



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		31 582 833	30 255 299
Sum inntekter		31 582 833	30 255 299
Kostnader			
Lønnskostnad		2 742 380	2 320 135
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		231 368	200 463
Annen driftskostnad		21 682 602	24 862 272
Sum kostnader		24 656 351	27 382 871
Driftsresultat		6 926 483	2 872 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 801	44 213
Sum finansinntekter		30 801	44 213
Annen finanskostnad		759 425	950 638
Sum finanskostnader		759 425	950 638
Netto finans		-728 625	-906 425
Ordinært resultat før skattekostnad		6 197 858	1 966 003
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 197 858	1 966 003
Årsresultat		6 197 858	1 966 003
Totalresultat		6 197 858	1 966 003
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 197 858	1 966 003
Sum overføringer og disponeringer		6 197 858	1 966 003



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		85 322 881	85 322 881
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 618 315	2 849 683
Sum varige driftsmidler		87 941 196	88 172 564
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		11 000	11 000
Sum finansielle anleggsmidler		11 000	11 000
Sum anleggsmidler		87 952 196	88 183 564
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 600	200
Andre fordringer		170 944	2 477 412
Sum fordringer		173 544	2 477 612
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 056 929	5 822 006
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 056 929	5 822 006
Sum omløpsmidler		11 230 473	8 299 618
SUM EIENDELER		99 182 669	96 483 182



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		54 600	54 600
Sum innskutt egenkapital		54 600	54 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		43 533 692	37 335 834
Sum opptjent egenkapital		43 533 692	37 335 834
Sum egenkapital		43 588 292	37 390 434
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 200 071	36 664 642
Øvrig langsiktig gjeld		17 071 113	17 030 113
Sum annen langsiktig gjeld		52 271 184	53 694 755
Sum langsiktig gjeld		52 271 184	53 694 755
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		585 485	604 467
Leverandørgjeld		1 429 699	4 180 164
Skyldige offentlige avgifter		142 490	132 753
Annen kortsiktig gjeld		1 165 519	480 608
Sum kortsiktig gjeld		3 323 192	5 397 993
Sum gjeld		55 594 377	59 092 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 182 669	96 483 182



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 791065

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 09.10.2021



Organisasjonsnr: 955 004 310
ØVRE GRORUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		31 582 833	30 255 299
Sum inntekter		31 582 833	30 255 299
Kostnader			
Lønnskostnad		2 742 380	2 320 135
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		231 368	200 463
Annen driftskostnad		21 682 602	24 862 272
Sum kostnader		24 656 351	27 382 871
Driftsresultat		6 926 483	2 872 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 801	44 213
Sum finansinntekter		30 801	44 213
Annen finanskostnad		759 425	950 638
Sum finanskostnader		759 425	950 638
Netto finans		-728 625	-906 425
Ordinært resultat før skattekostnad		6 197 858	1 966 003
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 197 858	1 966 003
Årsresultat		6 197 858	1 966 003
Totalresultat		6 197 858	1 966 003
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 197 858	1 966 003
Sum overføringer og disponeringer		6 197 858	1 966 003



Organisasjonsnr: 955 004 310
ØVRE GRORUD BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		85 322 881	85 322 881
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 618 315	2 849 683
Sum varige driftsmidler		87 941 196	88 172 564
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		11 000	11 000
Sum finansielle anleggsmidler		11 000	11 000
Sum anleggsmidler		87 952 196	88 183 564
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 600	200
Andre fordringer		170 944	2 477 412
Sum fordringer		173 544	2 477 612
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 056 929	5 822 006
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 056 929	5 822 006
Sum omløpsmidler		11 230 473	8 299 618
SUM EIENDELER		99 182 669	96 483 182

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	54 600	54 600
Sum innskutt egenkapital	54 600	54 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	43 533 692	37 335 834
Sum opptjent egenkapital	43 533 692	37 335 834
Sum egenkapital	43 588 292	37 390 434
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 200 071	36 664 642
Øvrig langsiktig gjeld	17 071 113	17 030 113
Sum annen langsiktig gjeld	52 271 184	53 694 755
Sum langsiktig gjeld	52 271 184	53 694 755
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	585 485	604 467
Leverandørgjeld	1 429 699	4 180 164
Skyldige offentlige avgifter	142 490	132 753
Annen kortsiktig gjeld	1 165 519	480 608
Sum kortsiktig gjeld	3 323 192	5 397 993
Sum gjeld	55 594 377	59 092 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	99 182 669	96 483 182



Organisasjonsnr: 955 004 310
ØVRE GRORUD 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. SKATTETREKKSKONTO 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

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

2.00

Note

5



Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Øvre Grorud Borettslag

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil den ordinære generalforsamlingen i Øvre Grorud Borettslag bli avholdt digitalt via Vibbo.no, slik som i fjor.

I denne vedvarende ekstraordinære situasjonen mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Hvem kan delta i generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med stemmerett. Det kan avgis kun en stemme pr. andel.

Generalforsamlingen starter:

- Den digitale generalforsamlingen åpnes **24. mai 2021 kl. 09:00**.
- Møtet er åpent for avstemming i **4 dager**.
- Siste dato for avstemming er **28. mai 2021 kl. 12:00**.

Hvordan deltar du?

- Deltakelse skjer via Vibbo.no.
- Dersom vi har registrert ditt telefonnummer vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken eller logg inn på Vibbo.no med telefonnummer eller Bank-ID for å delta i møtet. Der vil du finne årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for bruk av Vibbo.no.

Hvordan delta og stemme når du ikke kan/ønsker å delta digitalt?

- Eiere som ikke har samtykket til digital korrespondanse får innkallingen pr post inkludert et stemmeseddelskjema. For å registrere din deltakelse og avgi din stemme, må du følge anvisningen nedenfor.
- Det følger et stemmeseddelskjema på siste side. For å delta i møtet og avgi din stemme, må du sende utfylt stemmeseddel til styret på e-post ovregrorud@styrerommet.no eller levere denne i styrets postkasse ved inngang til underetasjen i Nordtvetbakken 2, for at din deltakelse skal bli registrert.
- Styret må motta stemmeseddelen **innen 28. mai kl. 12:00** for å registrere din deltakelse.
- Stemmesedlene vil telles opp av protokollvitnene.

Registrer deg på Vibbo.no

Inngangen til det digitale årsmøtet vil du finne på Vibbo.no fra 24. mai.

Selv om du har mottatt innkalling og stemmeseddel pr. post, kan du allerede nå logge inn på Vibbo.no med ditt telefonnummer eller Bank-ID slik at du kan avgi dine stemmer der.

Styret oppfordrer deg til å huke av for samtykke til digital kommunikasjon under «Varslingsinnstillinger» på Vibbo, slik at vi kan sende deg varsler elektronisk.



Ved å samtykke til digital kommunikasjon vil blant annet årsrapport (innkalling til generalforsamling), tredjepartsopplysninger (ligningsoppgaver) brev og fakturaer bli sendt pr e-post i stedet for papir. I tillegg åpnes det også opp for muligheten til enkelte varslinger på SMS.

Ved å samtykke til digital kommunikasjon vil du motta viktig informasjon raskere, samt at det blir lavere kostnader ved postutsendelser for borettslaget.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for bruk av Vibbo.no.

Har du spørsmål om digital generalforsamling kan du sende en e-post til ovregrorud@styrerrommet.no eller ringe Torleif Korneliussen på telefon 908 47 285 eller Jan Olav Wammer på telefon 913 29 466.

Protokoll fra Ordinær generalforsamling vil du finne på Vibbo.no.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Øvre Grorud Borettslag avholdes digitalt
fra 24.05.2021 kl. 09:00 til 28.05.2021 kl. 12:00.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta i den digitale generalforsamlingen.

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er kalt inn på.

2. Godkjenning av protokollvitner

Som protokollvitner foreslås Bjørn Andresen og Erik Dyrud.

3. Årsrapport og årsregnskap for 2020

Årets resultat foreslås overført til egenkapital.

4. Styrehonorar

Godtgjørelse til styret for perioden 2020/2021 foreslås til kr. 575 000.

5. Honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås til kr. 10 000.

Innkomne forslag

6. Endring av vedtektens pkt. 8 om styrets sammensetning
7. Endre vedtektenes pkt. 4-2 (3) med hensyn til korttidsutleie
8. Endring av vedtektene om betaling av egenandel
9. Offentlig gransking av ØGB regnskap
10. Etablering av ladeplasser for elbiler
11. Låse heis i åpen stilling

Innkomne forslag er inntatt som egne vedlegg

12. Valg av tillitsvalgte

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Kandidater til valg er tatt inn som eget vedlegg.

Oslo, 27.04.2021

Styret i Øvre Grorud Borettslag

*Torleif Korneliussen Jan Olav Wammer Heidi Johanne Grande Diamantopulos Willy
Hansen Yvonne Nilo Sommer*



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torleif Korneliussen	Bøkkerveien 22 A
Nestleder	Jan Olav Wammer	Gangstuveien 10 A
Styremedlem	Heidi Johanne Grande Diamantopulos	Gangstuveien 6 B
Styremedlem	Willy Hansen	Nordlisletta 9
Styremedlem	Yvonne Nilo Sommer	Kalbakkveien 15 B
Varamedlem	Erland Furusæther	Kalbakkveien 21
Varamedlem	Kjetil Lidld Herringbotn	Gangstuveien 12
Varamedlem	Synnøve Strømseng Klungland	Gangstuveien 12

Valgkomiteen

Bjørn Andresen	Gangstuveien 12
Erik Dyrud	Nordlisletta 13
Olaug Kaaby	Gangstuveien 2 B

Andre utvalg/komiteer:

Styret i Grorud Samfunnshus; Heidi Johanne Grande Diamantopulos.

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Øvre Grorud Borettslag

Borettslaget består av 544 andelsleiligheter. 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 med følgende adresse:

Nordtvetbakken 2
Nordlisletta 9-11-13
Nordtvetveien 5-7-9 A-D
Gangstuveien 1
Gangstuveien 2-12
Kalbakkveien 11-21

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Øvre Grorud Borettslag har 3 ansatte.

Borettslagets styre og vaktmestertjeneste har et godt samarbeid og arbeidsmiljø, og det arbeides kontinuerlig med utvikling av vaktmestertjenesten i tråd med borettslagets krav, behov og forventninger. For å hindre skade og ulykker legges det vekt på HMS-tiltak. Det er ikke meldt om skader eller ulykker.

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 BDO AS.

Styrets arbeid

Det har i styreperioden vært avholdt 21 styremøter (ca. 3 timers varighet hver 14. dag). Videre er det avholdt befaringer og møter knyttet til prosjekter og enkeltsaker og dialogmøter med beboere. Mye av saksbehandlingen foregår i for- og etterkant av møtene.

Etablering av rollen som driftsleder gir nå gode resultater ved at beboersaker følges opp raskere og bedre enn tidligere, driftsleder innhenter tilbud som styret tidligere gjorde og tjenestekjøp er redusert. Det har vært et godt og konstruktivt samarbeid mellom driftsleder og styret.

Koronasituasjonen har sterkt påvirket både driftstjenesten og styret. Begrenset mulighet til å møtes fysisk har medført færre befaringer og oppfølging hos beboere og med leverandører enn ønskelig, samt reduserte fysiske møter ellers. Det har vært nødvendig med mer bruk av e-post, telefonsamtaler og digitale møter (Teams mv.) enn vanlig. Dette har medført økt arbeidsmengde og tidsbruk. Arbeidsmengden i styreperioden har vært betydelig.

Det er en økning i antall saker som gjelder uenigheter mellom beboere. Disse sakene er vanskelige og har vært ressurskrevende for styret. Styret vil fremover vurdere å benytte OBOS sin tjeneste for konflikthåndtering. 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.

Det hensettes fortsatt mye søppel i kjellere, trappeganger og utvendig. Dette medfører behov for rydding og bortkjøring, og påfører borettslaget store kostnader. I tillegg er det skjemmende, brannfarlig og tiltrekker seg skadedyr. Styret oppfordrer beboere til å selv å sørge for fjerning av egen søppel, til nytte og glede for alle i borettslaget.

Styret har i styreperioden arbeidet med utredning av:

- Tak- og fasaderehabilitering
- Løsning for lading av elbiler

Videre har styret jobbet med planlegging/iverksettelse av tiltakene:

- Ramper og repos i inngangspartier i høyblokkene
- Utskifting av inngangsdører og belysning i trappeganger punktblokker (paddeblokkene)
- Maling av trappeganger punktblokker (paddeblokkene)
- Oppgradering av heiser i Kalbakkveien 17 og 21
- Utskifting av belysning og gulvbelegg samt maling av tak og vegger i oppgangene i høyblokkene
- Nye antenner på tak i Gangstuveien 1

Tak- og fasaderehabilitering

Styret inngikk i desember 2019 avtale med OBOS Prosjekt om et skisseprosjekt med målsetting om å vurdere løsninger for tak, vinduer, verandaer og fasader. Rapporten fra prosjektet forelå høsten 2020 og styret har etter det arbeidet videre med vurdering av aktuelle tiltak. Styret vil innkalle til beboermøter og ekstraordinær generalforsamling for å presentere forslag til tiltak med kostnadsestimater med sikte på vedtak om veien videre.

Styret besluttet i mai 2020 å starte arbeidet med å skifte takteking, da tilstanden på noen tak ble vurdert som ikke tilfredsstillende. I august 2020 ble det, etter innhenting av tilbud, inngått avtale med Hesselberg Tak. Kontrakten er på kr. 9 007 525. I 2020 ble takene med tilhørende blikkenslagerarbeid Kalbakkveien 11, 13, 15 og 19, Nordtvetveien 9 og Gangstuveien 2 og 4 skiftet. Øvrige skiftes vår/sommer 2021. Blikkenslagerarbeid på tak er tilpasset eventuelle endringer av fasade, som f.eks. tilleggisolering.

Løsning for lading av elbiler

Styret har i styreperioden vurdert flere aktuelle løsninger for lading av elbiler. Borettslaget har 394 garasjer og parkeringsplasser fordelt på 15 lokasjoner. Styret har jobbet for en løsning som gir mulighet for lading i alle garasjer og på alle parkeringsplasser, og for en slik løsning vil etablering av elektrisk infrastruktur utgjøre en betydelig kostnad. Det har derfor primært vært sett på løsninger hvor tilbyder bærer risiko og kostnader for infrastruktur. Styret har ventet på vedtak om endring i borettslagsloven når det gjelder lading av elbiler, og disse endringene ble vedtatt 1. januar 2021. Endringene gir blant annet styret fullmakt til å etablere ladeløsninger uten behandling/vedtak på generalforsamlingen. Styret innledet da forhandlinger basert på endringene i borettslagsloven og med forutsetning om at kostnadene for elbil-lading skulle dekkes av de som brukte tjenesten.

I februar 2021 kom det imidlertid en presisering fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet hvor de angir at kostnader til etablering av infrastruktur «vil som hovedregel være felleskostnader som skal fordelast på alle». Konsekvensen av denne beslutningen er at kostnader til etablering av felles infrastruktur for lading er å regne som felleskostnader.

Styret fant da at det måtte tas en ny vurdering av aktuelle løsninger, og håper å ha en løsning klar sommer/høst 2021. Informasjon vil bli gitt så snart løsning er valgt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 31 582 833.

Dette er kr 329 833 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter enn felleskostnader, som ikke var medregnet i budsjettet.

Andre inntekter fremgår av note 3 og består i hovedsak av tilskudd fra Velferdsetaten Oslo. Dette er støtte til etablering av nye ramper, repos og inngangsdører i høyblokkene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 24 656 351.

Dette er kr 1 376 751 høyere enn budsjettert. Kostnadene til drift og vedlikehold ble ca. kr 3 600 000 høyere enn budsjettert som følge med at det ble igangsatt utskifting av takbelegg i 2020. Kostnadene for energi/fyring ble ca. kr 2 470 000 lavere enn budsjettert og skyldes lavere pris for elektrisk energi og fjernvarme enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 6 197 858 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 31.12.2020 kr 7 907 281 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 12 970 000 til større vedlikehold. Dette omfatter i hovedsak:

- Nytt takbelegg på blokker og fyrhus
- Utskifting inngangsdører punktblukkene
- Maling og utskifting av belysning oppganger punktblukkene
- Maling og utskifting av gulvbelegg og belysning oppganger høyblokker
- Oppgradere heiser i Kalbakkveien 17 og 21
- Oppgradering av programvare for styring av varmtvannsanlegget (SD-anlegg)

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 12%. Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger, 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Grorud Borettslag.

Lån

Øvre Grorud Borettslag har lån i Husbanken og OBOS-banken.

Lånet i Husbanken er et serielån med flytende rente og nedbetalingstid på 25 år. Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Det betales halvårslige avdrag på lånet.

Lånet i OBOS-banken er et annuitetslån med flytende rente og nedbetalingstid på 25 år. Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,75 %. Det betales avdrag på lånet.

Lånet på ca. kr 32 000 000 med 9 års nedbetalingstid ble refinansiert i 2020 med nedbetalingstid på 25 år. Det er innvilget ett tilleggs lån på kr 15 000 000 som kan tas i bruk dersom det er behov i forhold til å gjennomføre større drifts- og vedlikeholdstiltak.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 20 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a



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 2021.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Øvre Grorud Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Grorud Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god



revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AZ5Y1-EF0EE-GVK8W-XX72E-I67V2-JDTQ5



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

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 901 625	4 513 268	2 901 625	7 907 281
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	6 197 858	1 966 003	6 977 400	-5 695 579
Tilbakeføring av avskrivning	17 231 368	200 463	200 000	200 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-342 625	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20 32 178 642	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	179 000	317 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20 -33 643 213	-3 467 285	-1 122 000	-2 443 000
Red. annen langs. gjeld	-138 000	-285 200	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	5 005 656	-1 611 643	6 055 400	-7 938 579
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 907 281	2 901 625	8 957 025	-31 298
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	11 230 473	8 299 618		
Kortsiktig gjeld	-3 323 192	-5 397 993		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 907 281	2 901 625		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	30 110 227	29 386 187	31 003 000	31 537 000
Garasjer	10	386 400	386 200	0	0
Parkeringsplasser	11	229 750	230 123	0	0
Andre inntekter	3	856 456	252 789	250 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		31 582 833	30 255 299	31 253 000	31 537 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 178 880	-1 767 635	-1 957 000	-2 319 400
Styrehonorar	5	-563 500	-552 500	-550 000	-550 000
Avskrivninger	17	-231 368	-200 463	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-24 250	-24 750	-40 000	-27 000
Andre honorarer		-5 000	0	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-494 258	-480 328	-500 000	-513 000
Konsulenthonorar	7	-450 662	-373 247	-450 000	-420 000
Kontingenter		0	-2 735	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-5 985 074	-7 039 357	-2 355 000	-14 925 000
Forsikringer		-1 155 110	-826 459	-1 155 100	-1 294 000
Festeavgift		-148 632	-148 632	-150 000	-182 679
Kommunale avgifter	9	-4 587 540	-4 069 505	-4 396 500	-4 629 500
Garasjer		0	0	-100 000	0
Energi/fyring	12	-4 980 052	-7 463 097	-7 450 000	-7 450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 809 773	-1 696 991	-1 750 000	-1 875 000
Andre driftskostnader	13	-2 042 252	-2 737 171	-2 213 000	-1 986 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-24 656 351	-27 382 871	-23 279 600	-36 384 579
DRIFTSRESULTAT		6 926 483	2 872 428	7 973 400	-4 847 579
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	30 801	44 213	0	0
Finanskostnader	15	-759 425	-950 638	-996 000	-848 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-728 625	-906 425	-996 000	-848 000
ÅRSRESULTAT		6 197 858	1 966 003	6 977 400	-5 695 579
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 197 858	1 966 003		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	85 322 881	85 322 881
Andre varige driftsmidler	17	2 618 315	2 849 683
Aksjer og andeler	18	11 000	11 000
SUM ANLEGGSMIDLER		87 952 196	88 183 564
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		90 571	169 510
Kundefordringer		2 600	200
Forskuddsbetalte kostnader		0	2 254 377
Andre kortsiktige fordringer	19	80 373	53 525
Driftskonto OBOS-banken		8 439 569	2 424 838
Driftskonto OBOS-banken II		40 086	41 664
Skattetrekkkonto OBOS-banken		70 728	60 993
Sparekonto OBOS-banken		2 506 547	3 294 512
SUM OMLØPSMIDLER		11 230 473	8 299 618
SUM EIENDELER		99 182 669	96 483 182
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 546 * 100		54 600	54 600
Opptjent egenkapital		43 533 692	37 335 834
SUM EGENKAPITAL		43 588 292	37 390 434
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	35 200 071	36 664 642
Borettsinnskudd	21	15 602 510	15 602 510
Annen langsiktig gjeld	22	1 468 603	1 427 603
SUM LANGSIKTIG GJELD		52 271 184	53 694 755
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		284 888	322 737
Leverandørgjeld		1 429 699	4 180 164



16

Øvre Grorud Borettslag

Skyldige offentlige avgifter	23	142 490	132 753
Påløpte renter		24 735	43 718
Påløpte avdrag		560 750	560 749
Annen kortsiktig gjeld	24	880 631	157 871
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 323 192	5 397 993
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 182 669	96 483 182

Pantstillelse	25	120 905 710 115	132 510
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2021

Styret i Øvre Grorud Borettslag

Torleif Korneliussen /s/

Heidi J. Grande Diamantopulos /s/

Willy Hansen /s/

Yvonne Nilo Sommer /s/

Jan Olav Wammer /s/

**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.

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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	29 984 592
Tjenestebolig	144 000
Leie, objektnummer 81072	36 252
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	30 164 844

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-4 090
Garasjeleie	-9 787
Leie garasje	-768
Felleskostnader	-39 972
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	30 110 227

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	58 100
Leie av antenneplass	34 724



Viderefakturerte fakturaer (brøyting og fying)	42 265
Gebyrer vedrørende fakturering	12 000
Korrigeringer på reskontro	346
Leie av basestasjon	43 151
Tilskudd Velferdsetaten Oslo	665 871
SUM ANDRE INNTEKTER	856 456

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 345 172
Overtid	-232 304
Påløpte feriepenges	-189 749
Fri bolig	-38 304
Bompenger	-5 498
Naturalytelser speilkonto	38 304
Arbeidsgiveravgift	-345 386
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	36 668
Pensjonskostnader innskudd	-31 155
AFP-pensjon	-35 351
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 656
Yrkesskadeforsikring	-7 015
Kantinekostnader	-1 142
Bedriftshelsetjeneste	-4 050
Arbeidsklær	-17 070
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 178 880

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 563 500.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 2 573, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 986
Andre konsulenthonorarer	-437 926
SUM KONSULENTHONORAR	-450 662



NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Absolutt arkitektur AS	-12 500
Hesselbergtak AS	-3 527 606
Oslo Byggrehab AS	-205 313
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 745 418
Drift/vedlikehold bygninger	-999 051
Drift/vedlikehold VVS	-406 340
Drift/vedlikehold elektro	-66 541
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-117 027
Drift/vedlikehold heisanlegg	-292 793
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 241
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-161 192
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 834
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 013
Egenandel forsikring	-70 625
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 985 074

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 509 249
Feieavgift	-2 325
Renovasjonsavgift	-2 075 966
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 587 540

NOTE: 10

GARASJER

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	386 400
SUM INNETEKTER GARASJER	386 400
SUM GARASJER	386 400

NOTE: 11

PARKERINGSPLASSER

INNETEKTER PARKERINGSPLASSER

Leieinntekter	229 750
SUM INNETEKTER PARKERINGSPLASSER	229 750
SUM PARKERINGSPLASSER	229 750

**NOTE: 12****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-723 327
Fjernvarme	-4 256 725
SUM ENERGI / FYRING	-4 980 052

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-339 759
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 305
Verktøy og redskaper	-9 176
Driftsmateriell	-95 820
Lyspærer og sikringer	-4 419
Vakthold	-402 000
Renhold ved firmaer	-724 508
Snørydding	-185 350
Andre fremmede tjenester	-5 160
Kontor- og datarekvisita	-45 844
Trykksaker	-27 917
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-3 098
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 573
Andre kontorkostnader	-9 802
Telefon/bredbånd	-17 036
Telefon, annet	-5 287
Porto	-17 280
Drivstoff biler, maskiner osv.	-37 050
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-30 449
Forsikringer/avgifter biler	-1 263
Reisekostnader	-7 108
Kontingenter	-3 235
Gaver	-3 000
Bank- og kortgebyr	-10 391
Velferdskostnader	-29 421
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 042 252

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 402
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 035
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	17 364
SUM FINANSINNTEKTER	30 801

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-530 472
---	----------



Renter og gebyr på lån i Husbanken	-66 902
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-161 744
Renter på leverandørgjeld	-136
Andre rentekostnader	-172
SUM FINANSKOSTNADER	-759 425

NOTE: 16**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: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bil		
Tilgang 2019	120 000	
Avskrevet tidligere	-12 000	
Avskrevet i år	-24 000	
		84 000
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		



22

Øvre Grorud Borettslag

Tilgang 2019	222 625	
Avskrevet tidligere	-927	
Avskrevet i år	-22 263	199 435
Lift/kompremator		
Tilgang 2014	202 016	
Avskrevet tidligere	-74 442	
Avskrevet i år	-13 535	114 039
Plog til traktor		
Tilgang 2004	27 296	
Tilgang 2020	5	
Avskrevet tidligere	-27 300	1
Sandstrøer		
Tilgang 1996	22 541	
Avskrevet tidligere	-22 540	1
Snøfreser		
Kostpris	34 155	
Avskrevet tidligere	-32 520	
Avskrevet i år	-1 634	1
Tilhenger		
Kostpris	14 690	
Avskrevet tidligere	-14 689	1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2014	1 209 619	
Avskrevet tidligere	-472 759	
Avskrevet i år	-81 044	655 815
Inventar		
Tilgang 2015	31 430	
Avskrevet tidligere	-14 143	
Avskrevet i år	-3 143	14 144
Strykerulle		
Tilgang 2016	29 568	
Avskrevet tidligere	-11 332	
Avskrevet i år	-2 956	15 280
Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	1 921 700	
Avskrevet tidligere	-345 906	
Avskrevet i år	-76 868	1 498 926



Innskudd garasje nr. 1		
Tilgang 2001	10 000	10 000
Tjenesteleilighet		
Tilgang 2015	59 256	
Avskrevet tidligere	-26 663	
Avskrevet i år	-5 925	
		26 668
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 618 315
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-231 368

NOTE: 18**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 500
Sykepenger	49 273
Vaskeri innskudd	27 600
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	80 373

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2009	-61 546 492	
Nedbetalt tidligere	29 367 850	
Nedbetalt i år	32 178 642	
		0

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1998	-22 430 000	
Nedbetalt tidligere	17 944 000	
Nedbetalt i år	1 121 500	
		-3 364 500

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-32 178 642	
Nedbetalt tidligere	0	



Nedbetalt i år	343 071
	-31 835 572
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-35 200 072

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-5 773 200
Tilleggsinnskudd	-5 192 510
Balkonginnskudd (lavblokkene)	-4 636 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-15 602 510

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-441 533
Depositum parkeringsplasser	-264 770
Andre innskudd	-762 300
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 468 603

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-70 728
Skyldig arbeidsgiveravgift	-71 762
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-142 490

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-189 749
Påløpte kostnader	-690 751
Gebyrer	70
Tilbakebetalt (utbetalt til feilkonto)	-200
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-880 631

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 602 510
Pantelån	35 200 071
Påløpte avdrag	560 750
TOTALT	51 363 331

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	85 322 881
TOTALT	85 322 881



Annem informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan nås på e-post ovregrorud@styrommet.no eller via Vibbo.no. (<https://vibbo.no/ovre-grorud>)

Se Øvre Grorud Borettslags hjemmeside på www.ovregrorud.no for ytterligere informasjon.

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.

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 3 heltidsansatte vaktmestere. Det brukes i noen tilfelle også deltidsvikarer om sommeren til plenklipping og vedlikeholdsarbeider.

Kontortiden ved vaktmesterkontoret er mellom kl. 15.00 og 16.00 mandag, onsdag og torsdag og på tirsdager til kl. 17.30.

Telefon til vaktmesterkontoret er: 22 25 13 42

E-post til vaktmestertjenesten er: grorbor@gmail.com.

Henvendelser utenom kontortid skal rettes til styret, se informasjon på hjemmesiden; www.ovregrorud.no eller oppslag i oppgangene.

Vaktordning

Borettslaget har avtale med Securitas om tjenesten Securitas Bomiljø. Dette innebærer sikring av borettslagets eiendom og bygninger, heisalarm 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 du ringer ifra og oppgi 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 borettslagets hjemmeside; www.ovregrorud.no og ved oppslag i oppgangene. Søknadsskjema finnes på hjemmesiden og hos 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 avtale om parkeringskontroll med Aker P-drift 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 Aker P-drift AS, se kontaktinformasjon nedenfor:

Aker P-drift AS
Postboks 104 Kalbakken
0902 Oslo

Telefon: 22 16 70 80
E-postadressen er: post@pdrift.no

Nøkler/skilt

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

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i alle blokkene, unntatt Nordisletta 9 og 13 og Nordtvetveien 5. Vaskeriene skal brukes i henhold til instruks og retningslinjer fastsatt av styret og vaktmestertjenesten. Polletter kjøpes hos vaktmestertjenesten.

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.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Beboere oppfordres til å varsle vaktmestertjenesten omgående om alle typer skader.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er

borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Øvre Grorud Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Øvre Grorud Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Diverse	<ul style="list-style-type: none">• 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.
2019	Diverse	<ul style="list-style-type: none">• Fjernet oljetanken ved Kalbakkveien 13/15• 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	Søppelbrønn og rens av ventilasjonskanaler	<ul style="list-style-type: none">• Installert 1 søppelbrønn og 1 papirbrønn ved Nordlisletta.• Ferdigstilt rens av ventilasjonskanaler til leiligheter og vaskerier i alle blokkene.
2017	Diverse	<ul style="list-style-type: none">• 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	Diverse	<ul style="list-style-type: none">• 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 LED-armaturer.• Fyrhuset er overflatebehandlet utvendig.• I inngangspartiene i høyblokkene er tak og vegger overflatebehandlet og lysarmaturer er skiftet til LED-armaturer.



2015	Diverse	<ul style="list-style-type: none">• 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 garasjeleggene 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	Ny traktor	Anskaffet ny traktor; Wille 365
2014	Bunnledninger	Bunnledninger inspisert, spylt og rensert.
2014	Brannsikring	Brannmeldere og brannslukningsapparat er skiftet ut i samtlige leiligheter.
2013	Utskifting av postkasser	Utskifting av samtlige postkasser.
2012	Fjernvarme	Iverksatt energiøkonomiserende tiltak for fjernvarmeanlegget i samarbeid med Hafslund.
2011	Fjernvarme	Det ble etablert forsyning av fjernvarme fra Hafslund.
2011	Lekeplass	Det ble etablert nye lekeplasser ved Nordlisletta 11 og Gangstuveien 12.
2010	Vinduer	Alle vinduer i leilighetene kontrollert og vedlikeholdt, enkelte vinduer skiftet ut. Skiferheller på trapper reparert eller skiftet ut.
2000 - 2009	Diverse vedlikehold og rehabilitering	<ul style="list-style-type: none">• Rehabiliteringen av utomhusanlegget avsluttet.• Supplement av søppelskap.• Anlegget rundt traktorgarasje ble satt i stand.

4. STYREHONORAR

Styret foreslår et styrehonorar på kr. 575 000.

Forslag til styrehonorar gjenspeiler ansvar og arbeidsmengde for styrets medlemmer. Det er søkt å fordele arbeidsmengden mellom styremedlemmene. 1. varamedlem møter fast på styremøtene.

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
- 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 driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Besvare henvendelser fra eiendomsめglere
- 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
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet
- Oppfølging av vaktmestertjenesten
- Ivareta arbeidsgiveransvaret for de 3 ansatte

Det har i styreperioden vært avholdt 21 styremøter (ca. 3 timers varighet, ca. hver 14. dag) samt arbeidsmøter knyttet til prosjekter og enkeltsaker og dialogmøter med beboere.

Mye av saksbehandlingen foregår i for- og etterkant av styremøtene. Styrets medlemmer må ta seg fri fra ordinær jobb når det er nødvendig med møter/befaringer i ordinær arbeidstid. Hvert enkelt styremedlem har brukt mellom 100 og 250 timer til styrearbeid.

Koronasituasjonen har sterkt begrenset muligheten til fysiske møter og samtaler, og det har vært nødvendig med mer bruk av e-post, telefonsamtaler og digitale møter (Teams mv.) enn vanlig. Dette har i noen grad medført økt arbeidsmengde og tidsbruk. Arbeidsmengden i styreperioden har vært betydelig.

OBOS har gjennomført en undersøkelse om hva styrehonorar er i borettslaget. Denne viser at for 65 % av boligselskapene varierer styrehonoraret mellom 800 og 2000 kroner pr. bolig og med et gjennomsnittlig styrehonorar på 1500 kroner per bolig. For vårt borettslag ville et styrehonorar på 1500 kroner pr. bolig utgjøre 819 000 kroner.



Styrehonorarene i perioden 2017-2019 økte med ti prosent i snitt for de 3300 boligselskapene.

Styrets forslag om et styrehonorar på kr. 575 000 for styreperioden 2020 – 2021 tilsvarer 1053 kr. pr. bolig og er en økning på 2 % fra 2019-2020.

Styrehonoraret for de 3 siste styreperioder har vært;

- 2019 – 2020 kr. 563 500 (økt med 2 %)
- 2018 – 2019 kr. 552 500 (økt med 1%)
- 2017 – 2018 kr. 547 000



5. HONORAR TIL VALGKOMITEEN

Styret foreslår et honorar til valgkomiteen på kr. 10 000.

Honoraret gjenspeiler valgkomiteens arbeid med vurdering og intervju av et stort antall kandidater til styreroller. Det er 24 kandidater som er vurdert/intervjuet.

Honoraret i 2020 var på kr. 5 000.

INNKOMNE FORSLAG**6. Endring av vedtektenes pkt. 8 om styrets sammensetning****Forslagsstiller:** Styret**Flertallskrav:** To tredjedels (67%)**Saksbeskrivelse:**

Vedtektenes punkt 8-1 foreslås endret som følger.

Kravene i vedtektenes punkt 8-1 om at medlemmer av styret og valgkomiteen må være andelseier eller deres ektefelle, samboer eller partner er ikke i overensstemmelse med borettslagsloven § 8-1, hvor kravet kun er at styremedlemmer må være myndige men ikke kan være juridiske personer (selskap).

Bestemmelsen ble tatt inn i vedtektene i 2013, men må fjernes slik at vedtektene ikke er i strid med borettslagslovens § 8-1.

Fra:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer. Styrets medlemmer skal velges blant andelseiere og deres ektefeller/samboere/partnere. Juridiske eiere og leietakere kan ikke være medlemmer av styret.

Generalforsamlingen skal velge en valgkomité bestående av en leder og 2 medlemmer. Valgkomiteens medlemmer skal velges blant andelseiere og deres ektefeller/samboere/partnere. Juridiske eiere og leietakere kan ikke være medlemmer av valgkomiteen.

til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire styremedlemmer og tre varamedlemmer. Bare myndige personer kan være styre- eller varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

Generalforsamlingen skal velge en valgkomité bestående av en leder og to medlemmer.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 8-1 endres iht. saksbeskrivelsen.



7. Endre vedtektenes pkt. 4-2 (3) med hensyn til korttidsutleie

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Saksbeskrivelse:

Borettslagsloven er endret i forhold til regulering av korttidsutleie (airbnb og tilsvarende).

Endring av vedtektene skjer som følge av endring i borettslagslovens § 5-4;

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 4-2 (3) endres

fra:

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

til:

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.



8. Endring av vedtektene om betaling av egenandel

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Saksbeskrivelse:

Det har vært en økning i antall skadesaker hvor skaden skyldes forhold knyttet til andelseiers vedlikeholdsansvar eller andelseiers utstyr. Borettslagets forsikring dekker slike skader, men det må betales en egenandel, pt. kr. 6 000 for skader og kr. 10 000 for vannskader. Egenandelene har hittil blitt betalt av borettslaget, men styret mener at andelseier selv bør dekke egenandelen i slike tilfelle. Dette vil da gjelde skader/vannlekkasjer som oppstår for gjenstander, inventar, utstyr mv. som ikke faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar. Eksempler på dette er blant annet skader på vaskemaskin/oppvaskmaskin og vannledninger/tilkoplinger til disse, feil/skade/slitasje på radiatorkraner og blandebatteriet på kjøkken, bad og wc.

Forslag til vedtak:

Det legges til ett nytt delpunkt (11) i vedtektenes punkt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt:

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av andelseier.

9. Offentlig gransking av ØGB regnskap

Forslagsstiller: Ann-Christin Magnus, Gangstuveien 12

Flertallskrav: Minst én tiendedel av de fremmøtte

Saksbeskrivelse:

Jeg mener at Øvre Grorud Borettslag er utsatt for økonomisk svindel, derfor ser jeg det som meget vesentlig å få utenforstående til og granske vårt regnskap for andelseiere sin sikkerhet.

Forslag til vedtak:

Full offentlig gransking av Øvre Grorud Borettslag sitt regnskap.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler ikke å støtte forslaget.

Oppsummert begrunnelse:

- Ingen dokumentasjon eller begrunnelse for forslaget
- Årsberetninger og revidert regnskap er godkjent av generalforsamlingen
- En gransking vil etter styrets syn ikke føre til negative funn
- En gransking vil påføre borettslaget store kostnader og stor arbeidsmengde
- En gransking vil kunne påvirke bomiljøet og boligprisene negativt.

Forslagsstiller har i flere år bedt om gransking av borettslagets regnskap og fremsatt påstander om økonomisk svindel, uten å ha fremlagt noen form for dokumentasjon eller begrunnelse som underbygger dette kravet.

Styrets oppfatning er at forslagsstiller fremsetter grunnløse påstander uten at de begrunnes. Det foreligger etter styrets oppfatning ikke opplysninger som gir grunnlag for at generalforsamlingen skal fatte et vedtak offentlig gransking. Forslagsstiller har kommet med tilsvarende forslag også til tidligere generalforsamlinger uten å vise til konkrete forhold, og uten å oppnå noen tilslutning fra generalforsamlingen.

Styret har gjentatte ganger bedt forslagsstiller om å dokumentere og begrunne behovet for gransking og påstander om økonomisk svindel, uten at hun har kommet med konkrete tilbakemeldinger.

Forslagsstiller fremmet det samme forslaget til ordinær generalforsamling i 2020, men saken ble da ikke behandlet på den digitale generalforsamlingen, da den ble begrenset til kun å behandle lovpålagte saker. Hun har dermed hatt rikelig med tid (1 år) til å fremlegge dokumentasjon eller begrunnelse som underbygger krav om gransking og påstand om økonomisk svindel.

Påstanden om økonomisk svindel er en alvorlig anklage, som hvis den hadde medført riktighet hadde vært et straffbart forhold. For styret er dette belastende beskyldninger. Styret minner i denne forbindelse også om at borettslagets årsberetninger og regnskap er godkjent av generalforsamlingene og uten anmerkninger fra revisor.

Til orientering kan styre opplyse om følgende når det gjelder utbetalinger:

- Alle utbetalinger skjer via vår forretningsfører, OBOS.
- Alle utbetalinger må godkjennes av to styremedlemmer eller være i henhold til et styrevedtak.
- Alle utbetalinger må knyttes til en faktura, kvittering eller et styrevedtak.
- Ingen styremedlemmer kan godkjenne utbetalinger til seg selv (f.eks. utlegg til småinnkjøp).
- Alle utbetalinger regnskapsføres.
- Regnskap revideres av borettslagets revisor som pt. er BDO før det legges frem på generalforsamling for godkjenning.
- Generalforsamlingen godkjenner revidert regnskap.

Når det gjelder større innkjøp og vedlikeholdstiltak kan styret opplyse om følgende:

- Større innkjøp og større vedlikeholdstiltak foretas etter vedtak i styret.
- Hovedregelen er at større innkjøp og større vedlikeholdstiltak skjer etter innhenting av minst 3 tilbud.

Det er styrets klare oppfatning at en eventuell gransking av borettslaget ikke ville føre til negative funn. En eventuell gransking vil imidlertid påføre borettslaget store kostnader og en betydelig ressursinnsats fra styret. Videre vil en eventuell gransking kunne påvirke bomiljøet og boligprisene negativt fordi det kan oppfattes av beboere og kjøpere at det har foregått misligheter i borettslaget.

Styret er kjent med at forslagsstiller også muntlig fremsetter påstander om at borettslaget er utsatt for økonomisk svindel og behov for gransking overfor beboere i borettslaget og andre, men forstår ikke hva som er hennes agenda for å fremsette slike påstander.

10. Etablering av ladeplasser for elbiler

Forslagsstiller: Eli Sætre Follerås, Gangstuveien 2 b

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse:

Etablering av ladeplasser for elbiler. Styret får i oppdrag å finne frem til egnet areal som i dag ligger lett tilgjengelig for fremføring av kabler slik at ladestasjonene kan etableres til en lavest mulig kostnad. Arealet frigjøres til fordel for ladeplass for elbiler. Om nødvendig så må brukere av de aktuelle plassene tildeles nye plasser andre steder i borettslaget.

Per i dag er det ikke tillatt å bruke stolpene/utekontaktene til lading av ladbar motorvogn. Det er behov for flere plasser enn de kommunale plassene som alt er etablert i vårt nærmiljø. Elbiler trenger lading, men også forvarming på vinterstid, ingen av disse mulighetene er nå lov å benytte på borettslagets ordinære utekontakter eller «stolper».

Dersom borettslaget oppretter plasser til ladbar motorvogn, tilhørende borettslaget, er det sannsynlig at verdien av leilighetene vil øke. Mange som er på jakt etter ny bolig i disse dager ser spesifikt etter om lading er mulig. Muligheten for å lade bilen hjemme er et gode folk som bor i enebolig har hatt i mange år. Det er på tide at også vi som bor i blokk får den samme muligheten til å bidra til renere luft og nyte godt av den økonomiske fordelen elbilen gir.

Politisk arbeides det for å gjøre byen vår mest mulig miljøvennlig, og vårt borettslag bør være med på å bidra til at oslolufta er god for alle. Det finnes i dag flere støtteordninger for etablering av ladeplasser for ladbar motorvogn.

Forslag til vedtak:

Borettslaget undersøker muligheter for økonomisk støtte for å etablere plasser for ladbar motorvogn, og for øvrig den økonomiske konsekvensen av opprettelse av slike.

Borettslaget starter dette arbeidet så raskt som mulig, og etablerer ladbare parkeringsplasser innen kort tid.

Det opprettes regler og rutiner for hvordan ladingen dernest skal skje (beboere som har behov for å lade motorvogn betaler selvfølgelig selv for ladingen).

Styrets innstilling:

Styret anbefaler ikke å støtte forslaget.

Forslaget begrenser mulige ladeløsninger for alle eller de fleste garasjer og parkeringsplasser, samt at det vil kunne kreve at det må etableres flere parkeringsplasser i borettslaget.

Styret er i gang med utredning av mulige løsninger for etablering av ladeplasser for elektriske kjøretøy, som orientert om i styrets beretning.

11. Låse heis i åpen stilling**Forslagsstiller:** Aud Andersen, Kaldbakkveien 17**Flertallskrav:** Alminnelig (50%)**Saksbeskrivelse:**

Nøkkel i heisen så dørene kan låses i åpen stilling forbindelse med flytting og store leveranser i forbindelse med oppussing.

Det skjer for ofte av noe settes foran fotocellen så alarmen går, og også at heisen blir ute av drift. Det skjedde også da jeg sist sommer fikk levert nytt kjøkken og nye hvitevarer. Til tross for at jeg sa klart ifra om ikke å blokkere døra for lenge var det nettopp det som skjedde, og heisdøren streiket. En heisreparatør ble tilkalt og brukte en god stund på å få heisen igang igjen, slikt er kostbart. Er det ikke billigere på sikt å montere lås i heisen fremfor å tilkale heismonør på vakt ?

Mennene som kom måtte bære resten opp trappene til 5.etasje og naboer som kom måtte gå trappene med småbarn og alt de hadde å bære på.

Forslag til vedtak:

Nøkkel i heisen så dørene kan låses i åpen stilling forbindelse med flytting og store leveranser i forbindelse med oppussing.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler ikke å støtte forslaget.

Forslaget vil kunne medføre at heisen ikke er tilgjengelig for andre i lengre perioder og kan være til hinder for syketransport. Styret vil starte med oppgradering av heisene (Kalbakkveien 17 og 21 i 2021) og det vil sammen med leverandør vurderes aktuelle løsninger for problemstillingen.



12. VALG AV TILLITSVALGTE

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer, og 3 varamedlemmer.

Følgende verv er på valg i år:

- Styreleder for 2 år
- To-tre styremedlemmer for 2 år
 - Se forklaring i stemmeseddel.
- Tre varamedlemmer for 1 år

Følgende styremedlemmer er ikke på valg:

- Styremedlem Yvonne Nilo Sommer (2020 – 2022)
- Styremedlem Jan Olav Wammer (2020 – 2022)
 - NB: Styremedlem Jan Olav Wammer stiller til valg som styreleder. Dersom Jan Olav Wammer blir valgt som styreleder, velges det tre nye styremedlemmer under sak 12, i stedet for to.

Valgkomiteens innstilling: s. 42 – 45.

Øvrige kandidater: s. 46 – 50.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER SOM TILLITSVALGTE:

Som styreleder for 2 år foreslås:

Jan Olav Wammer Gangstuveien 10 A

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Heidi Diamantopulos Gangstuveien 6 B

Willy Hansen Nordlisletta 9

Sonja Pedersen Gangstuveien 10 D

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Erland Furusæther Kalbakkveien 21

Kjetil Herringbotn Gangstuveien 12

Hoami Nguyen Gangstuveien 4 C

Valgkomiteen vil takke for stor interesse for styreverv i år. 19 kandidater meldte seg – 2 trakk seg i løpet av intervjuprosessen. Det er bra at det er slik interesse for å bidra til borettslagets beste.

Valgkomiteens begrunnelse:

Borettslaget vårt står foran mange viktige vedlikeholds-aktiviteter. Da er det etter valgkomiteens mening viktig at det er mest mulig kontinuitet og riktig kompetanse i styret. Det er også viktig at flest mulig av styremedlemmene har erfaring fra styrearbeid slik at de kan konsentrere seg om oppgavene som skal løses.

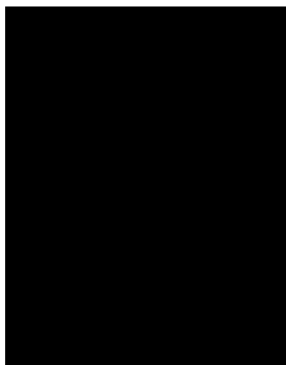
Vårt utgangspunkt er at alle sittende styremedlemmer og varamedlemmer som sier ja til gjenvalg fortsatt blir sittende i styret. Derfor har vi innstilt alle sittende styremedlemmer og varamedlemmer som har sagt ja til å fortsette. På styrelederposisjonen er det viktig med erfaring fra styrearbeid og kjennskap til borettslagets drift. Vårt borettslag er en «bedrift» med årlig omsetning på rundt 30 millioner kroner og tre ansatte vaktmestere som styret har arbeidsgiveransvar for. Som sagt har valgkomiteen fokus på kontinuitet og erfaring for å sikre best mulig drift av borettslaget. Valgkomiteen ble derfor fornøyd når sittende nestleder Jan Olav Wammer sa ja til å stille som kandidat til styrelederposisjonen. Vi innstiller derfor ham som ny styreleder i borettslaget.

Innsikt i byggesaker og byggetekniske forhold blir viktig i tiden fremover. Styret innehar allerede slik kompetanse, men vi velger å forsterke den ytterligere ved å innstille Sonja Pedersen som tidligere har sittet i styret i borettslaget (se egen presentasjon) som nytt styremedlem. Til posisjonen som nytt varamedlem innstiller valgkomiteen Hoami Nguyen (se egen presentasjon).

I valgkomiteen for Øvre Grorud Borettslag

Bjørn Andresen

Erik Dyrud

Presentasjon av valgkomiteens innstilling til nye verv i styret:**Som styreleder: Jan Olav Wammer****Jan Olav P. Wammer (67)**

Ing. utdannet, vært gründer, jobbet bl.a. som daglig leder i tre bedrifter. Erfaringer med økonomi, innkjøp, salg og markedsføring i flere større norske bedrifter. De siste årene vært hovedansvarlig for kjedeavtaler i den norske elektrobransjen for bl.a. firmaene ELKO og ABB.

Medlem av styret i ØGB siden 2012, siste årene som nestleder. Erfaring fra styrearbeid i flere norske og utenlandske bedrifter og organisasjoner.

Opptatt av å sørge for forsvarlig drift av borettslaget, samt å sørge for et godt samarbeide i styret, mot driftstjenesten og andelseiere/beboere samt forretningsfører.

Som styremedlem: Heidi Diamantopulos (gjenvalg)

Mitt navn er Heidi Grande Diamantopulos, og ønsker fortsatt å være med i styret.

Jeg har vært med i styret, som styremedlem i ca. 10 år.

Jeg har jobbet med velferdstiltak, men det siste året har jeg vært ansvarlig for beboersakene som har kommet via e-post.

Jeg er engasjert i styrearbeidet og for å sørge for trivsel, trygghet og et godt naboskap.

Til daglig jobber jeg som fagspesialist hos Elvia (tidligere Hafslund Nett), hvor noen av mine arbeidsoppgaver er å besvare kundehenvendelser.

Jeg har jobbet der i ca. 30 år.

Jeg er også med i styret i Grorud Samfunnshus, og har vært med der de siste 3 år.

Som styremedlem: Willy Hansen (gjenvalg)

Utdannet ingeniør.

Har vært ansatt i 11 år hos Cowi AS, som er et av landets største ingeniørfirma.

Drevet med prosjektering, prosjekt- og byggeledelse.

Har jobbet for Oslo Kommune 10 år med vann – og avløp. 2 år med terrørsikring av vannmagasiner og tunneller. (Top Secret jobb)

Gjort påbygg / tilbygg og rehabilitering av bygninger og tekniske anlegg.

Bygget boligfelt. Bygget store vannverk.

Bygde Gullhaug Torg til kr. 280 mill. for 20 år siden

Bygde påbygg på 2000 m² på taket av Freia

Sjokoladefabrikk – 37 m over bakken.

Bygde Schenker terminal på Alnabru (ca.7500 m²)

Rehabiliterer store deler av Lillestrøm VGS med ny heis. Ny Nesodden terminal.

Har 48 års erfaring fra Bygg & Anlegg

Har utført de fleste typer arbeider herunder, unntatt drive tunellarbeider.

Intensjonen min ved å sitte i styret er at man kan skaffe et godt bomiljø, gode sosiale og estetisk forhold.

Er opptatt av kostnadskutt på drift og vedlikehold, ved bl. annet å innhente inn flere tilbud på varer og tjenester, med forhandlinger, slik at en oppnår mest gunstige priser.

Bygningsmassen trenger oppgradering, og det er noe jeg ønsker sterkt å bidra til.

Som styremedlem: Sonja Pedersen (ny)

(har meldt interesse som styremedlem og varamedlem)

Jeg heter SONJA VIBECE PEDERSEN. Etter mange år i bygg bransjen, har jeg opparbeidet meg et vidt fagfelt innenfor eiendom.

Ser på mine kvalifikasjoner som i stadig endring, og aldri ferdig utlært. Er interessert i innovasjon, arbeidsflyt, og måter å utføre

arbeidsoppgaver smartere og mer effektivt. Har noe erfaring innen

Breeam(klassifisering innen miljøscore for bygg) og BIM

(Bygningsinformasjon 3D tegning av bygninger, FDV osv.)

Jeg har nå store barn, og bedre tid til å følge opp egne saker på

fritiden en før.

Savner det å jobbe sammen for et bedre borettslag. Alt fra vaffelsteking til planlegging av større utbedringer slik jeg var med på for et par år siden. Er det man kan kalle engasjert, pliktoppfyllende og har en dugnadsånd(hjelper veldig gjerne til alltid, selv om jeg ikke behøver)

Jeg vet det er snakk om utfordringer fram i tid, der borettslaget må sette i gang diverse rehabiliteringer. Basert på egen kunnskap, vet jeg hvor viktig det er å følge opp entreprenører slik at de utfører det vi betaler for. Vil derfor være en bidragsyter slik at borettslaget ikke lures eller får dårlig kvalitet. Har flexi tid på egen jobb, og har tidligere i styrearbeidet møtt jevnlig i arbeidstiden for oppfølging og møter da det har vært behov for meg.

Kan også tenke meg at man kan utvikle noe for de større barna fra skolealder og oppover, da det er lite muligheter for de som ikke er små barn (noe som er stille, for eksempel en sykkelbane eller lignende der det er plass. Noe som ikke behøver koste mye)

Kort sagt vil jeg jobbe i styret med de kunnskaper jeg har. Samt bidra til et borettslag som ikke forringes, men holdes vedlike slik at beboere har lyst til å bo her.

Som varamedlem: Erland Furusæther (gjenvalg)



Erland Furusæther pensjonert lokfører, har bodd i borettslaget siden 1981. Vært varamann i styret i 2 år.

Som varamedlem: Kjetil Herringbotn (gjenvalg)



Hei. Kjetil er mitt navn og jeg er stort sett snill og grei.

Som varamedlem: Hoami Nguyen (ny)

(har meldt interesse som styremedlem og varamedlem)



Ung dame på 29 år og jobber som farmasøyt på Apotek 1 Sagene.

Er veldig sprudlende og positiv av meg, og liker veldig godt og omgås med mennesker, både på fritid og på jobb. Jeg har vært en del av Øvre Grorud borettslag i snart 3 år og stortrives her, så jeg vil gjerne bidra til det lokale samfunnet man har her. Jeg er veldig interessert i samhold, da jeg jobber som teamleder på jobb og må tolke og samarbeide med veldig mange forskjellige mennesker. Jeg er introvert av person, så jeg er ikke den som skriker høyest i gjengen, men når det kommer til ansvar så nøler jeg ikke med å ta tak i ting for å få det unnagjort.

ANDRE INTERESSENER TIL STYREVERV:**Som styreleder / styremedlem / varamedlem:****Ann Christin Magnus, Gangstuveien 12**

Jeg heter Ann-Christin Magnus og bor i Gangstuveien 12
Og har bodd her siden 2011 å trives med det. Jeg er 56 år, og bor med en liten hund som heter Jax og hjemmевærende med god tid til å være tilstede.

Har arbeidet med mennesker i 39 år i forskjellige yrker har også arbeidet med regnskap i ca. 30 år

Trives så si med alle oppgaver jeg får, jeg lærer raskt nye oppgaver og er lett å samarbeide med og har godt humør og god tålmodighet.

Og jeg er av den formening at alle kan lære alt samtidig som jeg elsker å lære nye ting. Jeg ønsker å sitte i styret (da helst som Styreleder) men kan være styremedlem eller varamedlem også for å gi litt av meg selv til naboer som er et felleskap i et borettslag. Jeg ønsker og mener på det sterkeste at Øvre Grorud Borettslag trenger nye øyne på Drift og Vedlikehold i tiden fremover for alle andelseieres trivsel.

Ved å sitte i styret kan man utrette mye for felleskapets trivsel i vårt borettslag noe jeg for min del brenner mye for.

Som styremedlem / varamedlem**Sanela Begovic, Nordlisletta 11**

Sanela Begovic

Det blir snart 20 år at jeg har bodd i borettslaget her, i Nordlisletta 11. Jeg har tidligere sittet i styret i 4 år. Er 51 år gammel, engasjert og hyggelig, optatt av mennesker og glad i naturen. Jobber ikke da jeg er pensjonert. Er styreleder i Steinbruddet fotoklubb her på Rødtvet og elsker å fotografere.

Kjersti Eliassen, Gangstuveien 8

Jeg er 53 år, gift, en datter.

Jeg bor i Gangstuveien 8, og jeg har bodd i Øvre Grorud Borettslag hele mitt liv.

Jeg har jobbet i ulike yrker, butikk, postkontor, administrativt, men i voksen alder har jeg utdannet meg til lærer og jobbet som lærer i Nittedal.

Jeg har hatt verv som verneombud og som tillitsvalgt både i Posten og i skolen. Og jeg har vært styremedlem og styreleder for Oslokoret.

Marius Lund, Kalbakkveien 17

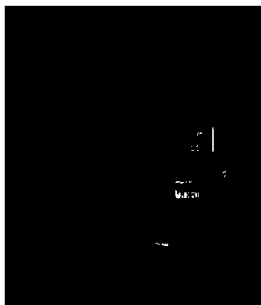
Marius Lund: 46 år, gift. Bor i Kalbakkveien 17 og flyttet hit i 2019.

Erfaring som systemadministrator innen Windows/Unix/Linux og teknisk support innen telecom bransjen. Er lærevillig og liker å løse ting. Lojal, pliktoppfyllende, målrettet, samt liker at det er pent og ryddig rundt i nabolaget. Tar gjerne ansvar og synes alle har et ansvar for å gjøre sitt. Føler jeg kan gjøre ting i borettslagets når det gjelder det tekniske og se ting fra andre sider. Vil gjerne være en ressurs for borettslaget, ingen jobb er for stor eller for liten for min del.

Emir Mujčinović, Kalbakkveien 21

Hei,
jeg heter Emir og kommer fra Kroatia. Jeg er gift og har to barn. I tillegg har jeg bod i borettslaget vårt fra 2017. Som person er jeg ganske selvstendig, motivert, samt ivrig og fleksibel. Jeg er ikke redd til å gripe inn i kompliserte situasjoner og løse dem. Som sagt er jeg ivrig nok til å bli del av styret.

Hilsen,
Emir Mujcinovic

Reidun Nørstelien, Gangstuveien 1

Jeg heter Reidun Nørstelien og bor i Gangstuveien 1
Jeg ønsker å være varamedlem, evt styremedlem.
Jeg har lang arbeidserfaring fra fjernsynsproduksjon i jobber der teamwork, god organisering, prosjektgjennomføring, informasjonsdeling/flyt og struktur er svært viktig.
Dette er erfaring jeg synes det er verdifullt å ha med seg inn i et borettslagsstyre.
Jeg har unnet meg den luksus å bare jobbe halv stilling noen år fremover, og har derfor mer enn tid nok til å jobbe endel for borettslaget.
I borettslagssammenheng kunne jeg ønske å jobbe inn mot

bl. annet:

- Informasjon til beboere, og løpende besvaring/oppfølging av henvendelser
- Informasjon til nye beboere
- Nettsidene våre (oftere oppdatert, mer info)
- uterom
- garasjer/parkeringsplasser/ladepunkter

Alireza Rahimizadeh, Kalbakkveien 11 C

Navn: Alireza Rahimizadeh
Utdannelse: Siviløkonom med hovedfag i Finans
Yrke: Salg & Kanalsjef i Telia Norge (OneCall)

Hei, mitt navn er Alireza og er 29 år - en ekte Groruddøling! Jeg jobber i dag som Salg & Kanalsjef i OneCall og har det overordnede ansvaret for kanalstrategi og kanaloptimaliserende tiltak. Jeg har bred erfaring innenfor prosjektledelse- og styring, og jobber i dag tett opp mot eksterne aktører, styrer og fasiliterer prosjekter som igangsettes fra start til slutt. På fritiden er jeg en glad, aktiv og sosial person som ønsker å bidra positivt inn i sameiet vårt ved å sikre en god forvaltning av sameiet, sikre og

gjennomføre vedtak som er bestemt av dere andelseiere og sørge for at ØGB er et godt sted å bo for alle!

Audun Rudshaug, Gangstuveien 10D

Jeg er en mann i sin beste alder. Med over 30 års arbeidserfaring, innen anleggsbransjen, sikkerhetsbransjen, justissektoren og innen helsesektoren.

Er aktiv innen idrett, ski og fotball. Har en sønn. Har jobbet med og jobber fortsatt med fagansvar for ulike type mennesker. Videre mekling og ulike type utfordringer i noen av disse yrkene. Er en avbalansert, tålmodig, pålitelig, strukturert og en person som har godt humør.

Lily Sandstrom, Nordtvedtveien 9B

Jeg kjøpte leilighet i borettslaget i 2018 med ønske om å etablere meg på Kalbakken. Jeg er glad i å bygge felleskap og gode naborelasjoner. Jeg er født i India og er oppvokst i land som Malaysia, Australia, og Kenya. Jeg har erfaring med å bygge relasjoner på tvers av kulturer. Jeg har kjøpt leilighet og ønsker å etablere meg her i borettslaget. Jeg er glad i å dyrke planter, bygge, sy, og reparere ting. Jeg jobber som pedagogisk leder i Bredtvet barnehage og nyter å gå til jobben gjennom vakre Kalbakken. Jeg ønsker å bidra til at Øvre Grorud borettslag forblir et godt sted for alle å bo.

Lars H Trøen, Gangstuveien 1

Jeg velger å stille til valg som representant til borettslagets styre, fordi jeg er engasjert og har stor glede av å bidra til vårt felles beste. For å ha et velfungerende borettslag og godt bomiljø, så må man også ha et velfungerende og aktivt styre, med medlemmer som bor i borettslaget. Jeg er opptatt av god kommunikasjon med naboene, og vil legge stor vekt på det dersom jeg blir valgt inn i styret. God kommunikasjon bidrar til at man får en nærmere relasjon og økt tillit til styrets arbeid. Jeg håper også at styret vil bidra til at man blir bedre kjent med sine nærmeste naboer, noe som vanligvis fører til økt tillit til hverandre og et enda triveligere bomiljø hos oss. I vår blokk opprettet jeg blant annet for noen år siden en felles Facebook-gruppe som har blitt populær, og har tatt initiativ

til flere andre prosjekter. Jeg føler at det har ført til bedre samhold i blokka.

Min bakgrunn innen verv er bl.a styremedlem i en flyklubb og styremedlem og leder for to idrettsklubber, samt hovedverneombud for mine pilotkolleger, og deretter for alle selskapets 3000 ansatte. Alle verv har/hadde en varighet på mellom 2 og 5 år.

Jeg jobber fulltid som pilot i Widerøe, er 50 år, bor i Gangstuveien 1 sammen med min hund Kiera :)

Kristján Valbergsson, Nordtvetveien 9A

Jeg heter Kristján Valbergsson, er 34 år og bosatt i Nordtvetveien 9A.

Opprinnelig fra Island, men har bodd i Norge siden 2018.

Bor sammen med kjæresten og vi har ett barn på snart 2 år.

Jeg jobber som elektriker.

Jeg er teknisk dyktig og kan bidra med å digitalisere informasjonskanaler etc.

Jeg ønsker å bidra til at borettslaget skal være et trygt og godt område for alle.

Bernt Watne, Nordlisletta 11

BERNT OLAV WATHNE

56 ÅR GIFT

HAR BODD I ØVRE GRORUD BORETTSLAG SIDEN 2006, KOMMER EGENTLIG FRA STAVANGER.

MEN HAR BOD I OSLO SIDEN 2000.

HAR JOBBET I RENHOLD OG CATRING OG VAKTMESTER BRANSJEN SIDEN 1988.

MINE INTERESSER ER UTEMILJØ OG VEDLIKEHOLD AV BYGG OG SOSIALE TILSTANDER

OG GODT SAMMARBEID. ØNSKER NÅ Å BIDRA I BORETTSLAGET

Som varamedlem:**Yohannes Nagari, Kalbakkveien 19C**

Nagari, yohannes Jalata
Kalbakkveien 19c

54 år gammel mann opprinnelig fra Afrika.
utdanning: 3 årig universitet høyskole - bachelor grad
jobb:- jobber i Oslo kommune full stilling.
Har bodd i borettslaget siden 2013

Anne Beth Pedersen, Nordtvetveien 9 B

Jeg er Anne-Beth og har bodd mange år i dette borettslaget.
Jeg er nå pensjonist på andre året og trives med det. Er bioingeniør
og har tidligere jobbet i Fürst med.lab. Er veldig glad i turer i marka,
og har hytte ved sjøen som ofte er i bruk.

Håkon Syvertsen Gangstuveien 1

Jeg heter Håkon Syversen, har jobbet som håndverker ca 35 år.
Jeg har flyttet til Gangstuveien 1 fem år siden og trives med det.
Jeg vil at det skal bli bedre for alle beboere i borettslaget. Jeg er
ærlig person som prøver å finne løsninger som er best for alle
partnere. Være med å se på jobber som skal utføres eller er
utført i borettslag både krav og regler, lærer mer om drift av
borettslag.
Med vennlig hilsen Håkon Syversen



VEDR. VALG AV VALGKOMITE

Generalforsamlingen skal etter vedtektenes pkt. 8-1 velge en valgkomité bestående av en leder og 2 medlemmer.

Den sittende valgkomiteen stiller ikke til gjenvalg i år.

Det er mange kandidater til årets styrevalg, og styret mener det er hensiktsmessig at det også sendes ut et informasjonsskriv og settes en egen frist for å melde interesse som medlem i borettslagets valgkomité for det neste året.

Valgkomité vil deretter velges i en ekstraordinær generalforsamling, så snart som mulig etter den ordinære.



Deltagelse på digital generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Generalforsamlingen åpnes 24. mai.2021 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 28.04.2021 kl. 12:00. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 5175 **Selskapsnavn** Øvre Grorud Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Skjemaet leveres/sendes til styret på e-post ovregrorud@styrommet.no eller i styrets postkasse ved inngang til underetasjen i Nordtvetbakken 2, **innen fristen 28. mai kl. 12:00** for at din deltagelse skal bli registrert.

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer: For Mot

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer: For Mot

2. Godkjenning av protokollvitner

Stemmer: For Mot

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer: For Mot

4. Godkjenning av styrehonorar

Stemmer: For Mot

5. Godkjenning av honorar til valgkomiteen

Stemmer: For Mot

Innkomne forslag

6. Endring av vedtektenes pkt. 8 om styrets sammensetning

Se s. 34

Stemmer: For Mot



7. Endre vedtektenes pkt. 4-2(3) med hensyn til korttidsutleie

Se s. 35

Stemmer:	<input type="checkbox"/>	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	--------------------------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

8. Endring av vedtektene om betaling av egenandel

Se s. 36

Stemmer:	<input type="checkbox"/>	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	--------------------------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

9. Offentlig gransking av ØGB regnskap

Se s. 37

Stemmer:	<input type="checkbox"/>	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	--------------------------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

10. Etablering av ladeplasser for elbiler

Se s.39

Stemmer:	<input type="checkbox"/>	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	--------------------------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

11. Låse heis i åpen stilling

Se s. 40

Stemmer:	<input type="checkbox"/>	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	--------------------------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

12. Valg av styre

Se presentasjon av kandidater på s. 43-50 og valgkomiteens innstilling på s. 42-45.

Det skal velges en styreleder for 2 år

Stem på én av kandidatene nedenfor

Verv:	Navn på kandidat	For	Blank
Styreleder for 2 år	Ann Christin Magnus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Styreleder for 2 år	Jan Olav Wammer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Det skal velges to eller tre styremedlemmer for 2 år

Forklaring: Det er i utgangspunktet to styremedlemsverv på valg i år. Dersom nåværende nestleder i styret, Jan Olav Wammer, blir valgt som styreleder, vil det imidlertid være tre ledige verv som styremedlem under sak 12. Kandidaten med 3. flest stemmer vil da også bli valgt inn som styremedlem.

Stem på to av kandidatene nedenfor:

Verv:	Navn på kandidat	For	Blank
Styremedlem for 2 år	Alireza Rahimizadeh	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Ann Christin Magnus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Audun Rudshaug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Bernt Watne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Emir Mujčinović	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Styremedlem for 2 år	Heidi Diamantopulos		
Styremedlem for 2 år	Hoami Nguyen		
Styremedlem for 2 år	Kjersti Eliassen		
Styremedlem for 2 år	Kristján Valbergsson		
Styremedlem for 2 år	Lars H.Trøen		
Styremedlem for 2 år	Lily Sandstrom		
Styremedlem for 2 år	Marius Lund		
Styremedlem for 2 år	Reidun Nørsteli		
Styremedlem for 2 år	Sanela Begovic		
Styremedlem for 2 år	Sonja Pedersen		
Styremedlem for 2 år	Willy Hansen		

Det skal velges 3 varamedlemmer for 1 år

Stem på tre av kandidatene nedenfor:

Verv:	Navn på kandidat:	For	Blank
Varamedlem for 1 år	Alireza Rahimizadeh		
Varamedlem for 1 år	Ann Christin Magnus		
Varamedlem for 1 år	Anne Beth Pedersen		
Varamedlem for 1 år	Audun Rudshaug		
Varamedlem for 1 år	Bernt Watne		
Varamedlem for 1 år	Emir Mujčinović		
Varamedlem for 1 år	Erland Furusæther		
Varamedlem for 1 år	Hoami Nguyen		
Varamedlem for 1 år	Håkon Syvertsen		
Varamedlem for 1 år	Kjersti Eliassen		
Varamedlem for 1 år	Kjetil Herringbotn		
Varamedlem for 1 år	Kristján Valbergsson		
Varamedlem for 1 år	Lars H.Trøen		
Varamedlem for 1 år	Lily Sandstrom		
Varamedlem for 1 år	Marius Lund		
Varamedlem for 1 år	Reidun Nørsteli		
Varamedlem for 1 år	Sanela Begovic		
Varamedlem for 1 år	Sonja Pedersen		
Varamedlem for 1 år	YohannesNagari		



REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- 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
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- 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
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift