



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 004 310  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE GRORUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 955004310

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		37 556 062	37 570 278
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 556 062</b>	<b>37 570 278</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 652 592	3 012 286
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		251 976	250 893
Annen driftskostnad		29 109 087	26 555 189
<b>Sum kostnader</b>		<b>32 013 655</b>	<b>29 818 368</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 542 407</b>	<b>7 751 910</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		775 099	272 208
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>775 099</b>	<b>272 208</b>
Annen finanskostnad		2 421 288	2 095 003
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 421 288</b>	<b>2 095 003</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 646 190</b>	<b>-1 822 795</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 896 217</b>	<b>5 929 115</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 896 217</b>	<b>5 929 115</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 896 217</b>	<b>5 929 115</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 896 217	5 929 115
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 896 217</b>	<b>5 929 115</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		85 390 194	85 322 881
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 887 840	2 139 817
Sum varige driftsmidler		87 278 035	87 462 698
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		11 000	11 000
Sum finansielle anleggsmidler		11 000	11 000
Sum anleggsmidler		87 289 035	87 473 698
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		175 758	156 274
Andre fordringer		1 182 544	189 915
Sum fordringer		1 358 302	346 190
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		23 639 984	22 968 525
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 639 984	22 968 525
Sum omløpsmidler		24 998 286	23 314 714
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>112 287 320</b>	<b>110 788 413</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		54 600	54 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>54 600</b>	<b>54 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		50 791 381	46 895 164
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>50 791 381</b>	<b>46 895 164</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>50 845 981</b>	<b>46 949 764</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		41 990 732	43 032 664
Øvrig langsiktig gjeld		16 918 143	16 839 243
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>58 908 875</b>	<b>59 871 907</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>58 908 875</b>	<b>59 871 907</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 078	865 613
Leverandørgjeld		1 732 710	2 241 350
Skyldige offentlige avgifter		172 029	137 523
Annen kortsiktig gjeld		614 647	722 254
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 532 464</b>	<b>3 966 741</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 441 339</b>	<b>63 838 649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>112 287 320</b>	<b>110 788 413</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 442876

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 955 004 310  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE GRORUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 955 004 310  
ØVRE GRORUD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		37 556 062	37 570 278
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 556 062</b>	<b>37 570 278</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 652 592	3 012 286
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		251 976	250 893
Annen driftskostnad		29 109 087	26 555 189
<b>Sum kostnader</b>		<b>32 013 655</b>	<b>29 818 368</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 542 407</b>	<b>7 751 910</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		775 099	272 208
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>775 099</b>	<b>272 208</b>
Annen finanskostnad		2 421 288	2 095 003
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 421 288</b>	<b>2 095 003</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 646 190</b>	<b>-1 822 795</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 896 217</b>	<b>5 929 115</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 896 217</b>	<b>5 929 115</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 896 217</b>	<b>5 929 115</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 896 217	5 929 115
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 896 217</b>	<b>5 929 115</b>



Organisasjonsnr: 955 004 310  
ØVRE GRORUD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		85 390 194	85 322 881
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 887 840	2 139 817
Sum varige driftsmidler		87 278 035	87 462 698
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		11 000	11 000
Sum finansielle anleggsmidler		11 000	11 000
Sum anleggsmidler		87 289 035	87 473 698
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		175 758	156 274
Andre fordringer		1 182 544	189 915
Sum fordringer		1 358 302	346 190
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		23 639 984	22 968 525
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 639 984	22 968 525
Sum omløpsmidler		24 998 286	23 314 714
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>112 287 320</b>	<b>110 788 413</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	54 600	54 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>54 600</b>	<b>54 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	50 791 381	46 895 164
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>50 791 381</b>	<b>46 895 164</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>50 845 981</b>	<b>46 949 764</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 990 732	43 032 664
Øvrig langsiktig gjeld	16 918 143	16 839 243
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>58 908 875</b>	<b>59 871 907</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>58 908 875</b>	<b>59 871 907</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 078	865 613
Leverandørgjeld	1 732 710	2 241 350
Skyldige offentlige avgifter	172 029	137 523
Annen kortsiktig gjeld	614 647	722 254
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 532 464</b>	<b>3 966 741</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>61 441 339</b>	<b>63 838 649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>112 287 320</b>	<b>110 788 413</b>



Organisasjonsnr: 955 004 310  
ØVRE GRORUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5175

ØVRE GRORUD BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i ØVRE GRORUD BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Grorud Samfunnshus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
8. Endring av vedtektene punkt 11-1 Leie av garasjer og parkeringsplasser
9. Endring av husordensreglene punkt 2. Generelt
10. Endring av Husordensreglene punkt 7 – Avfallshåndtering
11. Ønske om at andelseierne individuelt skal få anledning til og nedbetale fellesgjelden (IN-ordning = IN betyr individuell nedbetaling)
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i ØVRE GRORUD BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som møteleder foreslås styreleder Jan Olav P. Wammer.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Rådgiver i OBOS Hedda Trøan foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

### Vedlegg

- 1. Årsrapport 2025.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det foreslås en samlet godtgjørelse til styret på kr. 772 000

Forslag til styrehonorar gjenspeiler ansvar og arbeidsmengde for enkelte av styrets medlemmer. Bla. har styreleder i denne perioden arbeidet over 100% av en normal stilling regnet i timer, og har i tillegg deltatt i mange møter i forbindelse med sikring av fasader og forberedende møter i forbindelse med en fremtidig rehabilitering.

Dette har vært mulig da han gikk av som pensjonist våren 2021.

Styreleder har etter eget ønske valgt å ikke stille til valg i 2025, og vil etter general-forsamlingen 14 mai avslutte sitt styrearbeid etter 14 år i styret.



Styreleder og øvrige styre får stadig større personlig ansvar og flere tidkrevende oppgaver, og det er nå besluttet å få ansatt en daglig leder i 100% stilling så fort som mulig. Styret har tatt kontakt med flere rekrutteringsfirmaer i denne saken, og jobber nå videre med å få valgt et av disse selskapene.

1. varamedlem møter fast på styremøtene, mens 2 og 3 varamedlem kan møte om de har anledning.

Det bemerkes at alle i styre og de tre varamedlemmer bla. får godtgjørelse for hvert oppmøte på styremøter.

**Kommentarer Styrehonoraret forutsetter å dekke styrets ordinære arbeid. Driftsleder har vært 100% sykemeldt fra september 2023 og frem til 1 september 2024**

Det bemerkes spesielt at borettslaget i perioden 1 mai og frem 1 september 24 har "spart" personalkostnader på ca. kr. 300 000,- da NAV har utbetalt dette i form av sykepenger til driftsleder.

Vaktmester Idar Rand og styreleder delte på noen av disse oppgavene i sykdoms-perioden.

Hva fikk andre styrer betalt i 2024?

Regnskapskonsulent i OBOS v/Ana Mervin har ikke sett på fordelingen av honoraret innad i styret, men erfaring tilsier at det varierer. Det er ingen facit og svar på hvordan fordelingen skal gjøres.

Det er normalt at styreleder får mest betalt. Resten av honoraret fordeles på hvilke oppgaver og hvor stor arbeidsmengde de ulike medlemmene har hatt.

Mervin har sett på styrehonorarene til 3744 av boligselskapene som forvaltes av OBOS.

Det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent 10% ligger på 3100 kroner eller mer, forteller Mervin.

Tallene gjelder styrehonorar som ble utbetalt i 2023, og det gjelder bare for styret, ikke valgkomite eller andre grupper.

Styrets oppgaver er i hovedsak:

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet
- Oppfølging av drift/vaktmestertjenesten
- Ivareta arbeidsgiveransvaret for de 3 ansatte.
- Kontrollere og godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Behandle skader og forsikringsaker
- Utrede, planlegge og gjennomføre prosjekter
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsopp-gaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Besvare henvendelser fra eiendomsmeglere



- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 772 000.

#### Sak 7

### Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at godtgjørelsen til valgkomiteen opprettholdes på kr. 10 000.

(Honoraret til valgkomiteen i fjor var på kr. 10 000).

Honoraret gjenspeiler valgkomiteens arbeid med vurdering og intervju som også i denne perioden har vært meget krevende da et av valgkomiteens medlemmer (Bernt Wathne) gikk bort i oktober 2024, og det var vanskelig å finne en ny person.

#### Kommentarer:

Styrets nestleder Louise T. Maabjerg ble i høst alvorlig syk, men kunne heldigvis så smått begynne og delta i styrets arbeid vinteren 2025. Rehabiliteringen etter sykdommen har medført at hun dessverre har vært nødt til å trekke seg fra videre arbeid i styret etter generalforsamlingen i mai etter bare 1 år i styret.

I tillegg gikk et annet styremedlem Torild Smalberget ut av styret i april pga. flytting. Hun var også valgt inn for 2 år i 2024.

Valgkomiteen var derfor nødt til å finne 3 nye kandidater til styrevervet for 2025 i tillegg til 3 varamedlemmer.

Valgkomiteens leder Heidi Diamantopulos har like før valgkomiteen arbeid var ferdigstilt valgt å gå ut av valgkomiteen for så å stille til valg som varamedlem.

#### Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 000.

#### Sak 8

### Endring av vedtektene punkt 11-1 Leie av garasjer og parkeringsplasser

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



**Saksbeskrivelse:** Under punkt 11-1 står det bla. «For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales innskudd, behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret»

(Innskudd på parkeringsplasser ble fjernet for noen år siden, og alle som hadde betalt innskudd på parkeringsplassene (kr. 2 000) fikk dette tilbakebetalt høsten 2022).

#### Styrets innstilling

Det foreslås at teksten rettes til: «For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret. I tillegg betales depositum for garasjer».

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen anbefaler at teksten rettes til: «For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret. I tillegg betales depositum for garasjer.

#### Sak 9

### Endring av husordensreglene punkt 2. Generelt

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Følgende tekst står i Husordensreglene punkt 2: «Bygningsmessige arbeider og oppussing skal begrenses til tidsrommet fra 07.00 til 20.00 på hverdager og fra 10.00 til 18.00 på lørdager».

Det har kommet klager på at det er vanskelig å få nok hvile på morgenene og tidlig kveld, og det kan være vanskelig å få små barn til å sove etter kl 18.00 når det gjennomføres særlig støyende arbeider på morgenene og når kvelden kommer. Derfor må regelen justeres. Målet er å få en bedre samstemthet med hvordan samfunnet fungerer og hva som må tillates.

#### Forslag til endret tekst:

«Bygningsmessige arbeider og oppussing skal begrenses til tidsrommet fra 07.00 til 20.00 på hverdager og fra 10.00 til 18.00 på lørdager, men særlig støyende arbeider, som for eksempel banking, boring, bruk av maskiner og så videre, skal begrenses til kl. 07.30 – 19.00 på hverdager, og kl. 10.00 – 18.00 på lørdager.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler å endre Husordensreglene pkt. 2 i henhold til forslaget.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen går inn for å endre Husordensreglene pkt. 2 slik styret har foreslått.

#### Sak 10

### Endring av Husordensreglene punkt 7 – Avfallshåndtering

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det er problematisk at noen hensetter avfall, møbler og annet på borettslagets område i lengre tid. Dette kan skade personer, dyr, eiendom og miljø, det er brannfarlig, og øker brannfaren, og kan i tillegg være spesielt farlig dersom det blåser av gårde. Følgende tekst står i Husordensreglene punkt 7. Avfallshåndtering, 4 avsnitt:

«Avfall må ikke hensettes i oppganger, kjellere eller på borettslagets eiendom.

Dersom hensatt avfall eller gjenstander blir stående over tid og/eller er til ulempe eller sjeanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, kan styre fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning»

#### Forslag til endret tekst:

«Avfall og andre saker skal ikke hensettes i oppganger, kjellere eller noe annet sted på borettslagets eiendom. Dette utgjør en betydelig fare for personer, dyr, eiendom og miljø, det øker faren for brann, kan være til hinder ved evakuering, og kan i tillegg være farlig hvis det blåser av gårde. Hensetning av søppel medfører behov for rydding og bort-kjøring, og påfører borettslaget ekstra unødvendige store kostnader. Styret påpeker at beboere selv har ansvar for å fjerne eget søppel, spesielt ved rehabilitering/oppussing av egen bolig.

Dersom det er behov for oppbevaring utenfor egen leilighet eller bod, eller det skal brukes container, gule sekker eller lignende, skal det stilles en skriftlig søknad om dette på forhånd til drift/vaktmestertjenesten. Slik oppbevaring skal begrenses til så kort tid som mulig, og det gis ikke tillatelse til dette lenger enn for 1 uke. Dersom hensatt avfall eller gjenstander blir stående over tid og/eller er til ulempe eller sjenanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, vil drift/vaktmestertjenesten med styrets godkjenning fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning». Det er problematisk at noen hensetter avfall, møbler og annet på borettslagets område i lengre tid. Dette kan skade personer, dyr, eiendom og miljø, det er brannfarlig, og øker brannfaren, og kan i tillegg være spesielt farlig dersom det blåser av gårde. Følgende tekst står i Husordensreglene punkt 7. Avfallshåndtering, 4 avsnitt:

«Avfall må ikke hensettes i oppganger, kjellere eller på borettslagets eiendom.

Dersom hensatt avfall eller gjenstander blir stående over tid og/eller er til ulempe eller sjeanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, kan styre fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning»

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler å endre Husordensreglene pkt 7 Avfallshåndtering i henhold til forslaget.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen går inn for å endre Husordensreglene pkt. 7 Avfallshåndtering slik styret har foreslått.

Sak 11

### **Ønske om at andelseierne individuelt skal få anledning til og nedbetale fellesgjelden (IN-ordning = IN betyr individuell nedbetaling)**

#### Forslag fremmet av:

Audun Rudshaug, Gangstuveien 10D

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Da ønsker jeg at dette blir tatt opp på neste årsmøte og blir vedtatt. Slik at hver beboer får anledning til å betale ned på sin gjeld individuelt.

Dette foregår i de fleste borettslag og bør være en ordning hos oss også.

## Styrets innstilling

Det er flere borettslag som har IN- avtale på ett eller flere av sine lån, men som oftest er det inngått i forbindelse med at man har satt i gang større prosjekter eller har veldig store lån. En generell anbefaling er at andel fellesgjeld per andel overstiger kr 100 000 for å tiltre en slik ordning. Borettslaget må også ha en avtale om sikringsordning. Borettslaget skal ha avtale om garantert betaling av felleskostnader enten gjennom OBOS eller i Borettslagenes Sikringsordning AS.

Ved et forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) må styret fremme forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden, vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Ved en avtale må styret inngå en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon). De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig.

Videre må borettslaget ha en sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente. Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne hvis forslaget blir vedtatt?

Fakturaene vil for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden. Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene? Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget? IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.



Kostnader Øvre Grorud Borettslag må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås. Årlig administrasjons-godtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjons-godtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

**Styrets vurdering:** Styret kan i dagens situasjon se mange ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig, men ønsker ikke å gå for en slik ordning nå da borettslaget står oppe i store økonomiske avgjørelser i forbindelse med sikringstiltak på høyblokker og fremtidige avgjørelser rundt en rehabilitering av hele borettslaget.

#### Forslag til vedtak

Det vedtas ikke å gjennomføre ordning om Individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sonja Pedersen

Sonja Pedersen (54 år), Gangstuveien 10D

Sonja bringer med seg betydelig erfaring som styremedlem, med en 6-årig tjenestetid i ØGB og tidligere to år som vara. Hun ser frem til å fortsette sitt engasjement, motivert av de kommende utfordringene borettslaget står overfor. Med sin daglige arbeidserfaring innenfor bygg, drift og vedlikehold, legger hun vekt på god kommunikasjon, åpen diskusjon og en grundig vurdering av ulike konsekvenser. Hun trives med samarbeid og å finne løsninger i fellesskap, med mål om å optimalisere alles bidrag og fremme gjensidig suksess.

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Damian Czyzyk

Damian Czyzyk (41 år), Gangstuveien 1

Damian har mastergrad i oseanografi og en ingeniørtittel i kjemiteknologi. Han tar med mange års erfaring fra selskaper innen produksjonsteknologi og byggebransjen. For øyeblikket jobber han i dag som teknisk ingeniør i det tyske konsernet Techem, som leverer vann-, varmemålere, varmestyringssystemer og trådløse systemer for fjernavlesning. Damian viser stor interesse i fornybare energikilder og energibesparende systemer, og på fritiden liker han å drive med snekkerarbeid.

- Daniel Bøhn Rayner



Daniel Bøhn Rayner (32 år), Kalbakkveien 11C

Daniel er 32 år gammel og bor i Kalbakkveien 11C sammen med hans samboer. Daniel har god kjennskap til styrearbeid, samt organisasjonskompetanse og god innsikt i politiske prosesser. Han brenner veldig for å fortsette det gode initiativet med å løfte de sosiale og felles arenaene for beboerne i borettslaget, og bidra til at borettslaget skal være et godt og vennlig sted å være. Daniel er effektiv, sosial, selvstendig og fleksibel. Har erfaring med høyt tempo og teamjobbing. Han er en blid, omgjengelig og engasjert person.

- **Lars H Hatlen Trøen**

Lars H Hatlen Trøen (54 år), Gangstuveien 1

Lars har sittet som styremedlem i ØGB i 2 år, og har mange års erfaring fra styrearbeid i idrettslag, samt hovedverneombud i bedriften han jobber i.

Motivasjonen hans for å sitte som styremedlem er at han er glad i å påvirke og bidra i eget bomiljø og økonomi.

I en gruppe jobber Lars bra og han har god erfaring fra å samarbeide i grupper fra tidligere verv. Han er opptatt av andres ideer og finne gode løsninger sammen. Men ønsker og å ytre egne meninger og syns god kommunikasjon er viktig.

Han er flink til å koordinere og er flink til å svare så man får en god kommunikasjon.

- **Marthine Elise Øhre Skaug**

Marthine Elise Øhre Skaug (39 år), Kalbakkveien 21

Marthine jobber som organisasjonsmedarbeider hos Framfylkingen, LO's Barne- og Familieorganisasjon. Hun sitter som vara i styret til Grorud Samfunnshus, og styremedlem i Grorud Framlag. Marthine er glad i samhold og inkludering, og har blant annet arrangert «Inkluderende Jul» på eget initiativ. Hun er en blid, omgjengelig og engasjert person.

## Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Adrian Luxandra**

Adrian Luxandra (39 år), Nordtvetveien 9A

Adrian bringer med seg 11 års erfaring fra byggebransjen, nå innenfor bygningsdrift i AF Gruppen. Adrian har sittet som varamedlem i 2 år i ØGB. Han trives med å jobbe i team, delta i prosjekter og samarbeide med andre. Han er komfortabel med å kommunisere i grupper og dele sine meninger og tanker. Motivasjonen hans for å sitte i styret er å bidra med sin kompetanse for å videreutvikle borettslaget og å lære mer om styrearbeidets oppgaver og muligheter i ØGB

- **Amanj Sheikhi**

Amanj Sheikhi (45 år), Kalbakkveien 11B

Amanj har ingen erfaring med å sitte i styret.

Han jobber med vedlikehold hos Statens vegvesen. Tidligere jobbet han som anleggsleder i byggebransjen og kjenner til generelle utfordringer med drift og vedlikehold av konstruksjoner. Han er en blid og engasjert person.

- **Heidi Grande Diamanopulos**

Heidi Grande Diamanopulos (59 år), Gangstuveien 6B

Hun jobber som rådgiver for erstatning og skadesaker i Elvia. Har lang erfaring som styremedlem i Øvre Grorud borrettslag. Har vært ute av styret i 2 år. Sitter også i styret i Grorud Samfunnshus. Hun er en blid, omgjengelig og engasjert person, som liker å ta i et tak.

## Vedlegg

### 1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 13

## **Valgkomité**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Jan Olav P. Wammer
- Louise Tranekær Maabjerg
- Rodel Montano



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan Olav P. Wammer	Gangstuveien 10 A
Nestleder	Louise Tranekær Maabjerg	Kalbakkveien 17
Styremedlem	Sonja Pedersen	Gangstuveien 10 D
Styremedlem	Lars H. Trøen	Gangstuveien 1
Styremedlem	Torild Smalberget	Kalbakkveien 21
Varamedlem (1)	Martine Amble Csirmaz	Gangstuveien 12
Varamedlem (2)	Igor Orlic	Kalbakkveien 17
Varamedlem (3)	Adrian Luxandra	Nordtvetveien 9A

### Valgkomiteen

Heidi Diamantopulos	Gangstuveien 6 B
Rodel Montano	Kalbakkveien 19 D
Bernt Wathne (gått bort i oktober 2024)	Nordlisletta 11

Se egen forklaring under valg.

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [ovregrorud@styrerommet.no](mailto:ovregrorud@styrerommet.no).

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Øvre Grorud Borettslag

Borettslaget består av 544 andelseleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Øvre Grorud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955004310, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

92 63 68

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 Grorud Borettslag har 3 ansatte (1 driftsleder og 2 vaktmestere).

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS v/Hans Petter Urkedal.



## Styrets arbeid i perioden 2024 og våren 2025

Arbeidsmengden og tidsbruken i styreperioden har vært betydelig.

Det har i styreperioden vært avholdt 36 styremøter av ca. 3 timers varighet, avtalemøter, beboermøter, møter med ansatte, møter i forbindelse med sikringstiltak høyblokker og div. møter i forbindelse med en fremtidig rehabilitering.

Mye saksbehandling foregår før og i etterkant av møtene.

Videre er det avholdt mange befaringer i leiligheter.

Det har også gått betydelig mye tid til enkeltsaker og dialog med beboere, eiendoms- meglere og leverandører av tjenester.

Flere av styrets medlemmer har deltatt på kurs/seminarer innen brann og brannsikkerhet i tillegg til å ha deltatt på OBOS sitt høstseminar og messer.

Det er en økning i antall saker som gjelder vannskader og uenigheter mellom beboere i forbindelse med støy, hundehold og lukt fra matlaging. Enkelte av disse sakene er vanskelige og langvarige, og styret har bla. valgt å bruke OBOS advokatene for at det hele skal gå riktig for seg juridisk.

Ved behov og «uløselige» tvister vil styret ta i bruk advokat hjelp for å løse denne type utfordringer.

Styret oppfordrer alle til å vise hensyn og respekt for sine naboer, samtidig som det må tolereres normal og forutsatt bruk av leiligheter og fellesareal.

Styret har hatt et godt samarbeide med driftsleder og vaktmestertjenesten i denne perioden, men det bemerkes at driftsleder dessverre har vært 100 % sykemeldt bla. fra mai til september grunnet operasjon. Dette har igjen ført til ekstra arbeidsbelastning spesielt på styreleder og de to vaktmestrene.

Styreleder har i perioden hatt meget godt samarbeide med rådgiverne Camilla Skui og Hedda Trøan i OBOS i perioden.

I perioden har det vært fullt søkelys på kostnader og sparetiltak for bla. lengst mulig å slippe og øke felleskostnadene, samt opparbeide kapital for de fremtidige vedlikeholds oppgaver og nye prosjekter.

Av større ting som er gjennomført kan bla. nevne:

- Utskifting av fjernvarme og kulvertrør mellom Nordtvetbakken 2 og Nordlisletta 9
- Brannteknisk tilstandsanalyse av bygningsmassen, ref. Norsk Brannvern
- Utskifting av pulverapparater i alle leiligheter og fellesarealer
- Installasjon av pulverapparater med skap i samtlige oppganger i 20 blokker
- Utskifting av samtlige røykvarslere i langblokker og paddeblokker
- Merking av samtlige inngangsdører til leiligheter og postkasser
- Ny avtale med Securitas inkl. kameraovervåkning i Gangstuveien 12
- Utskifting av lys til LED lys i kjellere inkl. berederrom og vaskerom i Gangstuveien 10, Kalbakkveien 11, 13 og 19
- Utskifting av ca. 30 defekte vinduer



- Beplantning av 3 grantrær (juletrær)
- Energikartlegging og estimat for et fremtidig rehabiliteringsprosjekt
- Installasjon av sikringsgjerder rundt høyblokkene
- Avtale med konsulentselskapet Øyvind Moen AS og arkitektfirma R21 i forbindelse med sikringstiltak høyblokker og en fremtidig rehabilitering
- Forberedende arbeid med ansettelse av en daglig leder i 100% stilling

### **Søppel:**

Avfall og andre saker skal ikke hensettes i oppganger, kjellere eller noe annet sted på borettslagets eiendom. Dette utgjør en betydelig fare for personer, dyr, eiendom og miljø, det øker faren for brann, kan være til hinder ved evakuering, og kan i tillegg være farlig hvis det blåser av gårde. Hensetning av søppel medfører behov for rydding og bortkjøring, og påfører borettslaget ekstra unødvendige store kostnader. Styret påpeker at beboere selv har ansvar for å fjerne eget søppel, spesielt ved rehabilitering/oppussing av egen bolig.

Dersom det er behov for oppbevaring utenfor egen leilighet eller bod, eller det skal brukes container, gule sekker eller lignende, skal det stilles en skriftlig søknad om dette på forhånd til drift/vaktmestertjenesten. Slik oppbevaring skal begrenses til så kort tid som mulig, og det gis ikke tillatelse til dette lenger enn for 1 uke. Dersom hensatt avfall eller gjenstander blir stående over tid og/eller er til ulempe eller sjenanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, vil drift/vaktmestertjenesten med styrets godkjenning fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning.

Husk også at borettslaget også setter ut containere minst 1 gang pr. år i forbindelse med dugnader.

Et ryddig borettslag skaper et triveligere og bedre miljø både for store og små.

### **Boliger:**

Kjøp og salg av leiligheter i borettslaget er veldig populært, og de fleste boliger som selges går som oftest på første visning.

### **Østbanernes Forbruksforening:**

Det ble 22.02.22 skrevet en kontrakt/avtale mellom Østbanernes Forbruksforening i Nordtvetveien 7 B og borettslaget i forbindelse med levering av fjernvarme til dette bygget. Avtalen innebærer også at Østbanernes Forbruksforening i regnskapsåret 2024 har måtte betale for de reelle kostnader for denne tjenesten som beløper seg til kr. 181 002.

Beløpet er innbetalt til borettslagets driftskonto, og kommer frem under Driftsinntekter, Andre inntekter i regnskapet (se note 3 i regnskapet).

### **Elbillading fra firmaet Aneo Mobility (tidligere Ohmia Charging):**

Alle 11 anlegg på ca. 370 plasser ble klare 13. mars 2023, og har fungert tilfredsstillende. Overtagelse og befaring av hele anlegget ble utført den 29.april 2024.

Beboere som ønsker lading på sin parkeringsplass eller garasje sørger selv for å tegne et abonnement hos Aneo Mobility.

### **Heiser:**

Dessverre har de nye heisene i høyblokkene hatt litt for mange driftsstopp i perioden.

Dette har igjen skapt ekstra arbeid både for drift/vaktmestertjenesten og styret, og ført til økte kostnader. En del feil har gått på garantien da det har vært innkjøringsproblemer og



justeringer av det tekniske utstyret, men vi opplever dessverre at enkelte beboere er skyld i stoppene ved uvettig bruk. Vi oppfordrer derfor alle til å bruke heisene på en slik måte at vi hindrer mest mulig driftsstopper i fremtiden.

### **Parkeringskontroll og gjesteparkering:**

Det ble inngått en ny avtale fra 1.04.23 med firmaet P-Service AS om parkerings-kontroll på område tilhørende Øvre Grorud Borettslag og nye skilt ble montert. Retningslinjer for parkering og bruk av gjesteparkering ligger ute på Vibbo.

### **Renholdstjenester:**

Ny renholds-avtale ble tegnet den 26. april 2024 med firmaet Cleanit AS.

### **Heldekkende brannvarslingsanlegg i høyblokkene:**

Tidlig på sommeren 2024 fikk vi installert nye røykvarslere i alle leiligheter, unntatt i høyblokkene. Det ble gjennomført en spørreunde hos alle beboerne i høyblokkene om deres røykvarslere fungerte, og de defekte har blitt byttet ut fortløpende i påvente av nytt system.

Etter en brannteknisk tilstandsrapport, som vi fikk gjennomført i fjor vår, så kom det fram at vi må ha heldekkende varslingsanlegg i høyblokkene. Årsaken er at det kun er ett trappeløp og bygningen er over 8 etasjer. Å finne en tilbyder som kan levere og montere dette, har tatt usedvanlig lang tid, da det er svært mange faktorer som spiller inn, og det er meget kostbart. Vi er nå i slutfasen av tilbudsinnhenting, og en leverandør kan forhåpentligvis få dette ferdigstilt innen fellesferien.

Alle leiligheter fikk nye brannslukkere i juni i fjor, og det ble montert nye røykvarslere og brannslukkere i alle fellesområder på høsten. Det ble gjennomført en branddemonstrasjon og slukkeøvelse også høsten 2024.

### **Interessegrupper i borettslaget:**

Det finnes i dag 3 interessegrupper i borettslaget:

A: Rehabiliteringsgruppe (ansvarlige Sonja Pedersen og Jan Olav Wammer)

B: Utegruppe (ansvarlige Olaug Kaaby)

C: Velferdsgruppe (ansvarlig Heidi Diamantopulos)

Dessverre har det i 2024 vært alt for få som har vist interesse for disse gruppene, men styret håper at flere vil melde seg på i løpet av 2025. Påmelding via Vibbo.

### **Rehabiliteringsgruppens arbeid:**

Det er i perioden avholdt 3 møter (20 august, 17 februar og 12 mars).

Gruppen ble dannet etter ønske fra beboerne i forrige styreperiode for å vurdere nødvendige tiltak som bør gjennomføres i regi av borettslaget. Gruppen har gjennomgått de ulike behovene for rehabilitering og er blitt enige om flere tiltak som er nødvendig for å ivareta både bygningenes tilstandsgrad, miljøkrav og beboernes komfort og sikkerhet. Det er også enighet om at også utseende/uttrykk på blokkene kan ha mye å si for fremtidig salg, og dermed verdikning selv med økte fellesutgifter.

Gruppen har i siste møte blitt godt informert i forbindelse med det arbeidet som konsulentfirmaet Øyvind Moen og arkitektfirma R21 har utført.



## **Velferdsgruppas arbeid:**

Velferdsgruppen har bidratt til flere arrangementer:

17 august: Sommerfest for beboerne, der det kom ballongklovn, ansiktsmalere, hoppeslott og sklie, grillkokker fra Gunnar Ruud og underholdning av Bente som avsluttet kvelden med musikk og dans.

18 august: Det ble arrangert bruktmarked der beboerne fikk låne et bord de kunne selge ting de selv ikke hadde brukt for lengre, ting de hadde laget selv mm. Noen hadde også laget noe å bite i som de solgte. Utlevert 10 bord, men kom noen flere med egne stativ.

1 desember: Julegrantenning der beboerne gikk rundt og tente trær (7 stk.) i borettslaget. Avsluttet ved styrerommet med pepperkaker, gløgg og besøk av nissen. Ca. 100 barn deltok sammen med voksne.

12 januar: Det ble arrangert juletreff sammen med 3 av de andre borettslagene i område.

6 mai: Det planlegges tiltak i forbindelse med dugnaden.

## **Utegruppas arbeid:**

Det er avholdt 12 møter + møte med drift/vaktmestertjenesten og styre. Alle vannslanger og verktøy er sjekket i alle blokker, og det er kjøpt inn nye vannslanger, blomsterpottar og kasser etter behov til noen blokker. Det er dyrket villblomster 4 steder på borettslagets område, og det er satt ut 17 stk. sink ringer med stauder på ulike steder. Det er besørget beplantning foran 19 blokker. I tillegg er det fjernet ødelagte/gamle busker foran Gangstuvn. 4 og 6, samt i Kalbakkveien 11 og 15.

Det er kartlagt og restaurert flere uteplasser, og bygget ny pergola ved Gangstuveien 6. 2 gamle tørkebåser er gjort om til sykkelparkering ved Nordlisletta 13 og Gangstuveien 1. Arbeidet fortsetter utover våren.

Utegruppa vil til slutt nevne at alle uteområdene som blir gjort i stand skal kunne brukes av alle.

## **Sikringstiltak av høyblokkene:**

Vi viser til informasjonsskriv nr.1 av 11 april 2025

Styret og driftstjenesten vil fortløpende informere om videre fremdrift i saken gjennom Vibbo og oppslag i oppgangene.

## **Byggekomite for sikring fasader høyblokker og rehabiliteringsprosjektet.**

Følgende personer fra borettslaget og drift/vaktmestertjenesten sitter i denne komiteen sammen med personer fra konsultantselskapet Øyvind Moen AS og arkitektfirma R21. Det bemerkes at styreleder og styremedlem ikke hadde stemmerett ved dette valget som ble tatt opp som egen sak på styremøte 26 mars 2025.

Styreleder: Jan Olav P. Wammer

Styremedlem: Sonja Pedersen

I tillegg sitter driftsleder i komiteen.

John Erik Ødegaard

Det er et ønske fra øvrige styre, konsultantselskap og arkitektfirma at disse personene blir sittende i byggekomiteen frem mot en ekstra ordinær generalforsamling til høsten.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntektene i 2024 var til sammen kr 37 556 062 som var som budsjettert.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var på kr 32 013 655 som var en del lavere enn budsjettert.

Skyldes i hovedsak forsinkelse av installasjon av heldekkende brannvernanlegg i høyblokkene.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet med et overskudd på kr 3 896 217 og dette foreslås ført mot egenkapital.

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 591 500 til større vedlikehold. I forbindelse med sikring av fasadene på våre 4 høyblokker må en kunne forvente at denne posten vil øke betraktelig, men kostnadskalkyle for dette arbeidet er ikke klart før i midten av mai. Nærmere informasjon vil bli sendt ut så snart dette er klart. Det vil også bli utført rens av samtlige kanaler i alle leiligheter høsten 2025.

### Bruk av konsulent tjenester

I forbindelse med en sikring av fasadene i høyblokkene og en fremtidig rehabilitering av borettslaget var det helt nødvendig for styret og inngå et nærmere samarbeide med et konsultentselskap og et arkitektfirma. Bruk av disse selskapene vil medføre økte utgifter. Kostnadene for dette blir tatt av oppsparte midler.

### Ansettelse av daglig leder

Styret har våren 2025 startet arbeidet med å få på plass en daglig leder fra høsten 2025. I forbindelse med dette arbeidet vil det bli benyttet et rekrutteringsfirma som vil hjelpe styret med å få tak i rett person.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har fra 1 januar 2025 økt de kommunale avgiftene. Husholdningsavfall med 5%, vanngebyret med **27,4%** og avløpsgebyret med 4,2%. Dette betyr økte utgifter på kr 773 005 for 2025.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. I budsjettet for 2025 er det avsatt totalt kr 10,2 millioner til energikostnader (fjernvarme og strøm til alle fellesanlegg)

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikrings selskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Grorud Borettslag. Økning i premien på 15,7 % fra 1. januar 2025. Dette betyr økte utgifter på kr 262 060 for 2025.

### Lån

Øvre Grorud Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 4,5% (gjeldende fra 1 februar 2025), og styret håper det ikke skal bli nødvendig med ytterligere økninger resten av året.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE GRORUD BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Bente Hodne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## ØVRE GRORUD BORETTSLAG ORG.NR. 955 004 310, KUNDENR. 5175

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>19 347 973</b>	<b>15 594 001</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 896 217	5 929 115
Tilbakeføring av avskrivning	16	251 976	250 893
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	16	0	19 000
Tillegg salgssum anl. midler	16	0	15 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-67 313	-185 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 041 932	-2 246 037
Endring annen langs. gjeld	21	78 900	-29 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>3 117 848</b>	<b>3 753 971</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>22 465 822</b>	<b>19 347 972</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		24 998 286	23 314 714
Kortsiktig gjeld		-2 532 464	-3 966 741
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>22 465 822</b>	<b>19 347 973</b>





## ØVRE GRORUD BORETTSLAG ORG.NR. 955 004 310, KUNDENR. 5175

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	35 914 612	35 918 220	35 925 000	37 354 000
Vaskeri	10	63 617	95 375	80 000	80 000
Garasjer	2	746 000	643 200	772 800	744 000
Andre anlegg	2	547 706	0	0	540 000
Andre inntekter	3	284 127	913 483	706 800	707 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>37 556 062</b>	<b>37 570 278</b>	<b>37 484 600</b>	<b>39 425 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 925 092	-2 369 786	-2 381 500	-2 495 000
Styrehonorar	5	-727 500	-642 500	-711 500	-772 000
Avskrivninger	16	-251 976	-250 893	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-22 575	-31 500	-27 000	-28 000
Forretningsførerhonorar		-564 895	-537 208	-567 000	-595 000
Konsulenthonorar	7	-35 008	-27 459	-810 000	-1 260 000
Drift og vedlikehold	8	-5 576 281	-3 637 308	-4 800 000	-5 591 500
Forsikringer		-1 671 400	-1 553 972	-1 710 000	-1 868 560
Festeavgift		-182 679	-182 679	-182 679	-183 000
Kommunale avgifter	9	-7 001 388	-6 016 212	-6 981 000	-7 846 800
Energi/fyring	11	-8 780 063	-9 371 551	-10 200 000	-10 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 369 242	-2 381 768	-2 594 000	-2 698 000
Andre driftskostnader	12	-2 905 556	-2 815 533	-2 897 000	-2 458 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-32 013 655</b>	<b>-29 818 368</b>	<b>-34 091 679</b>	<b>-36 225 860</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 542 407</b>	<b>7 751 910</b>	<b>3 392 921</b>	<b>3 199 140</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	775 099	272 208	145 000	450 000
Finanskostnader	14	-2 421 288	-2 095 003	-2 378 000	-2 376 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 646 190</b>	<b>-1 822 795</b>	<b>-2 233 000</b>	<b>-1 926 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 896 217</b>	<b>5 929 115</b>	<b>1 159 921</b>	<b>1 273 140</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 896 217	5 929 115		





### ØVRE GRORUD BORETTSLAG ORG.NR. 955 004 310, KUNDENR. 5175

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	85 322 881	85 322 881
Andre varige driftsmidler	16	1 955 153	2 139 817
Aksjer og andeler	17	11 000	11 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>87 289 035</b>	<b>87 473 698</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		175 758	156 274
Forskuddsbetalte kostnader		1 182 483	131 983
Andre kortsiktige fordringer	18	62	57 932
Driftskonto OBOS-banken		5 361 858	8 968 054
Driftskonto OBOS-banken II		36 221	36 221
Skattetrekkkonto OBOS-banken		90 529	67 218
Sparekonto OBOS-banken		18 045 655	13 847 884
Sparekonto OBOS-banken II		105 721	49 148
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>24 998 286</b>	<b>23 314 714</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>112 287 320</b>	<b>110 788 413</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 546 * 100		54 600	54 600
Opptjent egenkapital		50 791 381	46 895 164
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>50 845 981</b>	<b>46 949 764</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	41 990 732	43 032 664
Borettsinnskudd	20	15 602 510	15 602 510
Annen langsiktig gjeld	21	1 315 633	1 236 733
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>58 908 875</b>	<b>59 871 907</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		421 849	444 213
Leverandørgjeld		1 732 710	2 241 350
Skyldige offentlige avgifter	22	172 029	137 523
Påløpte renter		13 078	219 541
Påløpte avdrag		0	646 073
Annen kortsiktig gjeld	23	192 798	278 041
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 532 464</b>	<b>3 966 741</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>112 287 320</b>	<b>110 788 413</b>





Pantstillelse	24	98 475 710	120 905 710
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025

Styret i Øvre Grorud Borettslag

Jan Olav Parelius Wammer

Louise Tranekær Maabjerg

Sonja Vibece Pedersen

Lars Helge Hatlen Trøen

Torild Smalberget



**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	35 779 436
Garasje	746 000
Parkering	547 706
Tjenestebolig	72 000
Leie	63 576
Garasje	-400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>37 208 318</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturerte fakturaer ØF	181 002
Gebyrer vedrørende fakturering	10 600
Opprydding kundereskontro	335
Nettinnbetalinger	500
Leie av antenneplass Telenor	40 863
Leie av basestasjon Telia	50 827
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>284 127</b>



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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 659 200
Overtid	-145 927
Påløpte feriepenger	-192 903
Fri bil, tlf etc.	-9 882
Fri bolig	-38 304
Fri telefon	-3 294
Naturalytelser speilkonto	51 480
Arbeidsgiveravgift	-325 512
LO/NHO-ordningen (AFP)	-42 639
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-41 213
O/U premie	-1 335
Refusjon sykepenger	521 222
Gaver til ansatte	-1 000
Yrkesskadeforsikring	-3 750
Kantinekostnader	-448
Andre personalkostnader	-32 387
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 925 092</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 727 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 310, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 575.

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

Juridisk bistand	-17 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 451
OBOS Prosjekt AS	-5 683
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-35 008</b>

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

Selvvaag Prosjekt AS	-93 750
Ringside Rørleggerbedrift AS (Omlegging fjernvarmerør)	-628 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-722 250</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-466 345
Drift/vedlikehold VVS	-1 732 934
Drift/vedlikehold elektro	-583 985
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-204 159
Drift/vedlikehold heisanlegg	-231 170
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 299 016
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-136 158





Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-145 602
Egenandel forsikring	-54 000
Kostnader dugnader	-662
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 576 281</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-4 392 482
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-2 608 362
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-7 001 388</b>

**NOTE: 10**

**VASKERI**

**INNTEKTER VASKERI**

Inntekter	63 617
<b>SUM INNTEKTER VASKERI</b>	<b>63 617</b>

**SUM VASKERI**

**63 617**

**NOTE: 11**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 176 076
Fjernvarme	-7 603 987
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-8 780 063</b>

**NOTE: 12**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-364 889
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 497
Annen leiekostnad	-10 812
Håndverktøy	-62 743
Datautstyr	-39 904
Annet driftsmateriale	-72 811
Lyspærer og sikringer	-7 591
Vakthold	-562 085
Renhold ved firmaer	-902 404
Snørydding	-223 407
Andre fremmede tjenester	-37 785
Kontor- og datarekvisita	-21 872
Trykksaker	-11 069
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 310
Andre kontorkostnader	-97 669
Telefon/bredbånd	-15 660
Porto	-12 175
Drivstoff	-59 024





Vedlikehold biler/maskiner	-142 832
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-10 048
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-200 970
Tap på fordringer,	0
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 905 556</b>

### NOTE: 13

#### FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	107 895
Renter bank	655 115
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	12 089
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>775 099</b>

### NOTE: 14

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-2 420 678
Renter på leverandørgjeld	-610
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 421 288</b>

### NOTE: 15

#### BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	30 194 197
Kostpris/Bokf.verdi	152 999
Antenneanlegg	1 377 424
Tilgang 1980	4 944 726

#### REHABILITERING

Tilgang 2000	17 136 143
Tilgang 1988	31 498 592
Tilgang 1993	18 800

**SUM BYGNINGER** **85 322 881**

Festekontrakt med Norges Statsbaner i 75 år fra 01.01.1960

Gnr.92/bnr.63 M. flere

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

### NOTE: 16

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Byggegjerd		
Tilgang 2024 (avskrives fra 01.01.2025)	67 313	67 313
Gressklipper nr. 1		
Kostpris	92 904	
Avskrevet tidligere	-92 903	1
Gressklipper nr. 2		
Kostpris	25 290	
Avskrevet tidligere	-25 289	1
Gressklipper nr. 3		





Tilgang 1998	196 800	
Avskrevet tidligere	-196 799	1
Gressklipper nr. 4		
Tilgang 1999	15 966	
Avskrevet tidligere	-15 965	1
Gressklipper		
Tilgang 2019	222 625	
Avskrevet tidligere	-89 979	
Avskrevet i år	-22 263	110 383
Laser		
Kostpris	92 417	
Avskrevet tidligere	-20 794	
Avskrevet i år	-9 242	62 381
Lift/kompremtor		
Tilgang 2014	202 016	
Avskrevet tidligere	-128 582	
Avskrevet i år	-13 535	59 899
Plog til traktor		
Tilgang 2004	27 301	
Avskrevet tidligere	-27 300	1
Sandstrøer		
Tilgang 1996	22 541	
Avskrevet tidligere	-22 540	1
Snøfreser		
Kostpris	34 155	
Avskrevet tidligere	-34 154	1
Tilhenger		
Kostpris	14 690	
Avskrevet tidligere	-14 689	1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2014	1 209 619	
Avskrevet tidligere	-796 937	
Avskrevet i år	-81 044	331 638
Varebil		
Tilgang 2023	185 000	
Avskrevet tidligere	-33 917	
Avskrevet i år	-37 000	114 083
Inventar		
Tilgang 2015	31 430	
Avskrevet tidligere	-26 715	
Avskrevet i år	-3 143	





Strykerulle		1 572
Tilgang 2016	29 568	
Avskrevet tidligere	-23 156	
Avskrevet i år	-2 956	
		3 456
Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	1 921 700	
Avskrevet tidligere	-653 378	
Avskrevet i år	-76 868	
		1 191 454
Innskudd garasje nr. 1		
Tilgang 2001	10 000	
		10 000
Tjenesteleilighet		
Tilgang 2015	59 256	
Avskrevet tidligere	-50 363	
Avskrevet i år	-5 925	
		2 968
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 955 153</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-251 976**

**NOTE: 17**

**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

**NOTE: 18**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning renteinntekt bankkonto 62

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **62**

**NOTE: 19**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020 -32 178 642

Økning 2021 - 2022 -14 821 358

Nedbetalt tidligere 3 967 336

Nedbetalt i år 1 041 932

-41 990 732

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-41 990 732**

**NOTE: 20**

**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig -5 773 200

Tilleggsinnskudd -5 192 510

Balkonginnskudd (lavblokkene) -4 636 800

**SUM BORETTSSINNSKUDD** **-15 602 510**



**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer/parkering	-553 333
Andre innskudd	-762 300
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 315 633</b>

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-90 529
Skyldig arbeidsgiveravgift	-81 500
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-172 029</b>

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

Skyldig feriepenger	-192 903
Gebyr og fakturaomkostninger	105
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-192 798</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 602 510
Pantelån	41 990 732
<b>TOTALT</b>	<b>57 593 242</b>

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

Bygninger	85 322 881
<b>TOTALT</b>	<b>85 322 881</b>





## Annen informasjon om borettslaget

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Vaktmestertjenesten består av 1 driftsleder og 1 heltidsansatt vaktmester. I tillegg er det fra 28 april ansatt en midlertidig vaktmester på 50% etter at vaktmester Idar Rand gikk av med AFP i slutten av april. Det brukes i noen tilfelle også deltidsvikarer om sommeren til plenklipping og vedlikeholdsarbeider.

Kontortiden ved vaktmesterkontoret er mellom kl. 15:00 og 17:30 tirsdager og mellom kl. 15:00 – 16:00 på torsdager.

Telefon til driftsleder John Erik Ødegaard: 92092662 og vaktmester Tore Bråten: 40057902

E-post til vaktmestertjenesten er: [grorbor@gmail.com](mailto:grorbor@gmail.com).

Henvendelser utenom kontortid skal rettes til styret, se informasjon på Vibbo. E-post til styre er: [ovregorud@styerommet.no](mailto:ovregorud@styerommet.no) eller se oppslag i oppgangene.

### Vaktordning

Borettslaget har avtale med Securitas om tjenesten Securitas Bomiljø. Dette innebærer sikring av borettslagets eiendom og bygninger, samt at bomiljøvekkeren kan tilkalles ved for eksempel støy, husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer eller ved en følelse av utrygghet.

Henvendelser til Securitas gjøres til telefon 22 97 10 70. Husk alltid å oppgi at det er Øvre Grorud Borettslag (5175) du ringer ifra, og oppgi navn og korrekt adresse for hendelsen.

### Garasjer, parkering og parkeringskontroll

Borettslaget har garasjer og parkeringsplasser som leies ut etter ansiennitet. Utlysning av ledige garasjer/parkeringsplasser skjer på Vibbo og ved oppslag i oppgangene. Søknadsskjema finnes på Vibbo og hos drift/vaktmestertjenesten.

Styret oppfordrer alle som har parkeringsplass og/eller garasje som de ikke bruker, om å si opp disse. Dette vil bidra til at flere får mulighet til å leie.

Gjesteparkeringsplassene er reservert gjester utenfra og skal ikke benyttes av beboere, firmabiler eller drosjer. Beboere eller andre som ikke rettmessig kan parkere på disse plassene vil bli ilagt et gebyr og kjøretøyet kan bli fjernet.

Borettslaget har fra 1.04.2023 avtale om parkeringskontroll med P-Service AS, som kontrollerer at reglene for parkering som er angitt i Husordensreglene følges. Ved brudd på disse ilegges det gebyr og eventuell fjerning av kjøretøyet.

Klager på gebyr eller borttauing må rettes P-Service AS, se kontaktinformasjon nedenfor:

P-Service AS  
Jerikoveien 26



Øvre Grorud Borettslag

1067 Oslo

Telefon: 41 25 53 84

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

## Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til postkasser og ringetablå må bestilles hos vaktmestertjenesten.

## Vaskeri

Det er fellesvaskeri i alle blokkene, unntatt Nordlisletta 9 og 13 og Nordtvetveien 5. Vaskeriene skal brukes i henhold til instruks og retningslinjer fastsatt av styret og drift/vaktmestertjenesten. Polletter kjøpes på drift/vaktmesterkontoret.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607357. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

## VIKTIG: Skade i leiligheten

Oppstår en skade i leiligheten skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget (for eksempel stenge av vanntilførsel) mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

**Skaden meldes umiddelbart pr. telefon til drift/vaktmestertjenesten og/eller styret pr. telefon.**

Drift/vaktmestertjenesten og styre vil ved skade sørger for å begrense skaden, og de vil kontakte f.eks. rørlegger og gjøre nødvendige avtaler.

Når en skade er besiktiget av f.eks. rørlegger eller drift/vaktmestertjenesten meldes skaden inn til vårt forsikringssselskap for videre oppfølging og utbedring.

(skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post: [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no) )

Øvrige skader generelt skal meldes inn til drift/vaktmestertjenesten og styre på e-post: [grorbor@gmail.com](mailto:grorbor@gmail.com) og [ovregrorud@styrerommet.no](mailto:ovregrorud@styrerommet.no)

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

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

## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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 drift/vaktmestertjenesten på e-post: [grorbor@gmail.com](mailto:grorbor@gmail.com)

## Internkontroll

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



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

### **Medlemskap i Huseiernes landsforbund**

Borettslaget er medlem av Huseiernes landsforbund. Det gir borettslaget mulighet til å få hjelp i juridiske og driftsmessige forhold i tillegg til den bistand vi får fra forretningsfører.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

Øvre Grorud Borettslag får levert strøm fra Fortum Strøm AS til sine 59 fellesanlegg.

### **Fjernvarme**

Øvre Grorud Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio AS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **TV og bredbåndstjenester**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

### **Fra mai 2024 og til og med april 2025**

- Utsifting av fjernvarme og kulvertør mellom Nordtvetbakken 2 og Nordlisletta 9
- Utsifting av pulverapparater i alle leiligheter og fellesarealer
- Installasjon av pulverapparater med skap i samtlige oppganger i 20 blokker
- Utsifting av samtlige røykvarslere i langblokker og paddeblokker
- Merking av samtlige inngangsdører til leiligheter og postkasser
- Utsifting av lys til LED lys i kjellere inkl. berederrum og vaskerom i Gangstuveien 10, Kalbakkveien 11, 13 og 19
- Utsifting av ca. 30 defekte vinduer
- Utsifting av div. defekte pumper i forbindelse med varmtvann
- Nye tørketromler i Kalbakkveien 11 og 19
- Kameraovervåkning i Gangstuveien 12
- Nye alarmer på styrerommet, traktorgarasjen, drift/vaktmesterkontoret og 2 tjenesteleiligheter
- Beplantning av tre grantrær (juletrær)



## 2023

- Maling (tak, vegger og listeverk) av alle ganger samt nytt gulvbelegg i høyblokkene i Gangstuveien 1 og 12
- Utskifting av belysning (LED) i alle etasjer og ganger i Gangstuveien 1 og 12.
- Oppmaling i inngangspartiene i høyblokkene.
- Bygd 17 stk. nye boder i tidligere kjølerom i etg. U1 i Gangstuveien 12.
- Installert 21 stk. nye LED lamper i kjeller U1 i Gangstuveien 12.
- Fjerning av 2 stk. gamle kjøleaggregater i Gangstuveien 12.
- Asfaltering ved garasjeanlegg ved Gangstuveien 8.
- Utvidelse og asfaltering av gangvei fra Nordtvetveien 7 og ned til lekeplass.
- Skifte av 2 stk. avtrekksvifter på tak i Kalbakkveien 17 og Gangstuveien 12.
- Oppgradering av det elektriske anlegget i forbindelse med nye avtrekksvifter.
- Ny vaskemaskin i Kalbakkveien 11 og ny tørketrommel i Gangstuveien 6.
- Nytt 400 l ekspansjonskar i Kalbakkveien 17
- Skiftet radiatorpumper i kjeller i Gangstuveien 10 og 12.
- Skiftet sirkulasjonspumper i forbindelse med varmtvannsproduksjon i Gangstuveien 2 og 8 samt Kalbakkveien 19.
- Skiftet 3 garasjeporter
- Skiftet xx-antall radiatorkraner i leiligheter.
- Skifte og reparasjon av xx-antall vinduer og balkongdører i leiligheter.
- Nytt rekkverk utenfor inngang i Nordtvetveien 9A og B
- Diverse

## 2022

- Klargjøring av infrastrukturen for elbillading på samtlige parkering/garasjeplasser i borettslaget (11 forskjellige plasser).
- Oppgradering og utskifting av heiser i høyblokkene Gangstuveien 1 og 12
- Maling (tak, vegger og listverk) av alle ganger samt nytt gulvbelegg i høyblokkene i Kalbakkveien 17 og 21.
- Påbegynt samme type arbeid i høyblokkene Gangstuveien 1 og 12.
- Utskifting av belysning (LED) i alle etasjer og ganger i Kalbakkveien 17 og 21
- Påbegynt samme type arbeid i høyblokkene Gangstuveien 1 og 12.
- 4 stk. nye kjellerboder i Gangstuveien 12 (grunnet vanninntrengning i (U2).
- Rens av takvifter i alle paddeblokker (6) og høyblokker (4).
- Skiftet 20 stk. vinduer og 4 stk. balkongdører, samt reparert ca. 75 vinduer i forskjellige blokker.
- Skiftet XX-antall radiatorkraner.
- Utskifting av utstyr i forbindelse med vanntilførsel i Gangstuveien 1, Kalbakkveien 17 og Nordlisletta 9
- Skiftet 6 stk. garasjeporter

## 2021

- Nytt taktekke med tilhørende blikkenslagerarbeider på resterende 13 blokketak i gjennomført rekkefølge: Nordtvetveien 7 og 5, Gangstuveien 6, Nordtvetbakken 2,



Nordlisletta 9 og 11, Gangstuveien 8 og 10, Fyrrømmet, Kalbakkveien 17 og 21, Gangstuveien 12 og 1.

- Oppgradering og utskifting av heiser i høyblokkene Kalbakkveien 17 og 21.
- Utskifting av inngangsdører i alle punktblokker (paddeblokker).
- Maling av trappeoppganger (tak, vegger og listverk) samt nytt gulvbelegg i alle punktblokker (paddeblokker).
- Utskifting av belysning (LED) i alle oppganger i punktblokkene (paddeblokker).
- Oppgradering av SD anlegg til EcoStruxure for kontroll, styring/regulering av fjernvarmen i forbindelse med varmtvann og varme til radiatorene.

## 2020

- Nytt taktekke med tilhørende blikkenslagerarbeider Kalbakkveien 11, 13, 15 og 19, Nordtvetveien 9 og Gangstuveien 2 og 4 skiftet. Øvrige får nytt taktekke vår/sommer 2021. Nye inngangsdører samt oppgradering av ramper og trapperepos høyblokker.
- Fjernet oljetanken ved Kalbakkveien 13/15.

## 2019

- Gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsrør fra samtlige leiligheter og vaskerier ut i det offentlige avløpsnett.
- Gjennomført en enkel kontroll i samtlige leilighetene i forhold til vann, avløp, ventilasjon, røykvarslere, brannslukningsutstyr og rømningsveier.
- Etablert ny lekeplass ved Kalbakkveien 13/15/17
- Utskifting av callinganlegget til Aiphone med video i alle leiligheter

## 2018

- Sjøppebrønn og rens av ventilasjonskanal. Installert 1 sjøppebrønn og 1 papirbrønn ved Nordlisletta.
- Ferdigstilt rens av ventilasjonskanaler til leiligheter og vaskerier i alle blokkene.

## 2017

- Installert system for automatisk vannpåfylling og rensing av varmtvannsystemet.
- Vinduer og balkongdører malt utvendig. Utbedring og forankring av teglsteinsvegger på høyblokkene. Påbegynt rens av ventilasjonskanaler til leiligheter og vaskerier i alle blokkene.

## 2016

- Det gamle jordvarmeanlegget er avviklet, og det er montert varmevekslere som benytter fjernvarme til oppvarming av tappevann. I lavblokkene er vegger, tak og gulv i kjellertrapp i oppgangene og kjellergulvene overflatebehandlet (malt). Lysarmaturer i oppgangene og ved inngangsdører til oppganger og kjeller er skiftet ut til LEDarmaturer. Fyrhuset er overflatebehandlet utvendig. I inngangspartiene i høyblokkene er tak og vegger overflatebehandlet og lysarmaturer er skiftet til LED - armaturer.



## 2015

- Alle gamle søppelskap er fjernet og byttet ut med søppelbrønner. I sammenheng med dette arbeidet ble gjerder byttet ut og nye lamper montert enkelte steder.
- Skråningen bak fyrhus er planert og jevnet med 300 m3 masse og tilsådd. Busker i skråningen ved parkeringsplassene ved Nordlisletta 9 og 11 ble erstattet med krypfuru. Grøntanlegget er vedlikeholdt; busker og trær er beskåret, hekker er satt opp og skiftet ut enkelte steder, gangveier er anlagt og plener er vedlikeholdt.
- Gjerder er byttet ut i tilknytninger til etablering av søppelbrønner.
- Veiene foran garasjeanleggene rett over Nordtvetveien 9 er drenert og asfaltert.
- Det er foretatt overflatebehandling av tak, vegger og gulv på verandaene i punktblokkene (paddeblokkene). I forbindelse med arbeidene ble 4 markterrasser oppgradert med heller, nytt gjerde og hekk på utsiden.
- Ved fornyelse av avtale med Canal Digital er alle dekodere skiftet ut med ny type med opptaksmuligheter.

## 2014

- Brannsikring Brannmeldere og brannslukningsapparat er skiftet ut i samtlige leiligheter. Bunnledninger inspisert, spylt og renset. Anskaffet ny traktor; Wille 365

## 2013

- Utskifting av samtlige postkasser.

## 2012

- Iverksatt energigøkonomiserende tiltak for fjernvarmeanlegget i samarbeid med Hafslund.

## 2011

- Det ble etablert nye lekeplasser ved Nordlisletta11 og Gangstuveien 12.
- Det ble etablert forsyning av fjernvarme fra Hafslund.

## 2010

- Alle vinduer i leilighetene kontrollert og vedlikeholdt, enkelte vinduer skiftet ut.
- Skiferheller på trapper reparert eller skiftet ut.

## 2001 – 2006

- Våtromsrehabilitering

## 2000 – 2009

- Rehabiliteringen av utomhusanlegget avsluttet.
- Supplement av søppelskap.



- Anlegget rundt traktorgarasjen ble satt i stand.
- Innglassing av ønskede balkonger i høyblokkene.
- Nye lysbrytere montert i noen av blokkene.
- Rehabilitering av våtrommene.
- Utskifting av hovedtavlene.
- Kabel-TV anlegget ble oppgradert.
- Nye fjernvarmerør.
- Nye vaskemaskiner.
- Brannslukkingsapparater ble byttet i alle leiligheter.
- Nye sentrifuger.
- Taket på Nordlisletta 13 ble lagt om på grunn av lekkasje og råteskader.
- Det har vært skiftet 2 hovedventiler i fyrhuset.
- Platene på undersiden av alle tak i øverste etasje på høyblokker og på lavblokker er byttet med sementbaserte og vedlikeholdsfrie plater.
- Alle vinduer er kontrollert og nødvendige utbyttinger er utført.
- Alle branndører er skiftet ut, trapper til inngangspartier er ettersett og reparert og inngangsdørene er lakkert utvendig.
- Det er skiftet postkasser i Kalbakkveien 11 og Nordtvetveien 5, 7 og 9.
- Vaktmesterkontoret er pusset opp.
- Det er byttet takledning på alle garasjer og utskifting av gamle motorvarmerposter er påbegynt.



Øvre Grorud Borettslag

## VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

NAVN	ADRESSE	VALGT	PERIODE
------	---------	-------	---------

### A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Sonja Pedersen	Gangstuveien 10D	Ny *	2 år
----------------	------------------	------	------

\* Sonja Pedersen har i flere perioder vært vara/styremedlem.

### B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Lars H. Hatlen Trøen	Gangstuveien 1	Gjenvalg	2 år
Daniel Bøhn Rayner	Kalbakkveien 11 C	Ny	2 år
Marthine Elise Øhre Skaug	Kalbakkveien 21	Ny	2 år
Damian Czyzyk	Gangstuveien 1	Ny	2 år

### Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Heidi Diamantopulos	Gangstuveien 6 B	Ny **	1 år
Amanj Sheikhi (2 vara)	Kalbakkveien 11 B	Ny	1 år
Adrian Luxandra (3 vara)	Nordtvetveien 9 A	Gjenvalg	1 år

\*\* Heidi Diamantopulos har i flere perioder vært vara/styremedlem.

### C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Louise Tranekær Maabjerg	Kalbakkveien 17		1 år
Jan Olav P. Wammer	Gangstuveien 10A		1 år
Rodel Montano	Kalbakkveien 19 D	Gjenvalg	1 år

På vegne av valgkomiteen for Øvre Grorud Borettslag

Heidi Diamantopulos  
Rodel Montano



## Presentasjon av valgkomiteens innstilling til verv i styret:

### **Som styreleder: Sonja Pedersen (54 år), Gangstuveien 10D**

Sonja bringer med seg betydelig erfaring som styremedlem, med en 6-årig tjenestetid i ØGB og tidligere to år som vara. Hun ser frem til å fortsette sitt engasjement, motivert av de kommende utfordringene borettslaget står overfor. Med sin daglige arbeidserfaring innenfor bygg, drift og vedlikehold, legger hun vekt på god kommunikasjon, åpen diskusjon og en grundig vurdering av ulike konsekvenser. Hun trives med samarbeid og å finne løsninger i fellesskap, med mål om å optimalisere alles bidrag og fremme gjensidig suksess.

### **Som styremedlem: Lars H Hatlen Trøen (54 år), Gangstuveien 1**

Lars har sittet som styremedlem i ØGB i 2 år, og har mange års erfaring fra styrearbeid i idrettslag, samt hovedverneombud i bedriften han jobber i.

Motivasjonen hans for å sitte som styremedlem er at han er glad i å påvirke og bidra i eget bomiljø og økonomi.

I en gruppe jobber Lars bra og han har god erfaring fra å samarbeide i grupper fra tidligere verv. Han er opptatt av andres ideer og finne gode løsninger sammen. Men ønsker og å ytre egne meninger og synes god kommunikasjon er viktig.

Han er flink til å koordinere og er flink til å svare så man får en god kommunikasjon.

### **Som styremedlem: Daniel Bøhn Rayner (32 år), Kalbakkveien 11C**

Daniel er 32 år gammel og bor i Kalbakkveien 11C sammen med hans samboer. Daniel har god kjennskap til styrearbeid, samt organisasjonskompetanse og god innsikt i politiske prosesser. Han brenner veldig for å fortsette det gode initiativet med å løfte de sosiale og felles arenaene for beboerne i borettslaget, og bidra til at borettslaget skal være et godt og vennlig sted å være. Daniel er effektiv, sosial, selvstendig og fleksibel. Har erfaring med høyt tempo og teamjobbing. Han er en blid, omgjengelig og engasjert person.

### **Som styremedlem: Marthine Elise Øhre Skaug (39 år), Kalbakkveien 21**

Marthine jobber som organisasjonsmedarbeider hos Framfylkingen, LO's Barne- og Familieorganisasjon. Hun sitter som vara i styret til Grorud Samfunnshus, og styremedlem i Grorud Framlag. Marthine er glad i samhold og inkludering, og har blant annet arrangert «Inkluderende Jul» på eget initiativ. Hun er en blid, omgjengelig og engasjert person.

### **Som styremedlem: Damian Czyzyk (41 år), Gangstuveien 1**

Damian har mastergrad i oseanografi og en ingeniørtittel i kjemiteknologi. Han tar med mange års erfaring fra selskaper innen produksjonsteknologi og byggebransjen. For øyeblikket jobber han i dag som teknisk ingeniør i det tyske konsernet Techem, som leverer vann-, varmemålere, varmestyringssystemer og trådløse systemer for fjernavlesning. Damian viser stor interesse i fornybare energikilder og energibesparende systemer, og på fritiden liker han å drive med snekkerarbeid.

### **Som 1 varamedlem: Heidi Grande Diamanopulos (59 år), Gangstuveien 6B**

Hun jobber som rådgiver for erstatning og skadesaker i Elvia. Har lang erfaring som styremedlem i Øvre Grorud borettslag. Har vært ute av styret i 2 år. Sitter også i styret i Grorud Samfunnshus. Hun er en blid, omgjengelig og engasjert person, som liker å ta i et tak.



Øvre Grorud Borettslag

**Som 2. varamedlem: Amanj Sheikhi (45 år), Kalbakkveien 11B**

Amanj har ingen erfaring med å sitte i styret.

Han jobber med vedlikehold hos Statens vegvesen. Tidligere jobbet han som anleggsleder i byggebransjen og kjenner til generelle utfordringer med drift og vedlikehold av konstruksjoner. Han er en blid og engasjert person.

**Som 3. varamedlem: Adrian Luxandra (39 år), Nordtvetveien 9A**

Adrian bringer med seg 11 års erfaring fra byggebransjen, nå innenfor bygningsdrift i AF Gruppen. Adrian har sittet som varamedlem i 2 år i ØGB. Han trives med å jobbe i team, delta i prosjekter og samarbeide med andre. Han er komfortabel med å kommunisere i grupper og dele sine meninger og tanker. Motivasjonen hans for å sitte i styret er å bidra med sin kompetanse for å videreutvikle borettslaget og å lære mer om styrearbeidets oppgaver og muligheter i ØGB



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 5175 Selskapsnavn: ØVRE GRORUD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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