste sidene.

Noen av beboere er ikke fornøyd med glasstakene. Det blir for varmt på balkonger, stue. Styre har undersøkt solskjermings løsning. Firmaene vi har vært i kontakt med vil ikke gi garanti for screen løsning på skråtak. Løsningen blir også veldig dyrt. Det burde ikke ha vært glasstak. Skulle man absolutt ha glasstak, burde det ha vært isolerglass som ikke slipper inn varmen.

Noen av utbedrings arbeidene skal gjøres i tillegg til som har vært undersøkt i pilot prosjektet.

Reparasjonsprosjekt etter tidligere fasaderehabilitering  
Informasjonsskriv-2022



Øvre Furuset borettslag

Oppsummering:

- Pilotprosjektet er utført til en kostnad av kr 2,500.311.  
Hvorav antatt skadeutbedring utgjør kr 1,713.344.  
Skadeutbedring forlenget prosjektet med ca 5 md ekskl sommerferie  
NB! Utførte piloter er ikke med inn i hovedprosjekt.  
Pilotprosjektet er belastet daglig drift

- Hovedprosjektet er beregnet til ca. 27 MILL

Framdrift:

- Utarbeide beskrivelser/konkurransesgrunnlag: Q2 2022
- Kontrahering entreprenører: Q3 2022
- Oppstart Service; Q4 2022 Glassfasader mv.
- Oppstart Hovedprosjekt; Q2 2023, Utførelse utvendige arbeider
- Ferdigstilling; Q4- 2023 og avklares i kontraheringsprosess.

## Kort fortalt:

Det tidligere utførte rehabiliteringsprosjektet har flere feil og mangler som må rettes opp i for å bevare bygningene mot forfall, slik at vi unngår lekkasjer, skader og for å ivareta sikkerheten.

Det er utført et forprosjekt/- pilotprosjekt for å finne løsninger og for å få oversikt over tilstand, oppbygning samt estimere kostnader.

**Tabell 1; Piloter:**

| Pilot / Annet  | Handling   |
|--|--|
| 01 – 02 -03<br>Balkonginnglassingens<br>anslutning til yttervegg | <ul style="list-style-type: none"> <li>Etablere en ny løsning med børstelister på innglassingene for å sikre en god overgang ulike materialer i yttervegg mellom glass og ulike materialtyper.</li> </ul>  |
| 04 a_Velferden<br>(Ekskl. bod)                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Utskifting av tettesjikt med slitesjikt over balkong dekket mot P-kjeller.</li> <li>Skadeutbedring vegg</li> <li>Oppgradere yttervegg</li> </ul>  |
| 04 b_  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Utskifting av tettesjikt over balkong dekket mot P-kjeller.</li> <li>Skadeutbedring vegg</li> </ul>   |
| 05, Glasstak   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Utbedre overganger mot tak og sidevegger, vanger o.l.</li> </ul>  |
| 06 Sprang Høyblokker   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sprang i fasade Høyblokker</li> <li>Skadeutbedring foretatt</li> <li>Ny parapet, overganger</li> <li>Taktekking</li> <li>Blikkenslager</li> </ul> <p>Denne piloten var med som følge av skadeutbedring for lekkasjer i etasjene under. Her ble det avdekket svikt i utførelsen og følgeskader er utbedret. Piloten hadde som formål å lage en utbedringsmetodikk for sprangene som senere kan iverksettes ettersom behovet oppstår.</p> |
| Service Innglassing  | <p>Utvalgte leiligheter har fått gjennomgått innglassingene sin ved service med:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bytte slidedeler</li> <li>Smøring,</li> <li>Nye lister mv.</li> <li>Skadet deler er byttet med ny deler</li> <li>Gitt beboer brukerinstruks for vedlikeholdet videre.(FDV)</li> </ul>  |
| Brekkasje  | Undersøkt/- sett på utbedringsmetodikk fasadeplater.   |
| Forvaltning Drift og Vedlikehold (FDV)                           | Utført mindre vedlikeholdsoppgaver og utbedringer.   |

I det forestående hovedprosjektet skal man foreta reparasjon av svikt og mangler som er funnet i regi av pilotprosjektet og er hovedsakelig knyttet til utskifting av fasadeplater(brekkasje), gjenværende terrasser over garasjer, balkonginnglassing anslutning til vegg samt glasstakenes avslutning mot tak og vegger. I tillegg er det utbedret flere små skader som ett led i normalt vedlikehold etter bruk.

For å utbedre svikt og mangler innebærer det en husleieøkning som er vist i en egen oversikt under.

Videre i dette informasjonsskrivet finner dere en utfyllende redegjørelse og bildevedlegg som konkretiserer denne situasjonen.

De totale prosjektkostnadene er beregnet til ca. kr 27 millioner og utgjør ca. 25% av hva det prosjektet kostet ved forrige utførte rehabilitering. Prosjektet vil ha sin oppstart i 2022 og vil ha en varighet på antatt 1,5 år etter oppstart.

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Budsjett        | kr 27.000.000 |
| Rente           | 2 %           |
| Nedbetalingstid | 30 år         |

**Tabell 2 (Fra styrer)**

| Garasje | Rom | Felleskostnader |             |         |
|---------|-----|-----------------|-------------|---------|
|         |     | Dagens (Kr)     | Økning (Kr) | Ny (Kr) |
| Nei     | 6   | 11 021          | 1 264       | 12 285  |
| Ja      | 6   | 7 338           | 842         | 8 180   |
| Ja      | 5   | 6 538           | 750         | 7 288   |
| Ja      | 4   | 5 965           | 684         | 6 649   |
| Nei     | 4   | 5 592           | 641         | 6 233   |
| Ja      | 3   | 5 090           | 584         | 5 674   |
| Nei     | 3   | 4 729           | 542         | 5 271   |
| Ja      | 2   | 4 219           | 484         | 4 703   |
| Nei     | 2   | 3 852           | 442         | 4 294   |
| Ja      | 2   | 4 116           | 472         | 4 588   |
| Nei     | 2   | 3 699           | 424         | 4 123   |
| Nei     | 1   | 2 251           | 258         | 2 509   |

Økning vist i tabellen over er basert på reparasjonsprosjektet, andre forhold utenom dette som for eksempel prisøkning som måtte medføre behov for husleieøkning i fremtiden er ikke medtatt i tabellen over.

**Utfyllende informasjon:**

- Med bakgrunn i svikt, feil og mangler som er observert og meldte inn fra beboerne har man undersøkt det som er gjennomført i rehabiliteringsprosjektet fra 2015.
- Der er utført visuelle kontroller og kartlegging av fasaden.
- Det er valgt ut kritiske områder som er gjennomgått grundigere ved destruktiv inngripen.
- Ved en slik metode åpner man deler av bygningen og bygger tilbake bygningsdelen(e).
- Hvor det blir avdekket svikt/-skader utbedres denne med ny løsning. Dette i et ledd for å avdekke representative feil som kan ha en konsekvens for helse miljø og sikkerhet samt avdekke skader og som kan medføre økonomisk forringelse ved at man må utføre gjentagende reparasjoner uten å utbedre årsaken til forfallet.
- Det er utført 6 pilotprosjekt med tillegg av en pilot som omhandlet «velferden» som i tillegg fikk utbedret fasadelivet mot balkongen med nye dører/vinduer mv.. Vi henviser til Tabell 1 over.

Basert på undersøkelsene har man avdekket variert utførelse og nedsatt tilstand.

I rehabiliteringsprosjektet 2015 er prosjekterte og valgte løsninger for utførelse beheftet med slurv, mangelfull samt svikt i utførelsen. Undersøkelsene avdekker at deler av utførelsen ikke er forenelig med god byggeskikk og god håndverksmessig utførelse.

I foranstående hovedprosjektet skal man bruke underlaget som er utarbeidet og erfaring man har høstet fra Pilotene til å gjennomføre utbedring av kjent svikt og rette opp i evt mangler i så henseende.

**Tabell 3: Planlagt utbedring av utvalgte bygningsdeler i hovedprosjektet:**

| Bygningsdel  | Antall                        | Handling  | Referanse  |
|--|-------------------------------|---|--|
| Balkongdekke over P-Kjeller  | 10 stk                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nytt tettesjikt, med støp og overflatebehandling av støp.</li> <li>- Skadeutbedring av tilstøtende vegger til terrassen</li> <li>- Ny avrenningsløsning</li> <li>- Nytt balkongrekkverk</li> </ul> | Pilot 04   |
| Utbedre overganger og tilslutning glasstak deriblant mot parapeter mot tak/vegg/skråglass. | 64 stk (Varierende størrelse) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablere sikker løsning for glastak i veggeflanker samt overgang til parapet(hovedtaket)</li> </ul>  | Pilot 05   |
| Utbedre fasader høyblokker (J 89 A, Vest)  | 1 stk                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utskifting av fasadeplater med ny utlufting</li> </ul>   | Skaderapport 2018  |
| Utbedre fasader lavblokk (J 87 Nord)   | 1 stk                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utskifting av fasadeplater med ny utlufting</li> </ul>   | Skaderapport 2018  |
| Lokal utskifting av fasader  | Ca 120 stk                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utskifting av plater som har kritisk brekkasje på fasader i borettslaget.</li> </ul>   | Overslag fra Rapporter 2018  |
| Stabilisere balkongrekkverk  | 0                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stabilisere innglassingens balkongrekkverk hvor den er løs/rigletet.</li> </ul>  | Service utføres fra balkongentreprenør, Antall identifiseres etter gjennomgang |
| Service innglassing:   | Alle                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bytte slidedeler, Smøring,</li> <li>- Nye lister mv.</li> <li>- Skadet deler byttes</li> <li>- Overlevere FDV brukerinstruks</li> </ul>  | Alle   |
| Fikse andre småfeil Vaktmester oppgaver som ønskes lukket                                  | 0                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Forefallende reparasjon på borettslagets bygninger.</li> </ul>   | Budsjett avsettes i hovedprosjekt, Antall identifiseres etter gjennomgang      |

Ved å utføre ovennevnte utbedringer bringer man deler av bygningsmassen som har svikt tilbake i til en ny/reparert og bedre tilstand som derav redusere framtidige konsekvenser til et forsvarlig akseptnivå.

En kost/-nytte vurderinger av tiltak som nå gjennomføres anses som forholdsmessig mot å rive alt å bygge på nytt.

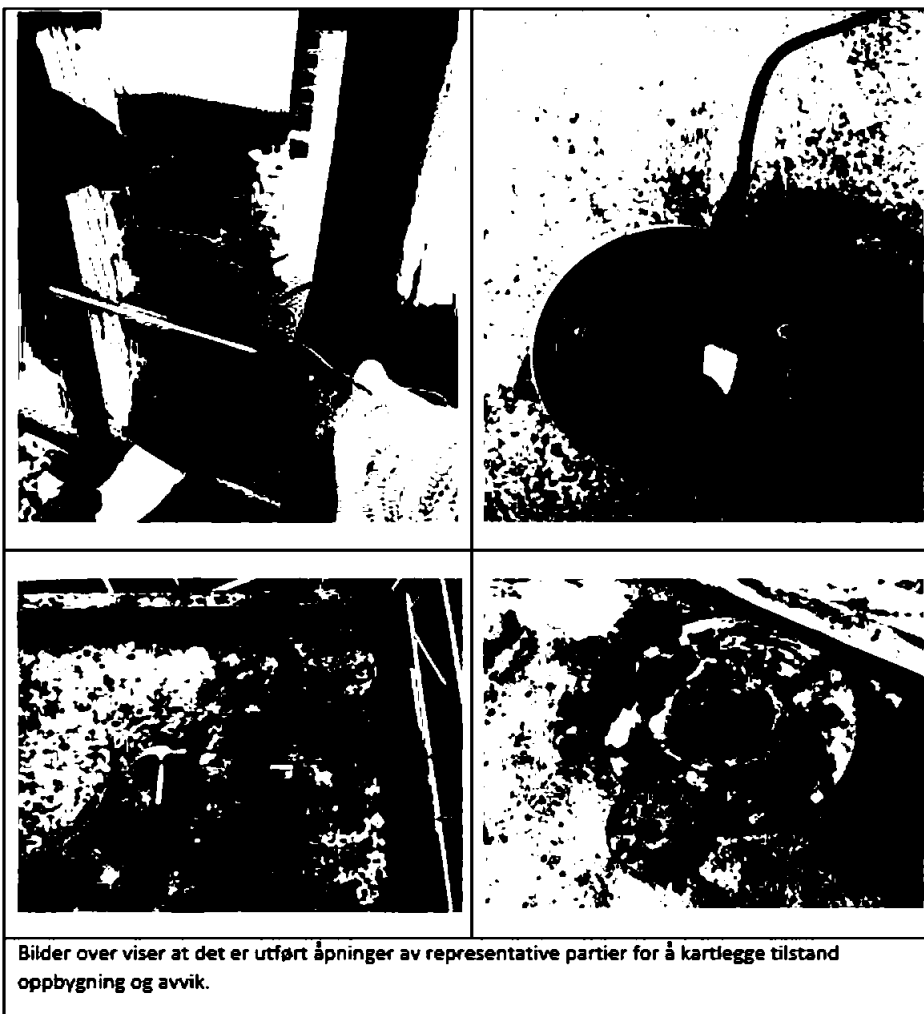
Forprosjektet er utført og avsluttet med konduite og etter beste praksis, men kan ikke betraktes som uttømmende.

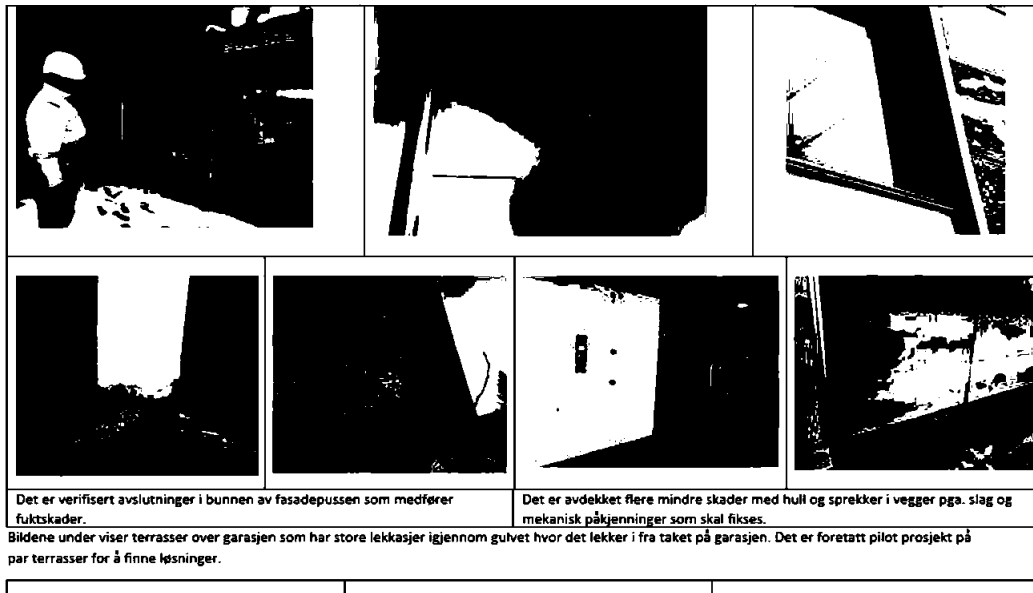
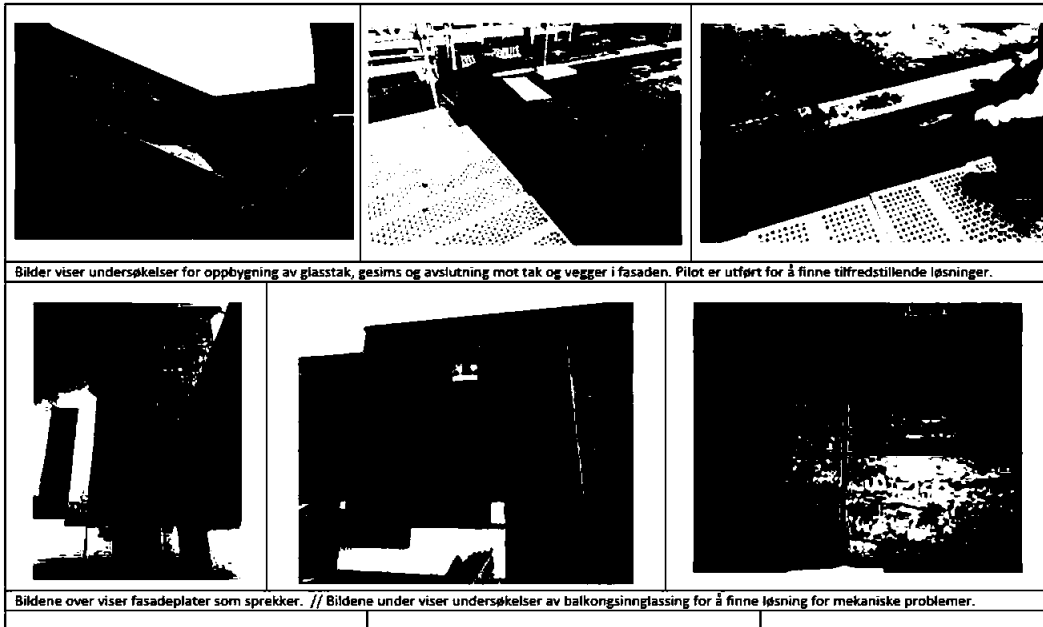
Det er i kostnads kalkylene inntatt risikobeløp for at det kan dukke opp forhold underveis som man ikke kan forutse.

## Bildevedlegg

Oversikts bilder av representative fasadepartier som er undersøkt:

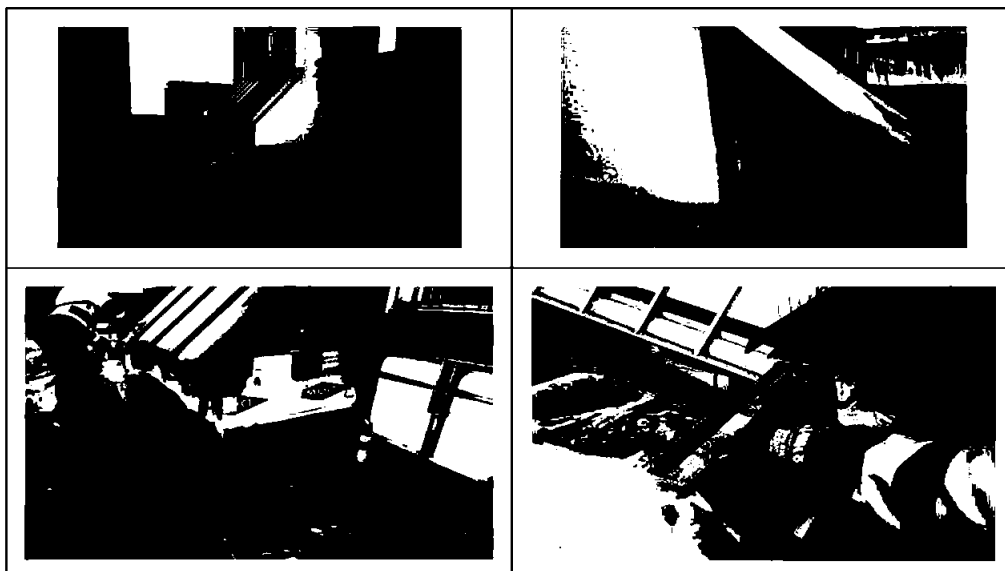
|  |   |
|--|---|
|  | <p>Det er blitt satt opp stillase for å utføre grundige undersøkelser av fasaden, samt utført pilotprosjekter for å finne løsninger.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Overgang glasstak og tak, overganger, tilslutninger og gesims er undersøkt.</li> <li>→ Innglassing og rekkverk som har mekaniske og vanninntrengingsproblemer er undersøkt.</li> <li>→ Plater som knekker er undersøkt.</li> </ul>      |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Tak utspring er undersøkt, hvor det er utført pilotprosjekt for å finne løsning slik at takene kan repareres der hvor det måtte svikte i fremtiden.</li> <li>→ Løse biter i fasaden er plukket ned. Fasadeplater skal byttes og ordnes for å opprettholde funksjon.</li> <li>→ Terrasse over garasjer er undersøkt hvor det er utført to piloter for å finne løsning.</li> </ul> |





|   |   |  |
|---|---|--|
|  |  |  |
| Det lekker i garasjen under terrasser   | Man har fjernet hele tekkingen og gamle materialer                                | Den nye løsningen må passe med resten av bygget                                    |
|  |  |  |
| Man har bygd opp alt fra grunn i to pilotene                                      | Ny tekking og nytt støp   | Terrassene i pilotprosjektet er ferdigstilt  |

Bildene under viser ett takutspring hvor det har vært lekkasjer igjennom taket som ligger over soverom i en leilighet. I hovedprosjekt vil vi primært ikke ta alle slike tak, men igjennom pilotprosjekt har vi funnet løsning som vi kan gjennomføre for øvrige tilsvarende tak som måtte svikte i fremtiden.





Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget om opplåning med kr 27 millioner godkjennes for utbedring av feil og mangler etter rehabiliteringen. Dette er nødvendige utbedringer av hensyn til sikkerhet og ivaretagelse av bygningsmasse i borettslaget.

**Forslag til vedtak:**

Opplåning av kr 27 millioner godkjennes for utbedring av feil etter rehabiliteringen.  
Felleskostnader økes med 11,47%

## C) Regulering av trafikk med betalings bom til borettslaget.

Forslag stillere leilighet 2028 Mona Andersen og leilighet 1032 Arshad Jalil.

Styret har mottatt forslag om regulering av trafikk med betalingsbom løsning til indre området av borettslaget. Det begrunnes med at det er alt for mye trafikk. Det er mye unødig kjøring til indre området.

Styret har jobbet med dette. Vi har hentet inn tilbud for en slik løsning fra Saco Teknisk AS som har installert tilsvarende løsning hos nabo borettslag.

Det foreslås to bommer med inn/utkjøring foran blokk 97 og bak blokk 99. Innkjøring foran blokk 99 stenges med fast bom med Oslo nøkkel.

Betaling med kort eller vipps. Kr 20.- for innkjøring. Handicappede med kort fra Oslo kommune får gratis adgang. Alle andre må betale for kjøring inntil borettslaget.

Nødetater, postmann, vaktmester, håndverkere som er på oppdrag for borettslaget vil ha tilgang.

For kjøring på fram siden av blokk 99. Det gis kun begrenset adgang på fram siden for flytting. Vi testet dette ut en periode på ett år. Vurderes etter prøve perioden om det er behov for snu mulighet foran 99c. (Ending av vei)

Hva vil dette koste.

Tilbud styret har hentet er på kr 468.348, - Noen av priser er gitt på estimater. Det kan komme noe tillegg i prisen fra entreprenør, gravefirma etter befarig etc.

Bilder fra Kurland borettslag.



**Forslag til vedtak:**

Regulering av trafikk med betalingsbom godkjennes etter forslaget.

Betaling kr 20,- for passering.

Kjøretøy kan være på indre området inntil 20 minutter. Bilen skal ikke stå i veien for øvrig trafikk, uttrykings kjøretøyer. All stans foran avfallsbrønner ikke tillatt.

**D) Kamera overvåkingen i borettslaget**Styretsinnstilling

Styret har jobbet med dette og undersøkt hos noen leverandører. Hentet inn tilbud på leasingavtale på 32 kameraer til kr 21.188,- pr mnd. for en periode på 72 mnd. Styret jobber med å hente inn flere alternative tilbud. Av hensyn til økonomi bomiljø vakt avtalen med Securitas kan sies opp om nødvendig.

Styret anbefaling er å godkjenne forslaget.

**Forslag til vedtak:**

Anskaffelse av kamera løsning til borettslaget godkjennes.

**E) Fartsdempere på gangveier i borettslaget**Styretsinnstilling

Styret anbefaler om å avvente med fartsdempere. Dersom forslaget om bom løsning blir godkjent. Vi ser om det blir mindre trafikk med bomber.

**Forslag til vedtak:**

Det avventes med fartsdemper til erfaring etter regulering av trafikk med betalings bomber.

**F) Endre reglene i styret. (Fra Mohamed Redouan Ben Omar L-5014)**

Endre regel i styret slik at det kun er beboere i borettslaget som kan være med i styret. I det forrige styret var flertallet ikke beboer i en periode.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler forslaget, har vurdert saken og kommet frem med et forslag til vedtak.

**Styrtes forslag til vedtak:**

I vedtektene under punkt 8-1 (styret) nytt avsnitt (4)

**Andelseiere har fortrinnsrett til å bli valgt i styret.**

**G) Opprette egen inngang til blokk 87 (Fra Mohamed Redouan Ben Omar L-5014)**

Opprette egen inngang til blokk 87 for å dempe trafikk fra besøkende til kommunale leiligheter og uvelkomne i beboer blokk 89.

Styrets innstilling:

Forslaget er lite gjennomtenkt. Det innebærer fasadeendring, andre etasje av 87 må likevel benytte heis som er i 89a.

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

**H) Endring av parkeringstid på gjesteparkering (Rafael Antonio Riveros)**

Ønsker endring av parkeringstid på gjesteparkering fra 3 døgn til 5 og etter 2 dagers karantene starter ny periode.

Styrets innstilling:

Styret ser ikke behov for ending av regler for gjesteparkeringen. Styret kan kontaktes ved behov for utvidet parkeringen.

**Styrets forslag til vedtak:**

Dagens regler for gjesteparkering beholdes.

**I) Fra styret: Bruksendring av gamle kjølerom. Nettings boder i garasjen 91 øvre plan.**

Ønsker endring av parkeringstid på gjesteparkering fra 3 døgn til 5 og etter 2 dagers karantene starter ny periode.

Kjølingen av kjølerom ble avsluttet mange år tilbake i tid grunnet kjølemediet ble ulovlig. Det var også problemer med innbrudd i disse boder. Nylig har vært innbrudd i boder 97B. Her er det bare 8 boder. Det lagres ting utenfor kjøleboder. I blokk 99 brukes allerede for parkering av sykler, barnevogner.

Foreslår i store kjøles rom 89, 91 og 93 kjøles boder fjernes. Det bygges boder langs en vegg.

Langs andre vegg legges til rette for parkering av sykler / vinter lagring.

Nettingsboder i garasje er for handicap leiligheter. De er ment for bruk til rullestol etc. Det skal ikke lagres andre gjenstander. Brannforskrifter tillater ikke dette. Disse boder fjernes. 3 garasjeplasser som blir ledig leies ut av styret. Det er en bod til de leiligheter i tillegg til nettingsboder. De som har behov for ekstra bod plass leier det fra styret.

**Forslag til vedtak:**

Det godkjennes fjerning av skapene fra kjølerom 89,91 og 93. Det bygges ekstra boder og tilrettelegges for sykkelparkering.



**J) Forslag til egen fast vaktmester, som kan alle gjøremål Sjøppel, klipping og måking vedlikeholdsarbeider etc. (Fra Mona Andersen)**

Som kjent så, er borettslaget medeier i Furuset vaktmester sentral. Det har vært en del utfordringer med driften av FVS. To av lagene i FVS har meldt seg ut i løpet av de siste årene. En av dem nå ved utgangen av 2021. Vi hadde tatt opp et lån på 1,2 mill da de kjøpte Gransdalen 29 som de holder til i. Vi har 10% aksjeandel i Gransdalen 29 AS. Vi betaler månedlig kr 75.952, - som er vår andel etter eierbrøk. Det blir årlig sum på kr 911.424, -

Vi i styret mener å si opp avtalen med FVS er et stort skritt å ta. Dette må grundig vurderes. Alt kan ikke løses ved å ansette egen vaktmester, man trenger maskiner etc. Arbeidsgiver ansvar og alt dette medfører vil bli også styrets ansvar.

Om vi fatter et vedtak om utmelding i dag. Vi blir pliktig til å være med ut 2022.

**Styrets forslag til vedtak:**

Styret foreslår om å danne en komite på tre personer som kan vurdere fordeler og konsekvenser for utmelding fra FVS. Ansette egen vaktmester eller kjøpe tjenester eksternt.





**Valg av 1 representant med vara til Furuset vaktmestersentral**

Navn: Mohammad Nasir

Adresse: Jerikoveien 99 C

**Dyreutvalg**

Navn: Mohammad Qasim Waheed

Adresse: Jerikoveien 97 B

Navn: Andreas Abrar Andersen

Adresse: Jerikoveien 89 A

**Velferdsutvalg**

Navn: Shariq Siddiqui

Adresse: Jerikoveien 97 A

Navn:

**Trafikkutvalg**

Navn: Abdelmotleb Lmesbahy


Adresse: Jerikoveien 91 A


Navn: Iftikhar Ahmed

Adresse: Jerikoveien 89 A

Oslo, ~~06. Mars 2022~~ 2022  
30. MAR -

I valgkomiteen for Øvre Furuset borettslag

  
Tajammal Hussain

  
Iftikhar Ahmed



## Annem informasjon om borettslaget

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Styret

Styret har kontor i Jerikoveien 99 A.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmestertjeneste

Vaktmester Sameiet Furuset Vaktmestersentral ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Gransdalen 29 og er åpent hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 15.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 16 48 23, faks 22 16 70 85 eller e-post [vaktmester@fvs.no](mailto:vaktmester@fvs.no). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2021.

### PARKERING

Garasjene er tilknyttet leilighetene. Det er inngått avtale med Oslo kommune om disponering av parkeringsplassene. Reservert parkering er for beboere som ikke har garasje plass, mens gjesteparkeringen er forbeholdt besøk/gjester til beboerne. Styret har inngått avtale med P-Service AS om håndhevelse av parkeringsbestemmelsene.

### NØKLER/SKILT

Postkasseskilt kan ordnes hos vaktmestersentral (plast laminat) ordentlig skilt må kjøpes av den enkelte selv. Må brukes samme type skilt med hvit bakgrunn svart skrift.

### VASKERI

Fellesvaskeriet er i Jerikoveien 87 andre etasje, 89 A, og 99 A og B.

### RENHOLD

Borettslaget har avtale med Rydje Renhold AS fra 01.12.16 om vask av trappeoppganger/fellesarealer. Det vaskes en gang i uken.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector med polisenummer 2628731.

Skaden meldes til via Protector sin nettside, på e-post [skade@protectorforsikring.no](mailto:skade@protectorforsikring.no)

Telefon +47 24131888. Eller via styret.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr 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**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

**Kabel-TV/ Bredbånd**

TELIA er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester LYNET.

OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med TELIA som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til TELIAS kundetjeneste på telefon 05050, eller deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

Borettslaget er tilknyttet fibernett fra Lynet. Den enkelte beboer velger selv leverandør av internett. Lynet leverer kun internett. [www.lynet.no](http://www.lynet.no) Telefon 21993366.



## El-bil ladeanlegg i fellesgarasjer

I 2019 ble installasjon av infrastruktur for el-bil ladeanlegg slutført. Alle garasje plasser er gjort klar med brakett for lade boks. Vi har EO charging system som driftes av Ladefabrikken AS. Av hensyn til laststyring må samme type lade boks skal benyttes. Service telefon til ladefabrikken **61 10 05 05** alle dager mellom 08:00 – 23:00. Beboere som ønsker å investere i lade boks på sin plass bes ta kontakt med styret. Det skal betales a konto for strømforbruk. Avregnes en gang i året etter forbruk og kostnader borettslaget har hatt strøm, internett, service på anlegget.

## Omsetning av boliger i 2021

Det har vært omsatt 8 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

| Antall solgte boliger | Antall rom | Pris          |
|-----------------------|------------|---------------|
| 1 stk                 | 1-roms     | kr. 2 810 000 |
| 2 stk                 | 2-roms     | kr. 2 935 000 |
| 1 stk                 | 3-roms     | kr. 3 850 000 |
| 1 stk                 | 4-roms     | kr. 3 550 000 |
| 3 stk                 | 5-roms     | kr. 4 350 000 |



## **Større vedlikehold og rehabilitering**

### **2005 – 2010:**

I denne perioden har varmtvannsberederne og sentrifuger i vaskeriene blitt byttet. Gulv i vaskeriene er blitt fornyet, poletsystemet er skiftet ut med kortsystem. Nytt dekke på gulvene i garasjene. Alle vinduene og terrasse dørene er skiftet.

### **2013 – 2016:**

Ekstra ordinær generalforsamling ble avholdt 07.02.13. Her ble det vedtak om rehabilitering av alle blokkene; 87, 89,91,93,97 og 99. Prosjektkostnadene ble beregnet til kr 70. mill.

Styret inngikk avtale med Asplan Viak AS, 18.04.13, til å ta hånd om prosjektering, og prosjekt- og byggeledelse.

Styret valgte entreprenør Nygaard bygg AS og entreprenøren startet arbeidet våren 2014. Foruten etterisolering, nye balkonger m/innglassing, m.m. ble det satt inn nye dører til hver leilighet, og alle har fått montert lys på balkongene og i bodene. Det ble også montert nye ringetablå (ringeapparater) med kamera til alle leilighetene.

Entreprenør Nygaard bygg AS vil avslutte og ferdigstille rehabiliteringen våren/sommeren 2016.

### **2018 – 2019**

Tilrettelegging for el-ladestasjoner.

Prosjektet installasjon av infrastruktur elbil ladeanlegg på garasjeplasser ble fullført i februar 2019.

De som ønsker lader på sin plass, må bestille dette hos styret og betaler kostnaden for dette.

### **2020**

Asfaltering

### **2021**

I 2021 ble gjennomført pilot prosjekt for reparasjoner av feil, mangler etter rehabiliteringen. Se detaljer i rapport med forslag til utbedringen.

Styret utarbeider en veileder for oppgradering av bad i privat regi. Veilederen må følges når bad oppgraderes i privat regi. Det har vært noen uheldige hendelser under oppgradering av bad. Veilederen vil bli sendt til alle.



**SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL**  
**ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192**  
**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2021  | Regnskap<br>2020  | Budsjett<br>2021  | Budsjett<br>2022  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 9 117 747         | 9 903 115         | 9 408 000         | 9 627 000         |
| Salg anleggsmidler                 |      | 3 999             | 0                 | 0                 | 0                 |
| Andre inntekter                    | 3    | 102 501           | 10 351            | 8 000             | 8 000             |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>9 224 247</b>  | <b>9 913 466</b>  | <b>9 416 000</b>  | <b>9 635 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -5 536 321        | -5 875 793        | -6 174 000        | -6 259 000        |
| Styrehonorar                       | 5    | -240 000          | -240 000          | -240 000          | -250 000          |
| Avskrivninger                      | 12   | -398 951          | -558 788          | -550 000          | -535 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -45 650           | -37 000           | -45 000           | -50 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -260 648          | -254 168          | -260 000          | -263 900          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -44 450           | -67 761           | -40 000           | -90 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -139 097          | -208 484          | 0                 | -173 000          |
| Forsikringer                       |      | -129 066          | -143 272          | -145 000          | -150 000          |
| Energi/fyring                      |      | -86 234           | -47 312           | -50 000           | -85 000           |
| Andre driftskostnader              | 9    | -1 732 468        | -1 874 993        | -1 670 000        | -1 779 000        |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-8 612 885</b> | <b>-9 307 571</b> | <b>-9 174 000</b> | <b>-9 634 900</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>611 362</b>    | <b>605 895</b>    | <b>242 000</b>    | <b>100</b>        |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 10   | 11 503            | 16 810            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 11   | -161              | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>11 343</b>     | <b>16 810</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>622 704</b>    | <b>622 705</b>    | <b>242 000</b>    | <b>100</b>        |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 622 704           | 622 705           |                   |                   |



**SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL**  
**ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192**  
**BALANSE**

|                                 | Note | 2021             | 2020             |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                  |                  |
| Andre varige driftsmidler       | 12   | 1 112 005        | 1 487 644        |
| Aksjer og andeler               | 13   | 100              | 100              |
| Langsiktige fordringer          |      | 201 142          | 201 142          |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>1 313 247</b> | <b>1 688 886</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                  |                  |
| Beholdninger                    |      | 32 008           | 36 360           |
| Restanser på felleskostnader    |      | 127              | 117              |
| Andre kortsiktige fordringer    |      | 0                | 222 402          |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 74 701           | 626 376          |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken    |      | 160 870          | 166 196          |
| Sparekonto OBOS-banken          |      | 6 473 163        | 4 158 978        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>6 740 869</b> | <b>5 210 429</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>8 054 116</b> | <b>6 899 315</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                  |                  |
| Opptjent egenkapital            |      | 6 410 137        | 5 787 433        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>6 410 137</b> | <b>5 787 433</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                 |      | 102 403          | 120 283          |
| Skyldige offentlige avgifter    | 14   | 390 055          | 302 890          |
| Annen kortsiktig gjeld          | 15   | 1 151 520        | 688 709          |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>1 643 979</b> | <b>1 111 882</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>8 054 116</b> | <b>6 899 315</b> |
| Pantstillelse                   |      | 0                | 0                |
| Garantiansvar                   |      | 0                | 0                |

Oslo, 17.02.2022

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

|                   |                |                   |
|-------------------|----------------|-------------------|
| Shahid Dar        | Mohammad Nasir | Umar Sheikh Munir |
| Mohamed Benali    | Trond Degerdal | Fredrik Ribe      |
| Sara Arooj Saleem | Åge Sveen      | Jan Erik Knutsen  |



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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