



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 976 331
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAMLEHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS
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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

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, 14.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 441 486	16 517 937
Sum inntekter		17 441 486	16 517 937
Kostnader			
Lønnskostnad		1 730 948	1 744 834
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 331	102 450
Annen driftskostnad		11 379 774	35 139 735
Sum kostnader		13 151 053	36 987 018
Driftsresultat		4 290 432	-20 469 081
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 254	19 863
Sum finansinntekter		11 254	19 863
Annen finanskostnad		676 123	652 441
Sum finanskostnader		676 123	652 441
Netto finans		-664 869	-632 578
Ordinært resultat før skattekostnad		3 625 563	-21 101 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 625 563	-21 101 659
Årsresultat		3 625 563	-21 101 659
Totalresultat		3 625 563	-21 101 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 625 563	-21 101 659
Sum overføringer og disponeringer		3 625 563	-21 101 659



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		39 572 660	39 572 660
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		181 476	221 808
Sum varige driftsmidler		39 754 136	39 794 468
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 754 136	39 794 468
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 042	6 402
Andre fordringer		308 651	276 608
Sum fordringer		313 693	283 010
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 152 245	3 647 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 152 245	3 647 694
Sum omløpsmidler		6 465 938	3 930 704
SUM EIENDELER		46 220 075	43 725 172



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		35 400	35 400
Sum innskutt egenkapital		35 400	35 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 298 991	4 673 427
Sum opptjent egenkapital		8 298 991	4 673 427
Sum egenkapital		8 334 391	4 708 827
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 826 586	35 395 065
Øvrig langsiktig gjeld		2 355 200	2 355 200
Sum annen langsiktig gjeld		36 181 786	37 750 265
Sum langsiktig gjeld		36 181 786	37 750 265
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 050	4 946
Leverandørgjeld		385 715	1 047 889
Skyldige offentlige avgifter		87 796	90 542
Annen kortsiktig gjeld		1 227 338	122 703
Sum kortsiktig gjeld		1 703 898	1 266 079
Sum gjeld		37 885 684	39 016 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 220 075	43 725 172



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421071

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 976 331
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAMLEHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS
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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 976 331
GAMLEHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 441 486	16 517 937
Sum inntekter		17 441 486	16 517 937
Kostnader			
Lønnskostnad		1 730 948	1 744 834
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 331	102 450
Annen driftskostnad		11 379 774	35 139 735
Sum kostnader		13 151 053	36 987 018
Driftsresultat		4 290 432	-20 469 081
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 254	19 863
Sum finansinntekter		11 254	19 863
Annen finanskostnad		676 123	652 441
Sum finanskostnader		676 123	652 441
Netto finans		-664 869	-632 578
Ordinært resultat før skattekostnad		3 625 563	-21 101 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 625 563	-21 101 659
Årsresultat		3 625 563	-21 101 659
Totalresultat		3 625 563	-21 101 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 625 563	-21 101 659
Sum overføringer og disponeringer		3 625 563	-21 101 659



Organisasjonsnr: 948 976 331
GAMLEHAGEN BORETTSLAG

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		39 572 660	39 572 660
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		181 476	221 808
Sum varige driftsmidler		39 754 136	39 794 468
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 754 136	39 794 468
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 042	6 402
Andre fordringer		308 651	276 608
Sum fordringer		313 693	283 010
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 152 245	3 647 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 152 245	3 647 694
Sum omløpsmidler		6 465 938	3 930 704
SUM EIENDELER		46 220 075	43 725 172
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		35 400	35 400



Sum innskutt egenkapital	35 400	35 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8 298 991	4 673 427
Sum opptjent egenkapital	8 298 991	4 673 427
Sum egenkapital	8 334 391	4 708 827
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	33 826 586	35 395 065
Øvrig langsiktig gjeld	2 355 200	2 355 200
Sum annen langsiktig gjeld	36 181 786	37 750 265
Sum langsiktig gjeld	36 181 786	37 750 265
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 050	4 946
Leverandørgjeld	385 715	1 047 889
Skyldige offentlige avgifter	87 796	90 542
Annen kortsiktig gjeld	1 227 338	122 703
Sum kortsiktig gjeld	1 703 898	1 266 079
Sum gjeld	37 885 684	39 016 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	46 220 075	43 725 172



Organisasjonsnr: 948 976 331
GAMLEHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

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



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Gamlehagen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 04.05.21 kl.18.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 07.05.21.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Gamlehagen Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 04.05.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 07.05.21.

Selskapsnummer: 0092 **Selskapsnavn** Gamlehagen Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Rolf Kjetil Lindstad og Are Guldbrandsen velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

4. Fastsettelse av styrehonorar:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 500 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Sak	Forslagsstiller	Saksfremstilling	For	Mot
5	Styret	El-billading		
6	Styret	Utvidelse av antall parkeringer i borettslaget		
7	Styret	Utleie av boder/tilfluktsrom		
8	A.Karlsen	Endre praksis av bytte av inngangsdører til leilighetene		
9	M.R. Svendsen	Oppgradering/utbygging av stor lekeplass.		
10	M.R. Svendsen	Automatiske døråpnere.		
11	M.R. Svendsen	Måkeproblematikk		
12	G. Oldeide	Installere LED-belysning med bevegelses-sensor		
13	G. Oldeide	Male oppgangspartier og fasadevask		

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og, og 2 varamedlemmer for 1 år. Delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling for 1 år. Valgkomité for 1 år.

Sak		Verv	Navn på kandidat	For
14	Styret	Styremedlem	Øyvind Stabel	
	Styret	Styremedlem	Amanda Maria Chacon	
	Styret	Varamedlem	Bente Halvorsen	
	Styret	Varamedlem	Joakim Andre Solberg Hansen	
15	OBOS generalforsamling	Delegert	Øyvind Stabel	
	OBOS generalforsamling	Varadelegert	Carl-Petter Udvang	
16	Valgkomité	Medlem	Are Gulbrandsen	

Skjemaet leveres til styrets postkasse innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Gamlehagen Borettslag
avholdes tirsdag 4.mai 2021 kl. 18.00 via Vibbo.no.**

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av minst en eier til å signere protokollen

ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

3. Årsrapport og regnskap for 2020
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

GODTGJØRELSER

4. Styret kr 500 000

INNKOMNE FORSLAG

5. Forslag fra styret, El-billading
6. Forslag fra styret, Utvidelse av antall parkeringsplasser i borettslaget
7. Forslag fra styret, Utleie av boder/tilfluktsrom
8. Forslag fra A. Karlsen, Endre praksis av bytte av inngangsdører til leilighetene
9. Forslag fra M.R Svendsen, Oppgradering/utbygging av stor lekeplass
10. Forslag fra M.R Svendsen, Automatiske døråpnere
11. Forslag fra M.R Svendsen, Måkeproblematikk
12. Forslag fra G. Oldeide, Installere LED-belysning med bevegelses-sensor
13. Forslag fra G. Oldeide, Maling av oppgangspartiene og vask av fasaden

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

VALG AV TILLITSVALGTE

14. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
15. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
16. Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 03.03.2021

Styret i Gamlehagen Borettslag

Magnus Xavier Johansen /s/ Øyvind Stabel /s/ Amanda Maria Chacon /s/

Grete Gjørtz Giske /s/ Carl-Petter Udvang /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnus Xavier Johansen	Abildsøveien 36 A
Nestleder	Øyvind Stabel	Hellinga 16
Styremedlem	Amanda Maria Chacon	Skiferveien 12
Styremedlem	Grete Gjørtz Giske	Skiferveien 21
Styremedlem	Carl-Petter Udvang	Skiferveien 10
Varamedlem	Bente Halvorsen	Gamlehagen 3
Varamedlem	Joakim Andre Solberg Hansen	Gamlehagen 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Carl-Petter Udvang Skiferveien 10

Varadelegert
Øyvind Stabel Hellinga 16

Valgkomiteen

Are Gulbrandsen Gamlehagen 5
Rolf Ketil Lindstad Postboks 75 Lambertseter

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 Gamlehagen Borettslag

Borettslaget består av 354 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Gamlehagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948976331, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Gamlehagen 1-13
Hellinga 16-20
Langbølgen 4-16 17-31
Radarveien 82-86
Skiferveien 2-18 21-27

Gårds- og bruksnummer :
159 138 139 140

Første innflytting skjedde i 1960. Tomten, kjøpt i 1986 er på 40 022 m².

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.

Gamlehagen Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 17 441 486.

Dette er kr 1 920 514 lavere enn budsjettert og skyldes at forventet inntekt på salg av lokale ikke ble gjennomført i 2020.

Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra garasje, vaskeriinntekter samt tilskudd fra OBOS på kr 250 000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 13 151 053.

Dette er kr 4 318 947 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnader til Energico ble lavere enn forventet i 2020, samt betydelig lavere energikostnader enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 3 625 536 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 4 762 040 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 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 4 000 000 til større vedlikehold som omfatter videre gjennomføring av rørfornyng. I tillegg er det budsjettert med en inntekt på kr 1 700 000 i forbindelse med et forventet salg av næringseiendom som ikke ble gjennomført i 2020.

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 hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 587 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gamlehagen Borettslag.

Lån

Gamlehagen Borettslag har lån i OBOS Banken.

Gjenstående hovedstol er ca 33,5 millioner med en flytende rente på 1,65%.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 er beregnet til kr 309 836.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gamlehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Gamlehagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

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



Uavhengig revisors beretning – Gamlehagen Borettslag



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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 4. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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.	2 664 625	6 942 058	2 664 625	4 762 040
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 625 563	-21 101 659	1 078 000	1 168 000
Tilbakeføring av avskrivning 16	40 331	102 450	100 000	100 000
Tillegg for nye langsiktige lån 17	0	18 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-1 568 479	-1 278 224	-1 483 000	-1 645 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 097 415	-4 277 433	-305 000	-377 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 762 040	2 664 625	2 359 625	4 385 040

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 465 938	3 930 704
Kortsiktig gjeld	-1 703 898	-1 266 079
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 762 040	2 664 625

**GAMLEHAGEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 948 976 331, KUNDENR. 92**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 824 348	16 061 628	17 164 000	17 164 000
Vaskeri		0	20 950	0	0
Garasjer	10	339 620	340 800	348 000	340 000
Andre inntekter	3	277 518	94 559	1 850 000	1 830 000
SUM DRIFTSINNEKTER		17 441 486	16 517 937	19 362 000	19 334 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 230 948	-1 244 834	-1 385 000	-287 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	16	-40 331	-102 450	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-12 250	-12 000	-15 000	-15 000
Andre honorarer		0	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-302 275	-296 350	-305 000	-308 000
Konsulenthonorar	7	-411 221	-151 273	-170 000	-170 000
Kontingenter		-70 800	-70 800	-71 000	-71 000
Drift og vedlikehold	8	-3 387 700	-26 293 936	-6 139 000	-6 895 000
Forsikringer		-569 822	-470 959	-495 000	-587 000
Kommunale avgifter	9	-2 568 117	-2 369 243	-2 568 000	-2 594 000
Energi/fyring	11	-2 137 509	-3 520 387	-3 600 000	-4 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 177 638	-1 112 306	-1 170 000	-1 213 000
Andre driftskostnader	12	-742 442	-832 482	-952 000	-890 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 151 053	-36 987 018	-17 470 000	-17 630 000
DRIFTSRESULTAT		4 290 432	-20 469 081	1 892 000	1 704 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	11 254	19 863	20 000	10 000
Finanskostnader	14	-676 123	-652 441	-834 000	-546 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-664 869	-632 578	-814 000	-536 000
ÅRSRESULTAT		3 625 563	-21 101 659	1 078 000	1 168 000
Til opptjent egenkapital		3 625 563	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-21 101 659		

**GAMLEHAGEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 948 976 331, KUNDENR. 92**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	37 848 840	37 848 840
Tomt		1 723 820	1 723 820
Andre varige driftsmidler	16	181 477	221 808
SUM ANLEGGSMIDLER		39 754 137	39 794 468
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 042	6 402
Forskuddsbetalte kostnader		308 651	276 608
Driftskonto OBOS-banken		3 886 712	1 417 549
Driftskonto OBOS-banken II		10 415	9 064
Skattetrekkskonto OBOS-banken		43 262	45 907
Sparekonto OBOS-banken II		2 211 856	2 175 174
SUM OMLØPSMIDLER		6 465 938	3 930 704
SUM EIENDELER		46 220 075	43 725 172
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 354 * 100		35 400	35 400
Opptjent egenkapital		8 298 991	4 673 427
SUM EGENKAPITAL		8 334 391	4 708 827
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	33 826 586	35 395 065
Borettsinnskudd	18	2 290 700	2 290 700
Annen langsiktig gjeld	19	64 500	64 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 181 786	37 750 265
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		385 715	1 047 889
Skyldige offentlige avgifter	20	87 796	90 542
Påløpte renter		3 050	4 946
Annen kortsiktig gjeld	21	1 227 338	122 703
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 703 898	1 266 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 220 075	43 725 172



13

Gamlehagen Borettslag

Pantstillelse	22	42 322 200	42 322 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2021
Styret i Gamlehagen Borettslag

Magnus Xavier Johansen /s/ Amanda Maria Chacon /s/ Grete Gjørtz Giske /s/

Carl-Petter Udvang /s/ Øyvind Stabel /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 831 512
Forretningslokale	145 380
Leie	39 540
Garasje	4 270
Parkering	3 600
Eiendomsskatt	1 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 025 442

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-47 844
Parkering	-3 600
Garasje	-4 270
Forretningslokale	-145 380
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 824 348

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	27 518
Tilskudd fra OBOS	250 000
SUM ANDRE INNETEKTER	277 518

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-862 103
Overtid	-9 772
Annen lønn, ikke feriepenger	-12 000
Påløpte feriepenger	-124 644
Arbeidsgiveravgift	-214 621
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	23 021
Pensjonskostnader innskudd	-6 500
AFP-pensjon	-9 648
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-654
Yrkesskadeforsikring	-5 855
Bedriftshelsetjeneste	-3 843
Arbeidsklær	-4 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 230 948

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 500 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 153, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-33 111
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	600
Andre konsulentonorarer	-378 710
SUM KONSULENTHONORAR	-411 221

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vindu Entreprenøren AS	-250 000
Energico AS	-2 431 593
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 681 593
Drift/vedlikehold bygninger	-212 024
Drift/vedlikehold VVS	-101 002
Drift/vedlikehold elektro	-33 302
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-148 566
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-74 612
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 970
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-35 320
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 975
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 335
Egenandel forsikring	-70 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 387 700

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

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

Eiendomsskatt	-1 141
Vann- og avløpsavgift	-1 705 013
Feieavgift	-7 063
Renovasjonsavgift	-854 901
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 568 117

NOTE: 10**GARASJER**

Leieinntekter	339 620
SUM GARASJER	339 620

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-690 528
Olje	-1 446 980
SUM ENERGI / FYRING	-2 137 509

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-89 579
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 457
Verktøy og redskaper	-2 523
Telefon-/kontormaskiner	-5 178
Driftsmateriell	-1 794
Vakthold	-350
Renhold ved firmaer	-479 394
Snørydding	-12 188
Andre fremmede tjenester	-4 750
Trykksaker	-3 735
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-744
Andre kostnader tillitsvalgte	-153
Andre kontorkostnader	-19 597
Telefon/bredbånd	-7 958
Telefon, annet	-4 174
Porto	-5 637
Drivstoff biler, maskiner osv.	-15 312
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-55 229
Bank- og kortgebyr	-3 003
Velferdskostnader	-9 688
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-742 442

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	739
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 515
SUM FINANSINNTEKTER	11 254

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-676 123
SUM FINANSKOSTNADER	-676 123

NOTE: 15**BYGNINGER**

Oppskrevet 1972	833 940
Kostpris/bokført verdi 1956	16 826 400
Tilgang 1994	20 188 500
SUM BYGNINGER	37 848 840

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.159/bnr.138 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 168

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER****Feiemaskin**

Kostpris	9 061	
Tilgang 2000	50 043	
Avskrevet tidligere	-59 103	1
Fliskutter		
Tilgang 1990	25 800	
Avskrevet tidligere	-25 799	1
Plog til traktor		
Kostpris	41 750	
Avskrevet tidligere	-41 749	1
Snøfreser nr. 2		
Kostpris	15 829	
Avskrevet tidligere	-15 828	1
Strømaskin		
Kostpris	25 917	
Avskrevet tidligere	-25 914	3
Traktor nr. 5		
Kostpris	474 375	
Avskrevet tidligere	-474 374	1
Traktor		
Tilgang 1998	111 315	
Avskrevet tidligere	-111 314	1
Garasjeanlegg		
Kostpris	64 500	
Avskrevet tidligere	-9 675	
Avskrevet i år	-3 225	
		51 600



Avfallsanlegg		
Tilgang 2014	371 060	
Avskrevet tidligere	-204 086	
Avskrevet i år	-37 106	
		129 868
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		181 477

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2018	-36 801 456	
Nedbetalt tidligere	1 406 392	
Nedbetalt i år	1 568 479	
		-33 826 585

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-33 826 585
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-2 290 700	
----------------------	------------	--

SUM BORETTSINNSKUDD		-2 290 700
----------------------------	--	-------------------

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-64 500	
--------------------	---------	--

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-64 500
-----------------------------------	--	----------------

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-43 262	
----------------	---------	--

Skyldig arbeidsgiveravgift	-44 534	
----------------------------	---------	--

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-87 796
---	--	----------------

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-124 644	
-------------	----------	--

Faktura fra Energico AS	-1 102 694	
-------------------------	------------	--

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-1 227 338
-----------------------------------	--	-------------------

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 290 700	
-----------------	-----------	--

Pantelån	33 826 586	
----------	------------	--

TOTALT		36 117 286
---------------	--	-------------------

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

Bygninger	37 848 840	
-----------	------------	--

Tomt	1 723 820	
------	-----------	--

TOTALT		39 572 660
---------------	--	-------------------

AKSJEKAPITAL



Sak 4

Honorar til styret

Styrehonoraret på kr. 500 000 opprettholdes, likt som i fjor, inkludert styreleders godtgjørelse, som videreføres.

På generalforsamlingen 20.03.2018 og 28.05.2020 valgte borettslaget Magnus Johansen som ekstern styreleder med honorar kr 200 000. Generalforsamlingen ga forhåndsgodkjenning på honoraret på kr 10 000 månedlig. Resten utbetales på generalforsamling som del av honorarfordelingen.

Generalforsamlingen godkjenner videreføring av ordningen for ekstern styreleder som ble vedtatt på generalforsamling den 20.03.18 og 28.05.20.

Sak 5**Ei-billading****Forslagstiller: Styret**

Saksfremstilling: Fra 1.1.2021 er det nye regler for mulighet for lading av elektriske kjøretøy i borettslag. Styret har kartlagt mulighetene for dette med flere leverandører og løsninger for dette.

Strømanlegget som ligger tilknyttet enkelte av plassene i dag har ikke den kapasitet som kreves for å kunne lade elbiler, da den er beregnet på motorvarmere. Det kreves investering i strøminfrastruktur for å kunne løse dette, og dette vil bli mer og mer aktuelt, etter hvert som flere går over til elektriske kjøretøy i årene framover.

Styret anbefaler derfor at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om utbygging av infrastruktur til elbilplasser, på de plassene det er mulig å bygge ut, med tilhørende låneopptak på inntil kr 2.500.000. Den som disponerer plassen vil da ha mulighet til å etablere elbillader med leverandøren som blir valgt, og står for kostnaden til laderen og installasjon av denne, samt forbruk.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å prosjektere og etablere infrastruktur for elbilplasser, og låneopptak i forbindelse med dette på inntil kr. 2.500.000.

Sak 6**Utvidelse av antall parkeringer i borettslaget****Forslagsstiller: Styret:**

Saksfremstilling: Vi mangler mange parkeringer i borettslaget, det blir større og større trykk på den gateparkeringen vi har ettersom eldre mennesker flytter ut og yngre flytter inn. Det fjernes også gateparkeringer i området fra kommunens side noe som gjør det enda mer aktuelt med flere parkeringer i borettslaget. Ønsker lov fra borettslaget til å utrede områder som kan være aktuelt å gjøre om til parkeringer på borettslagets område for å øke dette for å ta dette frem for neste GF.

Forslag til vedtak: styret gis fullmakt til å utrede parkeringsplasser på alternative steder i borettslaget, og igangsette prosjekter som ligger innenfor økonomisk forsvarlige rammer.



Sak 7

Utleie av boder/tilfluktsrom

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling: I borettslaget er det en del bomberom og kjellerlokaler som har vært i bruk av enkelte andelseiere. Vi ønsker at dette skal likebehandles, og at alle andelseiere skal ha mulighet til å leie rom om de ønsker det, til en rimelig pris.

Ledige boder pr 17.03.21
Skiferveien 21 1 stk ledig
Skiferveien 27 1 stk ledig
Hellinga 20 1 stk ledig
Hellinga 16 låst rom
Langbølgen 17 låst rom
Langbølgen 21 1 stk ledig
Skiferveien 8 1 stk ledig
Skiferveien 2 og 12 trimrom
Langbølgen 4 ledig 1
Langbølgen 6 låst 1
Langbølgen 10 ledig 1
Langbølgen 10 låst rom 1
Langbølgen 16 ledig
Langbølgen 23 låst rom
Gamlehagen 3 ledig rom 1
Gamlehagen 11 ledig 1
Gamlehagen 13 ledig 1
11 rom ledige

Forslag til vedtak: Styret kartlegger og priser utleielokalene i borettslaget. Nåværende brukere må betale for de lokalene de har tatt i bruk privat.

Sak 8**Endre praksis av bytte av inngangsdører til leilighetene**

Forslagsstiller: Alexander Karlsen

Saksfremstilling: Sak til behandling i generalforsamling 4. mai 2021:

Ifølge avtalte vedtekter i borettslaget (5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt pkt. 3) og Borettslagsloven § 5-12 pkt. 3 så er ikke andelseier ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ytterdører til boligen, det faller under borettslagets vedlikeholdsplikt på lik linje med vinduer.

Det virker som styret har henvist andelseiere å dekke den kostnaden selv i flere år. Styret hevder at med ytterdører til boligen menes døren inn til fellesområdene fra utsiden og at døren inn til bolig går under den generelle vedlikeholdsplikten på den enkelte andelseier. Jeg mener at styret feiltolker vedtektene våre og loven.

Ellipsen borettslag har fått bistand fra OBOS i en tidligere sak om ytterdør til boenhet og hvem som har ansvaret, borettslaget eller andelseier, her framgår det at ytterdøra til boenheter er borettslagets eiendom. Ref. <https://ellipsen.no/2018/09/11/ytterdor-med-sikkerhetslas-ma-byttes-ut/>

I tillegg så stiller byggeforskriften fra 1985 krav til at hver boenhet skal være en egen branncelle og inngangsdører til boenhetene uten brannklassifisering vil ikke være tilfredsstillende brannsikkert slik jeg har forstått disse forskriftene. Og ansvaret for at brannsikkerhet følges opp i borettslaget tilfaller styret og ikke den enkelte beboer. Jeg varslet styret i aug 2017 at min ytterdør ikke møter dagens krav om brannsikkerhet.

Dette har medført ekstrakostnader for de andelseierne som har byttet ut ytterdørene på eget initiativ. Styret har et økonomisk og personlig ansvar for uaktsomme handlinger og avgjørelser som rammer den enkelte beboer eller borettslaget som en helhet. For innleide styreledere oppfatter jeg at det stilles enda høyere krav til i lovens forstand enn beboere i borettslaget da det vil kunne forventes mer av en profesjonell enn en frivillig beboer.

Forslag fra meg at styret kontakter OBOS for en juridisk avklaring på styrets tolkning av 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt pkt. 3) og Borettslagsloven § 5-12 pkt. 3 hvis styret fortsatt mener at den enkelte beboer er ansvarlig for vedlikehold og brannsikkerheten for ytterdør til leilighet og ikke borettslaget.

Foreslår også at styret søker råd hos Brann- og redningsetaten i Oslo kommune evt. privat brannteknisk rådgiver ifm. brannsikkerheten til inngangsdører til boenhetene, dører til fellesområder som loft/kjeller m.m.

Deretter må styret ta et ansvar for videre prosess, både for de som har betalt av egen lomme for ny dør etter oppfordring fra styret og de beboerne som har inngangsdører uten brannklassifisering samt den generelle brannsikkerheten.

Mvh

Alexander Karlsen

Styrets innstilling:

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Nåværende praksis er at beboere dekker kostnad til ny inngangsdør i egen leilighet selv.

Dette da beboer har eksklusiv bruksrett til denne døren. Selv om enkelte borettslag praktiserer dette annerledes, er det også svært mange borettslag som har identisk praksis. Dette har vært sedvane i mange år i borettslaget og har medført at mange har skiftet egen inngangsdør. En endring i vedtekter eller praksis vil ikke ha tilbakevirkende kraft, og vil

ikke medføre tilbakebetaling til alle som har skiftet dører. Kostnader for utskifting av dører vil måtte dekkes av beboere gjennom felleskostnader.

Forslag til vedtak:

Styret overtar ansvaret for å bytte ut inngangsdører til leilighetene.

Sak 9**Oppgradering/utbygging av stor lekeplass (ved vaskeriet)**

Forslagsstiller: Mads Richter-Svendsen

Saksfremstilling: Her er det mye nytt, men plass til flere stativ, husker, sklier, trampoline. Her kan gamle bur for å henge tøy rives da de tar mye plass og blir aldri brukt. Det kan også bygges flere plasser for sosialt samvær. (grill, benker, etc). Når det er fint ute blir denne plassen mye brukt.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler å stemme mot forslaget. Borettslagets lekeplass er stor nok for borettslaget, vi har en del benker på plassen, det er sjeldent fullt. Vi har egentlig ikke noe imot å ta bort tørkeburene i Skiferveien, men dette har møtt stor motstand andre steder i borettslaget. Litt usikker på om det er nødvendig å ta bort disse for å legge til rette for de andre tiltakene som nevnes i forslaget.

Derfor ønsker vi ikke noen utvidelse av lekeplass på dette tidspunkt mener at det er godt med plass ved siden av lekeplassen hvis man ønsker å utvide og derfor er det ikke her nødvendig å ta med denne plassen i lekeplassen.

Forslag til vedtak: Oppgradere lekeplass med stativ, husker og trampoline, samt bygge flere plasser for sosialt samvær (grill, benker, etc). Rive tørkeburene i Skiferveien.

Sak 10**Automatiske døråpnere**

Forslagsstiller: Mads Richter-Svendsen

Saksfremstilling: Systemet er jo allerede på plass. Alt som trengs, er automatiske dørpumper som blir koblet på eksisterende system. Dette trenger ikke være en dyr affære. Hjelper mye da ytterdørene her er ganske tunge. For barn, eldre eller når man har mye å bære på.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler å stemme mot forslaget. Selv om styret ser at dette kan være nyttig enkelte steder, vil også kommunen ha løsninger og hjelpemidler for dette der det er beboere som anses å ha behov for det av kommunen.

Forslag til vedtak: Installere automatiske døråpnere

**Sak 11****Måkeproblematikk**

Forslagsstiller: Mads Richter-Svendsen

Saksfremstilling: I 2020 var det helt kaos med disse måkene, sine reir og unger. Dette MÅ det gjøres noe med! Det må settes opp skremmere, pigger der de liker å stå eller legge reir, eventuelt lettere ombygging av toppen på tak. Dette gjøres billig med blikk om nødvendig. De må ikke få lov til å få opp reir.

Styret innstilling:

Styret anbefaler å stemme mot forsalget. Forslagene som blir foreslått her er alt prøvd ut i borettslaget. Vi har prøvd å sette opp skremmere, noe som var vanskelig å gjennomføre ettersom vi har blokker med skråtak, skremmerne må tas opp og byttes med jevne mellomrom, det var også værutsatt så de gikk lett i stykker og måtte repareres, dette må gjøres av flere mann med utstyr. På toppen av dette var ikke effekten så godt som man kunne håpe på. Alternativ med tagger er også utprøvd, måkene tilpasser seg raskt nye hindringer, noe som gjør tiltaket mindre effektivt.

Forslag til vedtak: Sette opp skremmere, og pigger der måkene liker å stå eller legge reir.

Sak 12**Installere LED-belysning med bevegelses-sensor**

Forslagsstiller: Gunnar Oldeide

Saksfremstilling: Lurer på om Styret vil vurdere å få installert LED-belysning med bevegelsessensorer i alle trappeoppgangene våre? Dette gir oss mye bedre lys og har beviselig en strømsparende effekt for boligsameiet. Det finnes mange aktører på markedet som kan gi oss et godt tilbud på dette, f.eks <http://www.elkonor.no>

Styrets innstilling:

Styret anbefaler å stemme mot forslaget. Men styret kan innhente tilbud på lysstyring. Dette er store prosjekter, som vil medføre store kostnader for borettslaget, i en tid der vi har gjort store låneopptak. Styret ser behov for å spare opp mer egenkapital for å realisere større prosjekter, og avvente til rørrehabiliteringsprosjekt, og varmerørsoppgraderinger er utført.

Forslag til vedtak: Installere LED-belysning med bevegelsessensorer i alle trappeoppgangene



Sak 13

Male oppgangspartier og fasadevask

Forslagsstiller: Gunnar Oldeide

Saksfremstilling: Jeg ønsker av vi i tillegg kan få malt oppgangspartiene våre på nytt (noe som kan gjennomføres som dugnad i hver enkelt inngang), så er jeg sikker på at dette vil føre til økt trivsel blant beboerne her. Det er på høy tid å få malt veggene igjen (gjerne fasadene på utsiden også), da det sikkert er mange tiår siden sist dette ble gjort.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler å stemme mot forslaget. Men styret kan innhente tilbud på maling og fasadevask. Dette er større prosjekter, som vil medføre store kostnader for borettslaget, i en tid der vi har gjort store låneopptak. Styret ser behov for å spare opp mer egenkapital for å realisere større prosjekter, og avvente til rørrehabiliteringsprosjekt, og varmerørsoppgraderinger er utført.

Forslag til vedtak: Maling av oppgangspartiene og vask av fasaden



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder Magnus Xavier Johansen er ikke på valg

14. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Øyvind Stabel	Hellinga 16
Amanda Maria Chacon	Skiferveien 12

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Grete Gjørtz Giske	Skiferveien 21
Carl-Petter Udvang	Skiferveien 10

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Bente Halvorsen Gamlehagen 3
2. Joakim Andre Solberg Hansen Gamlehagen 5

15. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Øyvind Stabel	Hellinga 16
---------------	-------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Carl-Petter Udvang	Skiferveien 10
--------------------	----------------

16. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Are Gulbrandsen	Gamlehagen 5
-----------------	--------------

I valgkomiteen for Gamlehagen Borettslag

Are Gulbrandsen /s/
Rolf Ketil Lindstad /s/

Annen informasjon om borettslaget**Styrets arbeid****Utredning av elbillading**

Flere leverandører er gjennomgått, og det er prosjektert et ladeanlegg, som ligger til generalforsamlingens avstemming i år.

Nytt betalingssystem for vaskeriene

Styret har fra 1.mars innført nytt system for betaling i vaskeriene. Målet med endringen er å forenkle bruken av vaskeriene. Andelseierne kan selv velge om de ønsker å tegne abonnement på fellesvaskeriet, og slipper å bruke tid på å fylle på å kjøpe og fylle på vaskerikort, men kan bruke vaskeriet ubegrenset til en fast pris.

Rørrehabilitering

Iht. generalforsamlingsvedtak ble det avtalt oppstart av strømpetrekingsprosjektet, og inngått avtale med Olimb Rørfornyning. Rørprosjektet er endret flere ganger for å tilpasse det etter at koronapandemien gjorde det vanskelig å utføre prosjektet slik det først var planlagt. Dette har skjedd i samråd med lokale myndigheter, bydelsoverlege og entreprenøren, der beboernes sikkerhet har vært førsteprioritet. Prosjektet er derfor endret slik at det kun er bunnledningene i borettslaget som vil rehabiliteres først. Det vil etableres midlertidig forbikopling av avløpet når man jobber, og det betyr at beboerne vil ha vann og avløp i sine leiligheter i perioden bunnledningene blir rehabilitert.

Når disse arbeidene er sluttført vil det vurderes forsvarligheten av de arbeidene som skal utføres på rørstammene, og som krever avbrudd i vann og avløp for leilighetene.

Omregulering av barnehagen

Arbeidet med omregulering før salg av leiligheten har krevd blant annet omfattende dokumentasjon, utført av arkitekt, støykonsulent og tekniske konsulenter fra ulike fagområder. Tiltaket er godkjent, og leiligheten vil legges ut for salg så raskt som mulig.

Arbeid med skader

Det har i perioden vært flere vann- og brannskader i borettslaget som har krevd oppfølging, både av andelseiere, forsikringsselskaper og de som har hatt ansvar for utbedring. Det er spesielt vannskader som har vært dominerende den siste perioden.

Lekkasjer fra varmesystemer

Høsten 2019 oppstod den en lekkasje i varmeomløpssystemet. Dette var svært krevende å både lekkasjesøke og utbedre, og krevde blant annet omfattende graving, stenging av veier, og utbedring. Vi har derfor hentet inn tilbud på å bytte resterende rør. Disse vil bli byttet i mai og begynnelsen av juni før fellesferien.

Loft- og kjellerrydding

Høsten 2020 ble det gjennomført loft- og kjellerrydding hvor den enkelte beboer tok seg av eget avfall og la dette på merkede plasser hvor "container-bil" hentet avfallet. Det var da tillatt å kaste både brune/hvitevarer, el-artikler og malingsrester osv. Ny container vil bli bestilt til høsten igjen. Da det fremdeles er restriksjoner vedr koronavirus så vil det ikke bli arrangert felles aktiviteter med dugnad. Om du ønsker å gjøre en innsats på eget initiativ så vil styret refundere inntil kr 300,- pr blomsterkrukke som står foran hver inngang. Kvittering på innkjøpte planter kan leveres til vaktmester eller sendes til styret.



Vibbo

Kommunikasjon med andelseiere løpende på Vibbo - vår hovedkanal for informasjon til alle som bor hos oss. På Vibbo legges det ut både nyheter og informasjon, samt at du også finner en nyttig oppslagstavle alle dine naboer kan se.

Vibbo støtter også utskrift av alle viktige nyheter, som henges opp i oppgangene så også de som ikke er digitale skal få viktig informasjon.

Vi anbefaler at du laster ned Vibbo-appen, for å ha rask og enkel tilgang til informasjon om boligen din.

Nabohjelp

Skal du selge noe, gi bort noe, eller trenger hjelp med noe? Last ned OBOS sin app "nabohjelp" - en app som er laget akkurat for dette!

Håndtering av konflikter

I konflikter mellom andelseiere har det blitt sendt brev, både fra styret direkte og via OBOS og borettslagets advokater der det har vært nødvendig.

Befaringer

Det er holdt befaringer med leverandører av drifts-, vedlikeholds, og rehabiliteringsselskaper, samt takstmenn og rådgivere.

Styrevakt

Det ble høsten 2019 innført kontortid, der beboere kan fysisk møte opp for å stille spørsmål eller få hjelp, i forkant av hvert styremøte. På grunn av pandemien har dette vært vanskelig å utføre i praksis i år. Styret har til gjengjeld satses mer på ordinær kommunikasjon, både analog og digital.

Koronavirus

Pandemien og nedsteneringer har ført til at vi har måttet løse komplekse problemer og prosjekter, for å sikre beboernes helse og trygghet. Styrets førsteprioritet er din sikkerhet.

Styremøter og arbeidsmøter

Det er i perioden avholdt 12 styremøter, i tillegg til både fysiske arbeidsmøter og kommunikasjon mellom møtene, flere ganger per uke.

Håndtering av fakturaer og regnskap

Fakturahåndtering, kostnadskontroll, kontering, anvisning og godkjenning, iht. god regnskapsskikk og gjeldende avtaler med leverandører.

Godkjenning av nye andelseiere

Styret har kontinuerlig arbeidet med nye overdragelser av andeler.

Gjennomgang av leverandører

Styret jobber kontinuerlig med å følge opp leverandører, både på pris og produkt, for å sikre at borettslaget har best mulig betingelser og kvalitet i leveranse. Blant annet ble forsikringspremien redusert.

Økonomiske disposisjoner

Styret har vurdert likviditeten løpende, og har justert felleskostnadene ved behov.



Behandling av søknader om bruksoverlating

Søknader om bruksoverlating (utleie) blir løpende vurdert og behandlet av styret. Styret følger disse særdeles strengt.

Styret

Styret har kontor i Radarveien 82, inngang fra Lambertseterveien.

Intern postadresse til styret er: Gamlehagen 3, 1151 Oslo. E-post: gamlehagen@styrerommet.no

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

Vaktmestere Martin Bjønes og Isak Siri skal ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Vaktmesterne treffes på epost: vaktmester@gamlehagen.no eller mobil 913 25 055 / 950 25 695. Ønskelig telefontid mellom kl. 12.00 og 13.00. Kontortid hver torsdag kl. 08.00 til 09.30 i Skiferveien 20.

Renhold Borettslaget har avtale med TJ Renhold om renhold av fellesarealene. Under pandemien har styret bestilt ekstra renhold for å sikre smittevern i borettslaget.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser/garasjer som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, kontakt OBOS, Avdeling Oslo Øst, telefon 23 16 51 00. Biler som er feilparkerte eller ikke har gyldig parkeringsbevis kan bli ilagt kontrollavgift eller bli tauet bort. Dette håndheves av Nor-kontroll AS. Ileggelse av kontrollavgifter gjøres iht. gjeldende lovverk, og kan ikke påvirkes av styret.

Nøkler/skilt

Nøkler, nøkkelbrikker og skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles ved henvendelse til vaktmester@gamlehagen.no. Bestillingen må inneholde navn og leilighetsnummer.

Utleie av nabostua

Nabostua leies ut til beboere. Henvendelse vedrørende utleie rettes per epost til vaktmester@gamlehagen.no.

Nabostua ligger i Radarveien 82 (tidligere barnehage), og er fullt møblert med kjøkken og dekketøy til ca 25 personer. Lokalet egner seg godt til familiesammenkomster, bursdager, barnedåp, konfirmasjon og andre selskapseligheter. Leiepris: kr 400,- og Depositum: kr 500,- betales ved kontraktens inngåelse og nøkkeloverlevering.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1332952. 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 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.

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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, postmottak.tveita@obos.no.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl. LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Gamlehagen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TVTelenor 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

- 2021 Rehabilitering bunnledninger, strømpetrekking av alle bunnledninger iht kommunalt pålegg.
Innvendig rørrehabilitering, strømpetrekking av alle avløpsrør.
- 2019-2021 BoligEnergi installerte ny varmepumpe i Skiferveien, og bergvarme i Radarveien, for å være rustet med fremtidens varmeløsninger, både med tanke på økonomi og miljø. Begge oljefyrene, som etter konverteringen brukes til å spise ved behov, ble også konvertert til å kunne bruke bio-olje.
- 2018-2019 Nye vinduer. VinduEntreprenøren ferdigstilte rehabilitering av samtlige vinduer i borettslaget, iht generalfosamlingsvedtak.
- 2017 Nye lekeplasser og plutting i Skiferveien og Gamlehagen
- 2017 Start av installasjon av varmepumpe
- 2015 Nytt låssystem på inngangsdørene. Det er på grunn av innbrudd.
Levert av KABA.
- 2015 Platebelagt mellom vinduer. Dette ble gjort mellom vinduene på utsiden av vaskeriet i Skiferveien.
- 2015 Lagt varmekabler og nytt veiløp. Det ble lagt varmekabler på gangveien mellom Gamlehagen og Radarveien. Det ble nye varmekabler og veiløps med rekkverk på grunn av søppelbrønnene. Det ble også lagt duk, dekorgrus, rullesteiner og granittsteiner og støttemur.
- 2015 Montert søppelbrønner i Langbølgen. Dette ble gjort to steder i Langbølgen og to steder i Skiferveien. I Skiferveien måtte det også anlegges sikker gangvei.
- 2015 Malt vinduer i vaskeriet, Radarveien 86.
- 2015 Plantet tuja, lagt bark og kantstein Dette ble gjort ved parkeringsplassen i Skiferveien 6-8 og Skiferveien 21.
- 2015 Dekorbedet er ferdig (Skiferveien 21).
- 2015 Tosidig rekkverk i trappen (Radarvn 84).
- 2015 Utvendige håndløpere, alle oppganger. Det gjelder alle oppganger i Gamlehagen 1,3,5,9,11 og 15
- 2015 4 nye parkeringsplasser, Skiferveien.
- 2015-2016 Montert søppelbrønner Montert søppelbrønner i Langbølgen, Skiferveien og Gamlehagen. Dette ble gjort to steder i Langbølgen og to steder i Skiferveien. I Skiferveien måtte det også anlegges sikker gangvei.
- 2013 Oppjustert lekeplasser.
- 2012 Vaskeritrapp i Skiferveien er demontert og flyttet på plass.
Foretatt radonmåling.
Lagt ut 2,5 tonn rulle dekorsteiner i «portalen».
Muggsopp-rengjøring i luftkanalene.
Rehabilitering 3 stk. trapper i Skiferveien 8,10 og 14.
Fuget 14 stk. granitt-trapper i Langbølgen + 3 stk. i Hellinga + 3 stk. i Skiferveien 2,4 og 6.
Vasket 56 verandaer i Langbølgen 4 og 16.
Renset alle takrenner og reparert disse, der det var nødvendig.
Skiftet 3 stk. nedløpsrør.
Reparert 4 granittheller på vegg i Langbølgen 4 og 16.
Reparert tørkerom i vaskeriet i Skiferveien.
Kontrollinspisert med kamera, 3 soilrør = God kvalitet. Anbefales vedlikeholdsspyling med varmt vann. 1 bunnledning bør blottlegges for reparasjon av svanke.
Granittblokk i inngangen til Langbølgen 23 er flyttet på plass



- 2011 Skiftet til ny toalettvask med batteri i vaskeriet i Skiferveien
Skiftet alle topplykter på parkeringsplass i Langbølgen.
Opparbeidet 6 nye parkeringsplasser i Radarveien.
Lagt belegningsstein i Radarveien.
- 2010 Skiftet utevannkraner
- 2009 - 2015 Maling/slemming av fasader mm Maling/slemming av fasader, maling av vinduer og balkongdører, utskifting ved behov.
Blokk 1 (Langbølgen 4 -16) ble ferdig malt på for- og bakside i 2009.
Budsjettoverskridelse i 2009 gjelder i det vesentlige merarbeid i blokk 1, Langbølgen 4 - 16. Ekstraordinære utgifter på fasade for og bakside grunnet frostsprengning.
Planen er å ta fasadene i Gamlehagen i 2010;
Gamlehagen 1-7 (blokk 8)
Gamlehagen 9-13 (blokk 9)
Når de er tatt gjenstår:
Langbølgen 17-21 (blokk 2)
Langbølgen 23-31 (blokk 3)
Skiferveien 8-18 (blokk 6)
Skiferveien 21-27 (blokk 5)
- 2008 - 2009 Nytt dørtelefonlegg
- 2008 Solgt tjenestebolig nummer 160 Ny andel nummer 355 opprettet.
Fellesobligasjonen oppskrevet med kr 6.700.
- 2007 - 2007 Flekkmalt 6 fasadefelter fra grunnmur og 2/3 oppover murstein
- 2007 - 2007 Utvendige "brystninger" på 50 stk Balkonger er vasket.
2 nordvendte gavlvegger er vasket, skrappt, flekkpusset og malt.
- 2007 - 2007 Parkeringsplassene i Langbølgen og Radarveien er opparbeidet, asfalt og merket på nytt.
- 2007 - 2007 Det er kjøpt inn 5 nye varmruller til fellesvaskeriende. 4 til Skiferveien og 1 til Radarveien.
- 2007 Utskifting balkongdører og vinduer Reparasjon og utskifting av råteskadet treverk på dører og vinduer.
- 2006 - 2014 Maling/fuging av vinduer og balkongdører Utskifting av treverk der det er behov.
- 2006 - 2014 Utvendig vask av balkonger 2006:
1/4 av borettslagets balkonger ble vasket utvendig.
- 2005 Oppgradert grøntanlegget
- 2005 Malt alle grunnmurer og vinduer i muren Alle grunnmurer ble vasket og malt 2 strøk. Alle vinduer i grunnmur ble skrappt og malt 2 strøk. Alle gitter foran vinduer i grunnmur ble malt 2 strøk.
- 2005 - 2006 Malt gavler og portal 2005:
Gavlvegger og vinduer i Langbølgen 16 mot garasjeanlegget og Langbølgen 21 mot flaggstangen ble restaurert. Portal i Langbølgen ble skrappt og malt 2 strøk.
- 2006 Gavlvegg i Gamlehagen 7 og 13 ble skrappt og malt 2 ganger.
- 2004 Malt garasjene i Skiferveien.
- 2004 Malt nederste del av samtlige nedløpsrør Disse ble skrappt, grunnet og malt 2 ganger.
- 2003 Nytt styrerom i Radarveien 82, Nabostua Barnehagelokalene i Radarveien 82 ble omgjort til nytt styrerom og utleielokale.



- 2002 Pusset opp oppgangene, nye postkasser Alle borettslagets 41 oppganger ble pusset opp fra kjeller til loft. Samtidig ble alle gulv i kjellerhalsene belagt med fliser. Nye postkasser og nye skinner for oppslag ble montert.
- 2002 Nye termostatkraner mm på radiatorer. Det ble montert termostatkraner og returventiler på radiatorer i alle leiligheter.
- 2002 Nye vaskemaskiner i fellesvaskeriene I Skiferveien og Radarveien.
- 2001 Ny tavle i fyrhus/vaskeri i Skiferveien. Tavle/sikringssskap i fyrhus/fellesvaskeriet i Skiferveien ble skiftet ut.
- 2001 Byttet ut råteskadde vinduer/balkongdører. Vinduer og balkongdører med råteskade ble skiftet ut.
- 2001 Modernisert motorvern for fyringspumper Brytere til elektrisk motorvern for pumper/fyringsanlegg ble skiftet.
- 2001 Motorvarmeuttak ble montert i alle garasjer og på alle parkeringsplasser (unntatt i veien Gamlehagen).
- 2000 Oppgradert lekeplassene, nye lekkeapp. Lekeplass 1 i Skiferveien og lekeplass 2 i Gamlehagen ble oppgradert med nye lekeapparater og støtdempende belegg i henhold til HMS-reglene.
- 2000 Vannbåren varme i deler av gangveisnett Det ble montert vannbåren varme i gangveien fra Gamlehagen og opp til Radarveien, og i deler av Skiferveien opp mot Langbølgen.
- 2000 Malt vinduer og balkongdører. Alle vinduer og balkongdører ble ettersett og malt to ganger.
- 2000 Nye garasjeporter i Langbølgen, malt. Garasjeportene i garasjelegget i Langbølgen ble byttet ut, og fronten på garasjene ble malt.
- 1998 - 1999 Nytt tak på garasjene i Skiferveien.
- 1995 - 1997 Full rehabilitering av elektrisk anlegg. Rehabilitering stigeledninger samt skiftet ut sikringssskap og trukket om alle leiligheter, kjeller, loft og fellesrom.
- 1995 - 1997 Opparbeidet standplasser for containere. Opparbeidet standplasser for plassering av papircontainere og glassbeholdere.
- 1992 - 1994 Full rehabilitering, nye verandaer. Rehabilitering samtlige blokker, lagt om tak, reparert piper, skiftet nedløpsrør, takrenner, montert nye og større balkonger, samt lagt heller utenfor alle oppganger.
- 1992 - 1994 Nye brannventilasjonsluker.
- 1992 - 1994 Nye oljekjeler i begge fyrhus .
- 1989 - 1990 Rehabilitering varmereguleringssystemer, samt skiftet ut defekte pumper og automatikk.
- 1989 - 1990 Oppgradert kabel-tv anlegget.
- 1989 - 1990 Nytt strømbesparende armatur i oppganger. Montert i alle oppganger og utvendig oppgangsbelysning
- 1985 - 1986 Nye vinduer og balkongdører.
- 1985 - 1986 Nye utgangsdører.