



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 712 342
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FLAENGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 261 796	1 200 888
Sum inntekter		1 261 796	1 200 888
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 415	
Annen driftskostnad		672 169	604 663
Sum kostnader		719 224	650 303
Driftsresultat		542 572	550 585
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 856	18 398
Sum finansinntekter		34 856	18 398
Annen finanskostnad		214 105	131 820
Sum finanskostnader		214 105	131 820
Netto finans		-179 249	-113 422
Resultat før skattekostnad		363 323	437 163
Årsresultat		363 323	437 163
Totalresultat		363 323	437 163
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		363 323	437 163
Sum overføringer og disponeringer		363 323	437 163



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 098 482	1 098 482
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		481 348	58 388
Sum varige driftsmidler		1 579 830	1 156 870
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		27 700	19 393
Sum finansielle anleggsmidler		27 800	19 493
Sum anleggsmidler		1 607 631	1 176 364
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		77 789	80 698
Sum fordringer		77 789	80 698
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		538 587	733 650
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		538 587	733 650
Sum omløpsmidler		616 376	814 348
SUM EIENDELER		2 224 007	1 990 712



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 995 698	2 359 021
Sum opptjent egenkapital		-1 995 698	-2 359 021
Sum egenkapital		-1 993 898	-2 357 221
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 005 822	4 184 387
Øvrig langsiktig gjeld		169 217	161 497
Sum annen langsiktig gjeld		4 175 039	4 345 884
Sum langsiktig gjeld		4 175 039	4 345 884
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 344	1 009
Leverandørgjeld		7 522	1 040
Sum kortsiktig gjeld		42 866	2 049
Sum gjeld		4 217 905	4 347 933
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 224 007	1 990 712



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410233

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 712 342
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FLAENGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 948 712 342
FLAENGRENDA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 261 796	1 200 888
Sum inntekter		1 261 796	1 200 888
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 415	
Annen driftskostnad		672 169	604 663
Sum kostnader		719 224	650 303
Driftsresultat		542 572	550 585
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 856	18 398
Sum finansinntekter		34 856	18 398
Annen finanskostnad		214 105	131 820
Sum finanskostnader		214 105	131 820
Netto finans		-179 249	-113 422
Resultat før skattekostnad		363 323	437 163
Årsresultat		363 323	437 163
Totalresultat		363 323	437 163
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		363 323	437 163
Sum overføringer og disponeringer		363 323	437 163



Organisasjonsnr: 948 712 342
FLAENGRENDA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 098 482	1 098 482
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		481 348	58 388
Sum varige driftsmidler		1 579 830	1 156 870
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		27 700	19 393
Sum finansielle anleggsmidler		27 800	19 493
Sum anleggsmidler		1 607 631	1 176 364
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		77 789	80 698
Sum fordringer		77 789	80 698
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		538 587	733 650
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		538 587	733 650
Sum omløpsmidler		616 376	814 348
SUM EIENDELER		2 224 007	1 990 712

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital	1 800	1 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 995 698	2 359 021
Sum opptjent egenkapital	-1 995 698	-2 359 021
Sum egenkapital	-1 993 898	-2 357 221
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 005 822	4 184 387
Øvrig langsiktig gjeld	169 217	161 497
Sum annen langsiktig gjeld	4 175 039	4 345 884
Sum langsiktig gjeld	4 175 039	4 345 884
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 344	1 009
Leverandørgjeld	7 522	1 040
Sum kortsiktig gjeld	42 866	2 049
Sum gjeld	4 217 905	4 347 933
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 224 007	1 990 712



Organisasjonsnr: 948 712 342
FLAENGRENDA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 175

Flaengrenda Borettslag



Velkommen til årsmøte i Flaengrenda Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2024 kl. 18:00, Grorud Samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Parkering ved nr 40
8. Innkalling og referat fra beboermøtet i Flaengrenda borettslag
9. Benytte de gamle avfallsplassene til felles sykkelbod
10. Ballbingen
11. Forslag om vedtektsendring i fob med organisering av kjellerarealer.
12. Opprette arbeidsgruppe for bil- og sykkelparkering.
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Flaengrenda Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Representant fra OBOS foreslås.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Håkon Fiskeseth foreslått. Protokollvitner velges på møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 0175 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000



Sak 7

Parkering ved nr 40

Forslag fremmet av:

Yuliya Martynenko

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Felles arealet (asfaltert vei som går fra søppelkassene til kjellerinngang til nr 40, se vedlagt bilde) trenger oppgradering. Skroning beveger seg mot midten (siste 3 år vi bor deg flyttet den ca 30 -40 cm nedover) og bør forsterkes. Asfalten sprukket og det mangler drenering. Den lille veien regnes som felles areal, men i virkeligheten brukes kun av oss. Samme gjelder rydding av området, gressklipping, pleie av busker osv. Grunnet mange operasjoner har Oleksii fått forbudt av lege å kjøre med manuelt gir. Så han er nødt til å kjøre elektrisk grunnet automatgir. Det byr på utfordringer, da vi bør etablere hjemmeladestasjon (lading på gateladere er veldig dyrt). Men da trenger vi plass til vår privat bil. Vi ønsker derfor komme med følgende forslag. Vi oppgraderer området på egen bekostning (i samarbeid med styre ved valg av løsninger/metoder). I utbytte får vi mulighet til å parkere vår privat bilen der. Vi er kjent med paragrafen 7 i vedtekene om at det er forbudt med parkering på felles områder. Men vi var i kontakt med rådgiver i Obos og han mener at det er mulig å endre på, bare at styret og beboere har vilje.

Argumenter for:

1. Borettslaget sparer penger ved områdetløft til andre prosjekter.
2. "Felles området" som ingen bruker blir til pent opparbeidet området med mening. Det øker verdi og gir generelt bedre uttrykk.
3. Beboere i nr 40 får noen ekstra fordeler ved å bo ved søppelkassene som ødelagt hele utsikten for oss.

Siste argumentet: området ble brukt som parkeringsplass i flere år av eieren i nr 40 som i perioder var styreleder. Det var kanskje ikke ihht paragraf 7 i vedtektene, men ingen av beboere hadde trøbbel med det i gamle dager:)))

Styrets innstilling

Det har aldri vært etablert parkeringsplass utenfor døren, og ingen har brukt området som fast parkeringsplass. Ref. &7 i Husordensreglene.

At tidligere eier av nr. 40 kan ha stått der en gang iblant betyr ikke at det er å betrakte som parkeringsplass, og det har heller aldri vært lov.

Området er en del av Flaengrenda brl's fellesareal, og tilhører ikke noen enkelt leilighet.

Styret kan ikke dele opp stykker av fellesarealet for enkelte leiligheter.

Styret støtter ikke forslaget.



Forslag til vedtak

Vi har 2 forslag til vedtaket:

1. Beboere i nr 40 oppgraderer lille veien/området på egen bekostning. Bruken av området omdefineres fra "felles arealet" til "eksklusivt areal" . Det forslaget anbefalt av Obos.
2. Beboere i nr 40 oppgraderer lille veien/området på egen bekostning. I utbytte får beboere i nr 40 tillatelse til å parkere bilen i området.

Vedlegg

2. 20240307_140832.jpg
3. 20240307_140858.jpg
4. Screenshot_20240312_181650_Acrobat for Samsung.jpg

Sak 8

Innkalling og referat fra beboermøtet i Flaengrenda borettslag

Forslag fremmet av:

Fredrikke Gjestvang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennom flere år som beboer i Flaengrenda borettslag opplever jeg at det fattes beslutninger som er av vesentlig art i beboermøtet etter generalforsamling. Det oppleves som problematisk at det verken utformes sakliste eller referat fra disse møtene da ikke alle har mulighet til å delta. Det gjør også at det er vanskelig å ettergå hvilke beslutninger som faktisk ble fattet.

Vi foreslår derfor at også beboermøtet bør ha sakliste, eller i det minste som minimum referat

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget, og vil gjøre referater og informasjon tilgjengelig på Vibbo.

Forslag til vedtak

Det skal føres referat fra beboermøtet



Sak 9

Benytte de gamle avfallsplassene til felles sykkelbod

Forslag fremmet av:

Fredrikke Gjestvang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi foreslår å utrede hvorvidt det er mulig å benytte det nå frigjorte arealet som tidligere var benyttet til avfallsdunker til låste sykkelboder/sykkelloppbevaring under tak.

Det er i dag ingen god løsning for oppbevaring av sykler i Flaengrenda borettslag, og det er kun Flaengrenda 6 og 40 som har høye nok verandaer for fornuftig oppbevaring. For å legge til rette for økt bruk av "grønn" transport kunne man vurdert å anlegge sykkelbod på det frigitte arealet ved nummer 6. Dette vil kunne komme alle beboere til gode, da både barn og voksne i alle beboerenheter vil ha mulighet til fornuftig oppbevaring av sykler gjennom året.

Eventuell utbygging må sees i sammenheng med arealplan og utnyttelsesgrad på tomt - det er mulig at et bygg av denne typen overskrider utnyttelsesgrad på tomten, derav behovet for utredning.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget, men det bør sees i sammenheng med styrets eget forslag til arbeidsgruppe. Se sak 12.

Forslag til vedtak

Styret bes utrede mulighet for å sette opp felles sykkelbod på området ved Flaengrenda nummer 6.

Sak 10

Ballbingen

Forslag fremmet av:

Christer Høybråten Linde

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har hatt 2 felles møter (Flaen, Møllerstua og Flaengrenda) angående ballbingen og dens fremtid. Det ble vist til flere skriftlige klager fra møllerstua beboere og flaen beboere, og situasjonen med ballbingen oppleves som uholdbar og går ut over livskvalitet til de som bor nærmest. Vi er alle enige om at det skal være et tilbud til barna der men vi er også enige om at ballbingen slik den står er et for stort problem til å ikke gjøre noe. Videre ønskes det at det blir tatt opp på generalforsamlingene til alle 3 borettslagene forslag om å fjerne ballbingen og så starte arbeidet med å tilrettelegge for en bedre løsning på sikt.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Se vedlegg 5.



Forslag til vedtak

Vedtak om å fjerne ballingen slik den står idag og starte arbeidet med å finne bedre løsning for barna.

Vedlegg

5. Flaengrenda brl - Møtereferat vedr. Ballingen.pdf

Sak 11

Forslag om vedtektsendring i fob med organisering av kjellerarealer.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret viser til vedlegg med orientering i fra Advokat Katharina Lindbak i OBOS.

Styrets innstilling

Styret går inn for alternativ 2 på side 3.

Forslag til vedtak

Styret foreslår endring av vedtekt nr. 4-3 med nytt punkt 3. Styret foreslår endring av vedtekt nr. 5-1 med ny ordlyd. Se vedlegg 6 og 7.

Vedlegg

6. Flaengrenda brl - Notat vedr. omorganisering av kjellerareal..pdf

7. Flaengrenda brl - Forslag til vedtekstendringer.pdf

Sak 12

Opprette arbeidsgruppe for bil- og sykkelparkering.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak:

Det skal etableres en arbeidsgruppe som skal kartlegge parkeringsbehov inne på borettslagets tomt. Videre skal gruppen se på muligheter for å etablere biloppstillingsplasser på areal som allerede er regulert for dette, men også se på andre muligheter.

Alle nye biloppstillingsplasser skal evt. etableres med mulighet for lading av el.bil.

Oppgaven inkluderer også løsning for oppbevaring av sykler på trygg og tyverisikker måte. Arbeidsgruppen skal bestå av minst ett styremedlem, og gruppen rapporterer til styret.

Endelige forslag bør inneholde:

1. Gjennomførbare tiltak



- Kostnadsoversikt for etablering, inkl løsning for el.bil lading opp mot den
- 2. enkelte boenhet
- 3. Budsjett for drift
- 4. Potensielle leieinntekter
- 5. Fordeling av plasser

Det skal etterstrebes løsninger som ikke skader bomiljøet, eller er til unødvendig sjenanse for leilighetene.

Kostnader med gruppens arbeid skal på forhånd godkjennes av styret, og må holdes på et absolutt minimum.

Endelige avgjørelser skal avgjøres på Generalforsamling.

Styrets innstilling

Lagt inn av styret. Se vedlegg 8.

Forslag til vedtak

Arbeidsgruppe opprettes i hht. forslag

Vedlegg

8. Reguleringskart.pdf

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Edvardsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christer Høybråten Linde
- Petter Jevnehagen Moe

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fredrikke Haavardsholm Gjestvang
- Hege Marie Kihl

Vedlegg

1. Valgbrev Flaengrenda borettslag 2024.pdf



Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Petter Jevnehagen Moe

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Christer Høybråten Linde

Sak 15

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Karin Jevnehagen Sander
- Vidar Hellstrand



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Edvardsen	Flaengrenda 26
Nestleder	Anne Bay	Flaengrenda 32
Styremedlem	Christer Høybråten Linde	Flaengrenda 24
Varamedlem	Fredrikke Gjestvang	Flaengrenda 6
Varamedlem	Hege Marie Kihl	Flaengrenda 30

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Edvardsen Flaengrenda 26

Varadelegert

Christer Høybråten Linde Flaengrenda 24

Valgkomiteen

Vidar Hellstrand Flaengrenda 38
Karin Jevnehagen Sander Flaengrenda 16

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post flangrenda@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Flaengrenda Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Flaengrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948712342, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

93 277

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1985.

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. Flaengrenda Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at avfallsbrønner er aktivert i balansen og er ikke kostnadsført i årsregnskapet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 136 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Flaengrenda Borettslag.

Lån

Flaengrenda Borettslag har 1 lån i OBOS-Banken med månedlig forfall, og en flytende rentesats på 6,14 % pr. februar 2024.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra 01.01.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene / tillegg for påbygg fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Flaengrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Flaengrenda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 5. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



FLAENGREDA BORETTSLAG ORG.NR. 948 712 342, KUNDENR. 175

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	812 300	583 685	812 300	573 510
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	363 323	437 163	-80 000	146 437
Tilbakeføring av avskrivning	13 1 415	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 -424 375	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -178 565	-208 453	-29 000	-177 000
Innsk. øremerk. bankkto	-587	-96	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-238 789	228 614	-109 000	-30 563
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	573 510	812 299	703 300	542 947
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	616 376	814 348		
Kortsiktig gjeld	-42 866	-2 049		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	573 510	812 299		



FLAENGREDA BORETTSLAG ORG.NR. 948 712 342, KUNDENR. 175

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 261 796	1 200 888	1 257 000	1 344 077
SUM DRIFTSINNEKTER		1 261 796	1 200 888	1 257 000	1 344 077
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-6 540
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-1 415	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 250	-6 875	-5 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-37 790	-36 265	-38 000	-40 000
Konsulenthonorar	6	-21 291	-9 860	-12 000	-30 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-7 950	-15 607	-400 000	-136 000
Forsikringer		-140 738	-127 646	-141 000	-155 000
Kommunale avgifter	8	-238 634	-197 750	-234 560	-275 800
Energi/fyring		-3 237	-3 084	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 333	-137 163	-144 000	-155 000
Andre driftskostnader	9	-64 347	-66 812	-94 700	-96 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-719 224	-650 303	-1 124 000	-951 640
DRIFTSRESULTAT		542 572	550 585	133 000	392 437
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	34 856	18 398	0	0
Finanskostnader	11	-214 105	-131 820	-213 000	-246 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-179 249	-113 422	-213 000	-246 000
ÅRSRESULTAT		363 323	437 163	-80 000	146 437
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		363 323	437 163		



FLAENGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 948 712 342, KUNDENR. 175

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	882 100	882 100
Tomt		216 382	216 382
Andre varige driftsmidler	13	481 349	58 389
Aksjer og andeler	14	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		27 700	19 393
SUM ANLEGGSMIDLER		1 607 631	1 176 364
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		77 789	80 698
Driftskonto OBOS-banken		155 159	229 703
Sparekonto OBOS-banken		383 429	503 948
SUM OMLØPSMIDLER		616 376	814 348
SUM EIENDELER		2 224 007	1 990 712
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	15	-1 995 698	-2 359 021
SUM EGENKAPITAL		-1 993 898	-2 357 221
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 005 822	4 184 387
Borettsinnskudd	17	142 200	142 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	27 017	19 297
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 175 039	4 345 884
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 522	1 040
Påløpte renter		21 106	1 009
Påløpte avdrag		14 238	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		42 866	2 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 224 007	1 990 712



9

Flaengrenda Borettslag

Pantstillelse	19	5 142 200	5 142 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2024
Styret i Flaengrenda Borettslag

Jan Edvardsen /s/

Christer Høybråten Linde /s/

Anne Bay /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 184 544
Kabel-TV	68 904
Eiendomsskatt	4 412
Leietillegg for påbygg	3 936
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 261 796

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 788
Andre konsulentonorarer	-1 784
SUM KONSULENTHONORAR	-21 291

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 366
Kostnader dugnader	-5 584
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 950

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 427
Vann- og avløpsavgift	-152 228
Feieavgift	-2 168
Renovasjonsavgift	-79 812
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-238 634

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 388
Snørydding	-23 170
Gressklipping	-30 500



Andre fremmede tjenester	-413
Trykksaker	-899
Andre kontorkostnader	-2 027
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-2 071
Velferdskostnader	-820
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-64 347

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	574
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 068
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 214
SUM FINANSINTEKTER	34 856

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-214 105
SUM FINANSKOSTNADER	-214 105

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1953	832 100
Oppskrevet 1976	50 000
SUM BYGNINGER	882 100

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.93/bnr.277

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ballbinge		
Tilgang 2003	10 188	
Avskrevet tidligere	-10 187	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2023	424 375	
Avskrevet i år	-1 415	
		422 960
Takanlegg, reparasjoner		
Tilgang 2019	58 388	
		58 388
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	481 349	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1 415	

**NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier en andel på kr 100,- i Grorud Samfunnshus.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-3 192 966	
Nedbetalt tidligere	-991 421	
Nedbetalt i år	178 565	
		-4 005 822
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 005 822

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953	-142 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-142 200

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-27 017
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-27 017

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	142 200
Pantelån	4 005 822
Påløpte avdrag	14 238
TOTALT	4 162 260

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	882 100
Tomt	216 382
TOTALT	1 098 482

Annen informasjon om borettslaget**Styrets arbeid**

I løpet av 2023 har det vært avholdt 5 ordinære styremøter.

Det er benyttet «Styrommet», som er en arbeidsplattform for styret i borettslag som håndteres av OBOS.

Etter årsmøtet i fjor ble det utarbeidet en liste med tiltak som styret skulle se nærmere på, evt. iverksette. Vi har ikke kommet i mål med alle punktene, men følgende er utført / satt på dagsorden:

- Etablert nytt avfallssystem
- Kontakt med feiervesenet resulterte i kontroll av ildsteder
- Boden er malt og vedlikeholdt
- Trepleier (Arborist) har vært på befaring, og kontrollert trærne i borettslaget
- Det har vært kontakt med OBOS juridiske avdeling vedr. kjellerne
- Se forslag om vedtektsendring.

Vi har ikke mottatt nabovarsler i 2023.

Annet

Det ble avholdt dugnad på vanlig måte, med etterfølgende sosialt samvær ...
Imponerende innsats!

Vi har vært i kontakt med vaktmesterfirma, for å opprette kontakt med personell som kan bistå med vedlikeholdsarbeid, plenklipp o.l.

Kontroll av borettslagets trær viste at en del av trærne er «på hell». Kontroll ble utført av firmaet Treglede AS. Det er utført noe «trimming» av trærne, men flere av trærne viser tegn på «stress» og flere må erstattes om ikke lenge. Trærne er viktige bidragsyttere for oppsuging av vann.



Plan for 2024

Gjennomføre flere av punktene i notatet fra 2023.

Undersøke muligheter for etablering av parkeringsplasser utover de som er ved den enkelte leilighet.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89193412. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

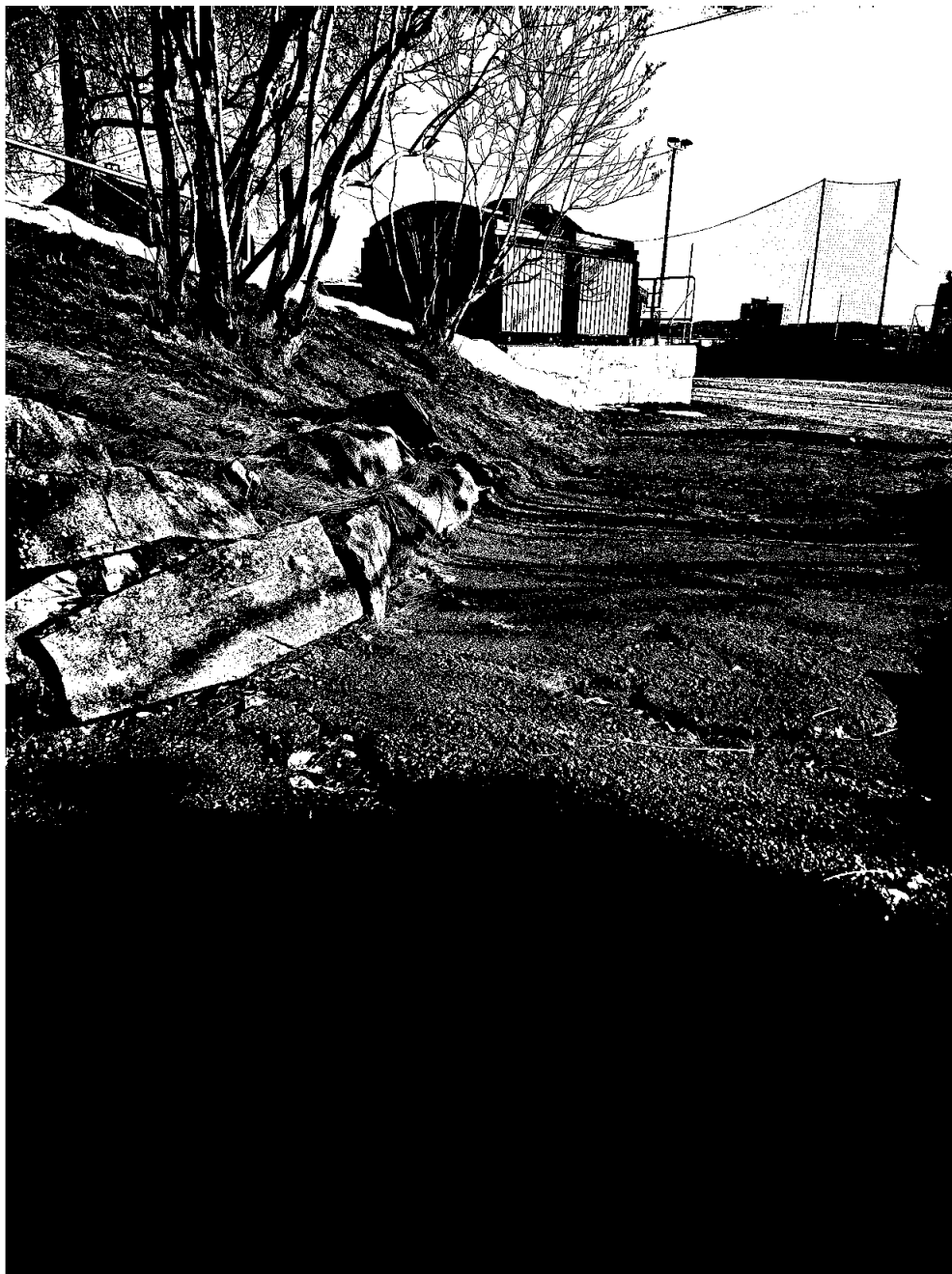
Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Boden ble vesentlig vedlikeholdt
2023	Oppgradering av system for avfallshåndtering
2020	Rehabilitering av tak i nr. 6 tom. nr.16
2020	Maling av nr. 6 tom. nr. 1
2019	Skiftet alle vinduer og balkongdører
2019	Malt balkonger husrekke nr.30 tom nr.40
2019	Malt hele husrekke nr.18 tom. nr.28
2019	Skiftet glass i vindskjermer balk. nr.40



2018	Rehabilitering av tak i nr. 18 til 28*	*Revet gammel takstein og takpapp, opprettet nytt overtak med lufting gjennom hull og lyrer, nye beslag, brannetting mellom leiligheter i nytt tak, nye takrenner og tak-nedløp, nye pipebeslag, ny takstein på tak og vindfang, ny tilkomst for feier og feierplattform.
2018	Montert snøfangere	Montert snøfangere på kjøkkenside nr.30 til 32, og på stueside i nr.30 til 40.
2018	Skiftet alle vinduer i leilighet nr.38*	Skiftet alle vinduer i leilighet nr.38 (prøveleilighet for beslutning om nye typer i øvrige leiligheter).
2018	ny takstein på vindfang i nr.8 til 16.	
2018	ny takstein på vindfang i nr.30 til 40.	
2016	rehab. loft og tak, maling og vask	Rehabilitering av loft og tak (nr. 34 tom 40). Vask av alle husene og maling av nr. 30 tom 40.
2014	Rehabilitering av loft og tak	Rehabilitering av loft og tak, maling av gjerde.
2013	Etablert fellesbod	Etablert fellesbod, oppgradert kabel-TV/bredbånd anlegg.
2007	Malt gjerde mot veien	og avviklet bomberom i nr. 34.
2006	Beiset alle bygninger	Etablert porter som trafikksikringstiltak og fått ny asfalt på plass.
2005	Utarbeidet byggehåndbok	Utarbeidet byggehåndbok tilrettelagt for individuell utbygging, tilrettelagt for fremtidig felles belysning, nytt gjerde langs justert grense mot Møllerstua borettslag, drenering med utvendig isolasjon av inngang siden og gavlsider, etablert dreneringskammer for tak-vann, etablert tre dreneringskummer i veie, nedsenking av veien med nytt gruslag, nye bøttemurer, avviklet bomberom.
2004	Oppmåling/justering av tomtegrensa	Oppmåling/justering av tomtegrensa mot Møllerstua borettslag
2002	Utvidelse av veien ved hus nr. 1	
2000	Nytt kabelanlegg	Nytt kabelanlegg, nytt gjerde og utområdet oppgradert.
1999 - 2000	Nytt panel og tilleggisolering	Nytt panel og tilleggisolering av utvendige vegger, nye verandaer, forsterkning av tak, nye inngangsdører, drenering av verandasiden(sydsiden), nye separate sikringsskap og stigeledninger, Brannvegg på loftet mellom leilighetene.

Vedlegg 2 til sak 7. Parkering ved nr 40



Vedlegg 3 til sak 7. Parkering ved nr 40



Vedlegg 4 til sak 7. Parkering ved nr 40





MØTEREFERAT FRA FELLESMØTE FLAEN, FLAENGRENDA OG MØLLESTUA BORETTSLAG

Dato: 5.mars 2024

De som var med: Ann Christin Gillsæter, Steinar Gjerholm, Christer Linde, Stig Bjørnseth, Anita Fergestad, Robert Bielecki, MayBritt Bjørgum

Referent: MayBritt Bjørgum

Dette var ett oppfølgingsmøte fra høsten 2023 der ballbingen som er felles for alle borettslagene var hovedsak.

Kort oppsummert så har ballbingen i sommerhalvåret tiltrukket seg godt voksne brukere utenfra som benytter ballbingen, og holder på til langt på natt. Dette er ikke greit for de som bor rett ved, og som derfor ofte får begrenset nattesøvn og opplever situasjonen truende.

Det er bydelen som eier tomten, og som har stilt den til disposisjon til oss. Vi kan i sammen enes om hvordan vi ønsker å bruke tomten, men vi må være enige.

I første omgang er vi enige om at ballbingen slik den er i dag avvikles og i første omgang tar vi ned nettet.

Vi luftet litt forskjellige alternativer til bruk og ett av forslagene var f.eks å lage parsellhage om sommeren og at selve ballbingen kan være skøytebane om vinteren. Eks. ved å benytte pallekarm/kasser med hjul som vi kan trilles ut når det skal lages skøytebane

Men før vi beslutter hva vi skal gjøre så tar borettslagene med dette til orientering til vårens generalforsamlinger, og møtes igjen 21 mai kl. 18 i styrerommet til Flaen borettslag for å jobbe fram gode løsninger til fremtidig bruk.



NOTAT

Til:	styret i Flaengrenda Borettslag	Telefon:	22896242
Fra:	advokat Katharina Lindbak	E-post:	linkat@obos.no
Dato:	12.12.2023	Saksnummer:	16289

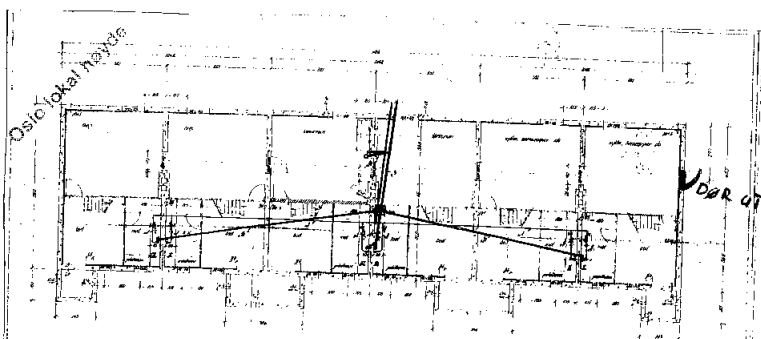
Organisering av kjellerarealer i Flaengrenda Borettslag

1. Innledning

Styret i Flaengrenda Borettslag har henvendt seg til oss for å få råd om hvordan borettslaget kan organisere ansvar for bruk og vedlikehold av utbyggede kjellerarealer. Bakgrunn for saken er beskrevet slik i henvendelsen fra styret:

- Flaengrenda borettslag består av 18 rekkehusleiligheter, fordelt på tre bygninger med 6 leiligheter i hver. Leilighetene er like store, og går over 3 plan: Kjeller, 1. og 2.etg.
- Husene er fra 1953 / 1954, og en del av kjellerne under hver leilighet var opprinnelig "fellesareal". Dette var rom satt av til sykler, barnevogner, tørkerom, vaskerom etc. (markert med gult på tegningen nedenfor). Det var dører mellom rommene (markert med oransje på tegningen nedenfor), og beboerne kunne bevege seg fritt i kjellerarealene. Det var tilgang til disse arealene direkte inn fra hver leilighet, og via ytterdør på den ene kortsiden (markert med blått på vedlegget). Arealet markert med grønt på tegningen har alltid vært en del av leilighetene, med tilkomst via trapp ned fra 1.etg.
- Opp gjennom årene ble det etter hvert mer og mer vanlig at "fellesarealet" under hver leilighet kun ble benyttet av den respektive leilighet. I dag benytter alle det som tidligere var fellesareal under sin leilighet som sitt eget areal, og de fleste har også stengt permanent det som tidligere var dør mellom rommene. Mange har ominnredet/tilpasset rommet, og fått ekstra soverom, kjellerstue e.l.
- Ordningen med innlemmelse av fellesarealer i leiligheten er en ordning som alle beboerne i borettslaget er tilfredse med, og det har vært slik siden 90-tallet.
- Imidlertid har det ved eierskifte noen ganger oppstått usikkerhet rundt arealet på leilighetene, eks. måtte en selger ved én anledning tilbakebetale en viss sum til ny eier, da det ble oppgitt for stort areal i salgsprospektet. Dette fordi at arealene som tidligere var fellesareal ikke inngår som p-rom i den respektive leilighet.

Tegning av kjellerarealene:





Styret ønsker råd om hvordan bruken av kjellerarealene kan organiseres på en slik måte at ansvar og plikter for hhv borettslaget og andelseierne er tydelig definert.

2. Rettslige utgangspunkter

Borettslagets eiendom består av fellesarealer og de enkelte andelene. Kjellerarealet er juridisk sett som fellesareal å regne. Borettslaget har både råderett over og ansvar for fellesarealer.

Basert på opplysningene fra styret forstår jeg at alle andelene har bygget ut / innlemmet kjellerarealer i sin leilighet. Arealene som er innlemmet er like pr leilighet. Adgangen til å lemme inn kjellerarealet i leilighetene er formalisert gjennom følgende bestemmelse i husordensreglene for borettslaget:

*«§ 11 Avstengning mellom leilighetene
Det tillates permanent stengning mellom leiligheter i kjeller.
Avstengningen skal utføres iht. aktuelle byggeforskrifter på gjeldende tidspunkt.
Berørte beboere skal informeres i rimelig tid innen avstengningen foretas.»*

Her er det satt vilkår for innlemmelse av kjellerarealet, andelseieren må utføre arbeidene i samsvar med gjeldende byggeforskrifter.

Det er ikke tatt inn særskilte vedtektsbestemmelser eller husordensregler om vedlikeholdsansvar for kjellerarealet som er innlemmet i leilighetene. Som utgangspunkt gjelder derfor hovedregelen i borettslagsloven § 5-17:

*«§ 5-17.Vedlikehold o.a. frå laget
(1) Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrrer laget, skal laget utbetre dersom skaden kjem av mishald frå ein annan andelseigar»*

For di borettslaget har det formelle vedlikeholdsansvaret for kjellerarealene, kan en andelseier i teorien påberope seg brl. § 5-17 og kreve at borettslaget står for vedlikehold av arealet. Dette fremstår som en mer teoretisk mulighet, men kan ikke utelukkes dersom det skulle oppstå mer kostbare vedlikeholdbehov, eks. knyttet til drenering eller isolering.

Det forhold at borettslaget har det formelle *vedlikeholdsansvaret* for kjellerarealet er ikke det samme som å si at borettslaget har ansvar for hvilke *arealopplysninger* selgere av andelene gir i salgsoppgaven. Andelseier er selv ansvarlig for å gi korrekte opplysninger om boligens areal, og jeg kan ikke se at vedtektene eller ordensreglene gir grunnlag for å plassere ansvar for dette på borettslaget.

3. Forslag til organisering av kjellerarealene

Slik jeg ser det, har borettslaget to alternative måter å løse kjellersituasjonen på: Den ene er å søke om bruksendring til Plan- og bygningsetaten, og formelt omgjøre kjellerarealene fra å være del fellesarealer til i stedet å være del av de respektive andelene. Den andre er å ta inn bestemmelser i vedtektene som gir tydelige retningslinjer for andelseiernes rettigheter og plikter knyttet til arealet.

Alternativet bruksendring til Plan- og bygningsetaten vil være en formelt ryddig løsning, og vil blant annet ha den fordel av det fremover vil være samsvar mellom offentlige byggetegninger og de reelle forholdene i borettslaget. Boligene vil også registreres med korrekt bruksareal. Løsningen er noe mer administrativt krevende enn det andre alternativet, fordi borettslaget må foreta ny oppmåling av andelene, og sørge for at alle formalia knyttet til søknad om bruksendringen er oppfylt, inklusive de



nødvendige fullmaktene fra andelseierne. Det vil påløpe kostnader både til oppmåling og til saksbehandlingen i kommunen, og til ev. juridisk bistand.

Alternativ nr. 2 kan løses gjennom å ta inn en bestemmelse i vedtektene som forklarer den faktiske situasjonen mht. kjellerarealene, og som definerer tydelig hvilket ansvar den enkelte andelseier har vs. hvilket ansvar borettslaget har. Jeg ser ingen prinsipielle innvendinger mot denne løsningen. Slik det er forklart av styret, er alle andelene utvidet med samme str. areal, slik at hensynet til likebehandling er ivaretatt. Ettersom byrdene og fordelene fordeles jevnt blant andelseierne er det heller ikke grunn til å se på en endring av felleskostnadsfordelingen i borettslaget.

Ulempene dagens situasjon fører med seg aktualiserer seg særlig ved overdragelse av andelene, og målet må derfor være å sikre god informasjonsflyt til nye eiere om hvilke rettigheter (inkl. boligens bruksareal) og plikter som følger med kjøpet. Vedtektene utgjør del av kjøpsdokumentene, og en tydeliggjøring av den faktiske situasjonen, rettigheter og plikter vil derfor komme til nye eieres kunnskap på en tilfredsstillende måte, slik jeg ser det. Nye eiere regnes i alminnelighet for å ha tilsluttet seg vedtektene i boligselskapet man blir del av.

Nedsiden ved løsningen er at borettslaget vil ha en intern organisering som avviker fra offentlige tegninger. Jeg ser ikke på nåværende tidspunkt at det er store praktiske ulemper med dette. Som diskutert i møtet med styreleder må borettslaget kunne forholde seg til at andelseierne utfører arbeidene i samsvar med offentlige byggeforskrifter, slik det følger av vedtektene. Jeg er enig i at det likevel, som forslått av styret, i tillegg bør tas et forbehold i vedtektene om at rommene i kjeller bare skal tas i bruk på den måten som er tillatt etter offentlige byggeforskrifter.

Hvis styret ønsker det, kan vi hjelpe til med å utforme en vedtektsbestemmelse som regulerer retter og plikter tilknyttet kjellerarealene, og ev. forslag til saksfremlegg for årsmøtet. Endringen krever 2/3 flertall i generalforsamlingen.

Jeg håper vurderingene over er til nytte for styrets behandling av saken. Ved spørsmål eller ønske om bistand i oppfølgingen, kan undertegnede kontaktes på telefon 22 89 62 42 eller e-post katharina.lindbak@obos.no

Med vennlig hilsen
Advokatene i OBOS

Katharina Lindbak
advokat

Oslo, 12.11.2023



Vedtektsendringer:

Dagens tekst.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Forslag til nytt punkt

(3) Kjellerareal under hver leilighet disponeres i helhet av den respektive leilighet.

Ombygging av arealene må gjøres etter det til enhver tid gjeldende regelverk, og må ikke føre til ulemper eller begrensninger for tilstøtende leiligheter.

Borettslaget må allikevel ha tilgang til felles infrastruktur, som vann- og avløpsinstallasjoner.



5. Vedlikehold

Dagens tekst.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og venduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Forslag til ny tekst under pnkt 1

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, herunder hele kjellerarealet under hver boenhet, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og venduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 175 Selskapsnavn: Flaengrenda Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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