



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 14.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 369 450	11 346 709
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 369 450</b>	<b>11 346 709</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		363 351	313 775
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		100 423	72 833
Annen driftskostnad		8 499 763	9 462 278
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 963 537</b>	<b>9 848 886</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 405 913</b>	<b>1 497 823</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		77 325	43 295
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>77 325</b>	<b>43 295</b>
Annen finanskostnad		1 650 156	1 037 842
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 650 156</b>	<b>1 037 842</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 572 831</b>	<b>-994 547</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>833 082</b>	<b>503 276</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>833 082</b>	<b>503 276</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>833 082</b>	<b>503 276</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>833 082</b>	<b>503 276</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		833 082	503 276
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>833 082</b>	<b>503 276</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		48 549 826	48 549 826
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		602 544	4
Sum varige driftsmidler		49 152 370	48 549 830
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		12 000	12 000
Andre fordringer		660 608	539 155
Sum finansielle anleggsmidler		672 608	551 155
Sum anleggsmidler		49 824 978	49 100 985
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 785	79 625
Andre fordringer		655 757	718 155
Sum fordringer		663 542	797 780
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 050 878	8 787 158
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 050 878	8 787 158
Sum omløpsmidler		7 714 420	9 584 939
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 539 399</b>	<b>58 685 924</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		18 200	18 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 200</b>	<b>18 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		23 086 778	23 919 860
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-23 086 778</b>	<b>-23 919 860</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-23 068 578</b>	<b>-23 901 660</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		69 375 244	71 062 985
Øvrig langsiktig gjeld		10 650 334	10 478 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>80 025 578</b>	<b>81 541 785</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>80 025 578</b>	<b>81 541 785</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 495	6 035
Leverandørgjeld		568 482	1 038 563
Skyldige offentlige avgifter		52	
Annen kortsiktig gjeld		370	1 200
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>582 398</b>	<b>1 045 798</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>80 607 977</b>	<b>82 587 583</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 539 399</b>	<b>58 685 924</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 440196

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 952 283 200  
ØVRE FURUSET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 369 450	11 346 709
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 369 450</b>	<b>11 346 709</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		363 351	313 775
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		100 423	72 833
Annen driftskostnad		8 499 763	9 462 278
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 963 537</b>	<b>9 848 886</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 405 913</b>	<b>1 497 823</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		77 325	43 295
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>77 325</b>	<b>43 295</b>
Annen finanskostnad		1 650 156	1 037 842
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 650 156</b>	<b>1 037 842</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 572 831</b>	<b>-994 547</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>833 082</b>	<b>503 276</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>833 082</b>	<b>503 276</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>833 082</b>	<b>503 276</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>833 082</b>	<b>503 276</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		833 082	503 276
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>833 082</b>	<b>503 276</b>



Organisasjonsnr: 952 283 200  
ØVRE FURUSET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		48 549 826	48 549 826
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		602 544	4
Sum varige driftsmidler		49 152 370	48 549 830
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		12 000	12 000
Andre fordringer		660 608	539 155
Sum finansielle anleggsmidler		672 608	551 155
Sum anleggsmidler		49 824 978	49 100 985
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 785	79 625
Andre fordringer		655 757	718 155
Sum fordringer		663 542	797 780
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 050 878	8 787 158
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 050 878	8 787 158
Sum omløpsmidler		7 714 420	9 584 939
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 539 399</b>	<b>58 685 924</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	18 200	18 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>18 200</b>	<b>18 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	23 086 778	23 919 860
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-23 086 778</b>	<b>-23 919 860</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-23 068 578</b>	<b>-23 901 660</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	69 375 244	71 062 985
Øvrig langsiktig gjeld	10 650 334	10 478 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>80 025 578</b>	<b>81 541 785</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>80 025 578</b>	<b>81 541 785</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 495	6 035
Leverandørgjeld	568 482	1 038 563
Skyldige offentlige avgifter	52	
Annen kortsiktig gjeld	370	1 200
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>582 398</b>	<b>1 045 798</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>80 607 977</b>	<b>82 587 583</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>57 539 399</b>	<b>58 685 924</b>



Organisasjonsnr: 952 283 200  
ØVRE FURUSET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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 2023

Øvre Furuset Borettslag

23. mai 2023

Selskapsnummer: 458





## Velkommen til årsmøte i Øvre Furuset 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:

23. mai 2023 kl. 18:00, Jerikoveien 87 (Innsjekking starter kl. 17:30 og dørene stenges presis kl. 18:00).

### 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. Vedtektsendring
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av delegert med vara til Furuset vaktmestersentral
11. Trafikkutvalg
12. Velferdsutvalg
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Øvre Furuset 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

[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

2. Veileder for oppussing av baderom og generell oppussing i Øvre Furuset borettslag.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

## Vedtaksendring

### Forslag fremmet av:

Leil 3029 Rehan Maajid

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Opphør med umiddelbar virkning av regel som ble vedtatt under fjorårets generalforsamling om at det kun er beboere i borettslaget som kan være med i styret. Det er viktig at man har god kompetanse og tid blant styretsmedlemmer som skal forvalte borettslaget, det er ikke holdbart med at det kun er andelseiere som ikke har den rette kompetansen til å drifte og forvalte borettslaget og det ser man gjennom det sittende styret at det er flere medlemmer i styret som ikke har riktig kompetanse eller tid til å forvalte dette borettslaget på en god og vettig måte.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling forslag til endring av vedtekter punkt 8-1 avsnitt 4 Endring fra andelseiere til beboere har fortrinnsrett til å bli valgt i styret.

### Forslag til vedtak

Styrets innstilling forslag til endring av vedtekter punkt 8-1 avsnitt 4 Endring fra andelseiere til beboere har fortrinnsrett til å bli valgt i styret.



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Abdelmotaleb Lmesbahy
- Moad Ben Omar
- Syed Kamran Ul-Hassan Bukhari

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ahmed Hassan
- Shariq Siddiqui

Sak 9

## 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:

- Mohammad Nasir

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges i salen



Sak 10

## Valg av delegert med vara til Furuset vaktmestersentral

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Mohammad Nasir

**Valg av 1 vara** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara:

- Mohammad Qasim Waheed

Sak 11

## Trafikkutvalg

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Abdelmotleb Lmesbahy
- Iftikhar Ahmed

Sak 12

## Velferdsutvalg

### Roller og kandidater

**Valg av 1 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Shariq Siddiqui



Sak 13

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Iftikhar Ahmed
- Nadir Farooq
- Tajammal Hussain



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Mohammad Nasir Jerikoveien 91 A

#### Varadelegert

Andreas Abrar Andersen Vestlisvingen 31

### Valgkomiteen

Iftikhar Ahmed	Jerikoveien 89 A
Nadir Farooq	Jerikoveien 89 B
Tajammal Hussain	Jerikoveien 89 B

### Generelle opplysninger om Øvre Furuset Borettslag

Borettslaget består av 181 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

105      501  
111      37   66

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Øvre Furuset Borettslag har 1 ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

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

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

## Bråk og hærverk

Det er blitt mindre bråk og hærverk etter kameraovervåkingen er satt i drift. Det er fortsatt ansamlinger av ungdommer som ruser seg i nær områder gamle sykehjem, Jerikoveien 95 Furuset senter.

## Forsøpling avfall

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

## Rehabilitering:

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

I skrivende stund styret har ikke mottatt beskrivelse av utbedringsprosjektet. Pilotprosjekt for terrasser over garasjedekket har ikke gitt ønsket resultat. Det er fortsatt kondens og muligens noe lekkasje problem som må løses i tillegg til innglassing på de aktuelle terrasser som bør byttes ut med noe kortere glass for ha nok høyde / fall.

Forventet oppstart av prosjekt i august 2023.

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

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

El-bil ladeanlegg i fellesgarasjer I 2019 ble installasjon av infrastruktur for el-bil ladeanlegg slutført. Alle garasjeplasser er gjort klar med brakett for lade boks. Vi har EO charging system som driftes av Ladefabrikken AS. Av hensyn til laststyring må samme type lade boks skal benyttes.

Det skal betales a konto for strømforbruk. Avregnes en gang i året etter forbruk og kostnader borettslaget har hatt strøm, internett, service på anlegget.

Ladefabrikken har lagt ned sin virksomhet. En tidligere ansatt server oss ved feil på lade boks eller system. Ved feil skal det ringes til Andreas tlf 91920419. Styret har undersøkt

med ny leverandør for lade system og kommer tilbake med informasjon så raskt vi har fått en ny avtale.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Driftsinntektene var til sammen kr. 11 369 450.

Driftskostnadene var til sammen kr. -8 963 537.

Finanskostnader var til sammen kr. -1 650 156.

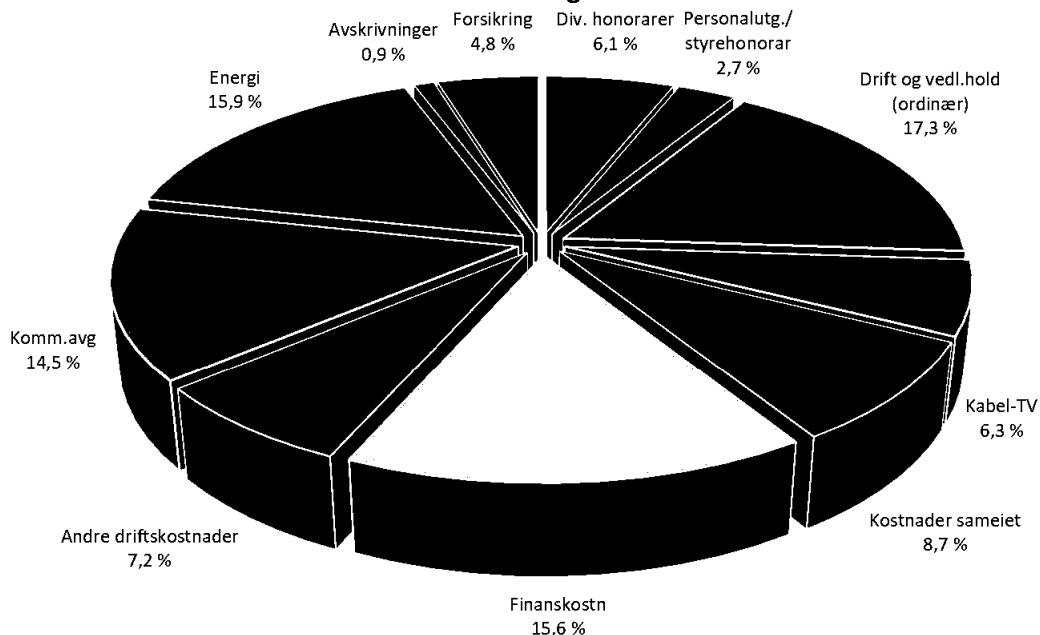
### Resultat

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.

**Kostnadsdiagram**





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 28.000.000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av feil og mangler etter rehabilitering i 2012-2015.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og 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 2023, men antar at strømsøtten 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Furuset Borettslag.

### Lån

Øvre Furuset Borettslag har 1 annuitetslån i OBOS banken.

Lånet er et annuitetslån med 3,87% rente og siste termin påløper i 2046

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar økes med ca. 4,2%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 12,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Øvre Furu set Borettslag

## **SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL**

Borettslaget er medeier i sameiet Furu set Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Øvre Furuset Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Furuset Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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. Innholdet 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Øvre Furuset Borettslag



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

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkelvis 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>.

Oslø, 18. april 2023  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

2 / 2



## ØVRE FURUSET BORETTSLAG 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>8 539 140</b>	<b>10 410 695</b>	<b>8 539 140</b>	<b>7 200 159</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	833 082	503 276	1 995 450	-26 311 031
Tilbakeføring av avskrivning	14 100 423	72 833	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -702 963	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19 69 863 130	0	0	27 000 000
Fradrag for avdrag langs. lån	19 -71 550 871	-2 450 496	-2 482 000	-1 965 000
Innsk. øremerk. bankkto	-859	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	50 940	50 940	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	0	-48 108	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-1 407 118</b>	<b>-1 871 555</b>	<b>-486 550</b>	<b>-1 276 031</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>7 132 022</b>	<b>8 539 141</b>	<b>8 052 590</b>	<b>5 924 128</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	7 714 420	9 584 939		
Kortsiktig gjeld	-582 398	-1 045 798		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>7 132 022</b>	<b>8 539 141</b>		



Øvre Furuset Borettslag

## ØVRE FURUSET BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 187 098	11 226 424	11 225 000	12 721 000
Andre inntekter	3	182 352	120 285	150 000	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>11 369 450</b>	<b>11 346 709</b>	<b>11 375 000</b>	<b>12 721 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-48 351	-38 775	-29 200	-46 000
Styrehonorar	5	-240 000	-200 000	-200 000	-240 000
Avskrivninger	14	-100 423	-72 833	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 000	-8 500	-8 500	-10 000
Andre honorarer		-75 000	-75 000	-75 000	-85 000
Forretningsførerhonorar		-192 920	-188 215	-192 950	-200 500
Konsulenthonorar	7	-361 436	-933 733	-125 000	-65 000
Kontingenter		-36 400	-36 400	-36 400	-36 400
Drift og vedlikehold	8	-1 829 484	-2 778 735	-2 090 000	-28 885 000
Forsikringer		-503 720	-596 548	-620 000	-550 000
Kommunale avgifter	9	-1 533 941	-1 467 334	-1 510 000	-1 838 500
Kostnader sameie	25	-918 263	-704 863	-996 000	-996 000
Energi/fyring		-1 685 687	-1 432 732	-1 250 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-664 548	-599 705	-620 000	-710 000
Andre driftskostnader	10	-761 365	-715 514	-740 500	-739 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 963 537</b>	<b>-9 848 886</b>	<b>-8 493 550</b>	<b>-35 901 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 405 913</b>	<b>1 497 823</b>	<b>2 881 450</b>	<b>-23 180 400</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	77 325	43 295	30 000	0
Finanskostnader	12	-1 650 156	-1 037 842	-916 000	-3 130 631
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 572 831</b>	<b>-994 547</b>	<b>-886 000</b>	<b>-3 130 631</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>833 082</b>	<b>503 276</b>	<b>1 995 450</b>	<b>-26 311 031</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		833 082	503 276		



Øvre Furuset Borettslag

## ØVRE FURUSET BORETTSLAG BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	47 450 000	47 450 000
Tomt		573 618	573 618
Andel egenkapital i fellesanlegg	25	526 208	526 208
Andre varige driftsmidler	14	602 544	4
Aksjer og andeler	15	12 000	12 000
Miljøbankkonto, øremerket		172 393	0
Langsiktige fordringer	16	488 215	539 155
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>49 824 978</b>	<b>49 100 985</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	17	663 542	797 780
Driftskonto OBOS-banken		998 655	2 895 707
Sparekonto OBOS-banken		6 052 223	5 891 451
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 714 420</b>	<b>9 584 939</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 539 399</b>	<b>58 685 924</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 182 * 100		18 200	18 200
Udekket tap	18	-23 086 778	-23 919 860
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-23 068 578</b>	<b>-23 901 660</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	69 375 244	71 062 985
Borettsinnskudd	20	10 460 800	10 460 800
Annen langsiktig gjeld	21	189 534	18 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>80 025 578</b>	<b>81 541 785</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		568 482	1 038 563
Skyldige offentlige avgifter	22	52	0
Påløpte renter		13 495	6 035
Annen kortsiktig gjeld	23	370	1 200
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>582 398</b>	<b>1 045 798</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 539 399</b>	<b>58 685 924</b>
Pantstillelse	24	107 986 000	191 915 932
Garantiansvar	25	1 643 979	1 643 979

Oslo, 28.03.2023

Styret i Øvre Furuset Borettslag

Mohammad Nasir

Andreas Abrar Andersen

Abdelmotaleb Lmesbahy

Moad Ben Omar

Isfa Rasool



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 918 992
Trappevask	131 040
Strøm elbil	97 450
Parkering	63 400
Garasje	7 416
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 218 298</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-31 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 187 098</b>



Øvre Furuset Borettslag

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	9 200
Lokale-/lagerleie	18 200
Kortterminal (nøkkelbrikker, vaskeri, m.m)	100 546
Diverse	15 960
Lading av kjøretøy mm	36 236
Nettinnbetalinger	400
Nøkler	1 810
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>182 352</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 080
Påløpte feriepenger	-370
Arbeidsgiveravgift	-44 901
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-48 351</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 240 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 000.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS	-41 623
Sweco Norge AS	-313 813
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-381 436</b>



Øvre Furuset Borettslag

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Byggimpuls AS	-561 833
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-561 833</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-281 512
Drift/vedlikehold VVS	-222 188
Drift/vedlikehold elektro	-138 661
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 551
Drift/vedlikehold heisanlegg	-135 921
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 238
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-53 020
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 320
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-20 944
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-187 199
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-58 206
Kostnader leiligheter, lokaler	-16 020
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 871
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 829 484</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 009 752
Renovasjonsavgift	-524 189
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 533 941</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-75 107
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 544
Diverse leiekostnader/leasing	-26 559
Verktøy og redskaper	-581
Driftsmateriell	-7 184
Vakthold	-283 673
Renhold ved firmaer	-315 177
Andre fremmede tjenester	-2 330
Kontor- og datarekvisita	-1 182
Trykksaker	-4 374
Andre kontorkostnader	-5 994
Telefon, annet	-13 964
Porto	-57
Bank- og kortgebyr	-4 640
Konstaterte tap	-10 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-761 365</b>



Øvre Furuset Borettslag

### NOTE: 11

#### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 055
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 082
Andre renteinntekter	21 188
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>77 325</b>

### NOTE: 12

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 134 825
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-515 331
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 650 156</b>

### NOTE: 13

#### BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.105/bnr.501 M. flere

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

### NOTE: 14

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Intern TV		
Tilgang 2000	33 652	
Avskrevet tidligere	-33 651	1
Kopimaskin		
Tilgang 2006	34 257	
Avskrevet tidligere	-34 256	1
Printer		
Tilgang 2016	21 863	
Avskrevet tidligere	-21 862	1
Bom		
Tilgang 2022	702 963	
Avskrevet i år	-100 423	602 540
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	218 500	
Avskrevet tidligere	-218 499	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>602 544</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-100 423</b>	



**NOTE: 15**

**AKSJER OG ANDELER**

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

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

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

**NOTE: 16**

**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Grandsalen 29 AS	488 215
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>488 215</b>

**NOTE: 17**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer	7 785
Forskuddsbetalte kostnader	655 757
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>663 542</b>

**NOTE: 18**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 19**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2022	-69 863 130
Nedbetalt i år	487 886
	-69 375 244

**Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,60 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2018	-78 800 000
Nedbetalt tidligere	7 737 015
Nedbetalt i år	71 062 985

	0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-69 375 244</b>



Øvre Furuset Borettslag

**NOTE: 20**

**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 21**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-12 000
Andre innskudd	-6 000
Avsetning bomiljøtiltak	-171 534
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-189 534</b>

**NOTE: 22**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-52
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-52</b>

**NOTE: 23**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-370
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-370</b>

**NOTE: 24**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 460 800
Pantelån	69 375 244
<b>TOTALT</b>	<b>79 836 044</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



Øvre Furuset Borettslag

**NOTE: 25**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 8,21 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til

den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 643 979.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet

under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



**Ø. Furuset Brl. Ved nærmere undesøkelse og spørre runde med beboere.  
Innstiller valgkomiteen følgende personer til valg 2023**

**Styreleder Som ikke er på valg**

Navn: Mohammad Nasir Adresse: Jerikoveien 99 C

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Isfa Rasool Adresse: Jerikoveien 91 A

**Som Styremedlemmer foreslås:**

Navn: Syed Kamran-Ul-Hassan Bukhari Adresse: Jerikoveien 91 A

Navn: Abdelmotaleb Lmesbahy Adresse: Jerikoveien 91 A

Navn: Moad Ben Omar Adresse: Jerikoveien 93 B

**Som varamedlemmer foreslås:**

Navn: Shariq Siddiqui Adresse: Jerikoveien 97 A

Navn: Ahmed Hassan Adresse: Jerikoveien 91 A

**Som valgkomitè foreslås:**

Navn: Tajammal Hussain Adresse: Jerikoveien 89 B

Navn: Iftikhar Ahmed Adresse: Jerikoveien 89 A

Navn: Nadir Farooq Adresse: Jerikoveien 89 B

**Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Mohammad Nasir Adresse: Jerikoveien 99

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Adresse:



Øvre Furuset Borettslag

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

Navn: Mohammad Nasir

Adresse: Jerikoveien 99 C

**Dyreutvalg**

Navn: Mohammad Qasim Waheed

Adresse: Jerikoveien 97 B

Navn:

Adresse:

**Velferdsutvalg**

Navn: Shariq Siddiqui

Adresse: Jerikoveien 97 A

Navn:

**Trafikkutvalg**

Navn: Abdelmotleb Lmesbahy

Adresse: Jerikoveien 91 A

Navn: Iftikhar Ahmed

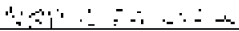
Adresse: Jerikoveien 89 A

Oslo, 28. Februar 2023

I valgkomiteen for Øvre Furuset borettslag

  
\_\_\_\_\_  
Fajamul Hussain

  
\_\_\_\_\_  
Iftikhar Ahmed

  
\_\_\_\_\_  
Nadir Frooq



## Annens informasjon om borettslaget

### Vibbo

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

### Styret

Styret har kontor i Jerikoveien 99 A.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmestertjeneste

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

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

### PARKERING

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

### NØKLER/SKILT

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

### VASKERI

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

### RENHOLD

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



## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector med polisenummer 2628731.

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

Telefon +47 24131888. Eller via styret.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

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

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

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

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

## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarslere, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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

## HMS

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

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

## Garantert betaling av felleskostnader

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

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

## Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

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

## Forkjøpsrett

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

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

## Kabel-TV/ Bredbånd

TELIA er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester LYNET.

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

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



## El-bil ladeanlegg i fellesgarasjer

El-bil ladeanlegg i fellesgarasjer I 2019 ble installasjon av infrastruktur for el-bil ladeanlegg slutført. Alle garasjeplasser er gjort klar med brakett for lade boks. Vi har EO charging system som driftes av Ladefabrikken AS. Av hensyn til laststyring må samme type lade boks skal benyttes.

Det skal betales a konto for strømforbruk. Avregnes en gang i året etter forbruk og kostnader borettslaget har hatt strøm, internett, service på anlegget.

Ladefabrikken har lagt ned sin virksomhet. En tidligere ansatt server oss ved feil på lade boks eller system. Ved feil skal det ringes til Andreas tlf 91920419. Styret har undersøkt med ny leverandør for lade system og kommer tilbake med informasjon så raskt vi har fått en ny avtale.

## Omsetning av boliger i 2022

Det har vært omsatt 12 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
0 stk	1-roms	kr. 0
7 stk	2-roms	kr. 2 935 000
1 stk	3-roms	kr. 3 850 000
4 stk	4-roms	kr. 3 550 000
0 stk	5-roms	Kr. 0



## **Større vedlikehold og rehabilitering**

### **2005 – 2010:**

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

### **2013 – 2016:**

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

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

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

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

### **2018 – 2019**

Tilrettelegging for el-ladestasjoner.

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

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

### **2020**

Asfaltering

### **2021**

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

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

### **2022**

Etter generalforsamlings vedtak i 2022 ble det satt opp betalingsbommer til indreområdet. Det ble også montert kameraovervåkingen i borettslaget.

Etter pilot prosjekt utbedring av feil, mangler fra rehabiliteringsprosjekt 2012-2015. Erfaring gjennom vinter 2022/2023 terrasser over garasjedekker har ikke gitt optimalt resultat. Løsningen omprosjekteres og oppstart av hoved prosjekt for utbedring av feil forventet oppstart høsten 2023.

Sikring av fasadeplater mot nedfall av biter/løse plater ble også utført i 2022.



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 635 004	9 117 747	9 627 000	9 635 000
Salg anleggsmidler		0	3 999	0	0
Andre inntekter	3	132 780	102 501	8 000	8 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 767 784</b>	<b>9 224 247</b>	<b>9 635 000</b>	<b>9 643 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 749 516	-5 536 321	-6 259 000	-6 289 000
Styrehonorar	5	-250 000	-240 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	12	-398 945	-398 951	-535 000	-535 000
Revisjonshonorar	6	-51 388	-45 650	-50 000	-55 000
Forretningsførerhonorar		-267 163	-260 648	-263 900	-278 000
Konsulenthonorar	7	-27 448	-44 450	-90 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-214 543	-139 097	-173 000	-135 000
Forsikringer		-130 235	-129 066	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-101 795	-86 234	-85 000	-130 000
Andre driftskostnader	9	-2 174 803	-1 732 468	-1 779 000	-2 055 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 365 835</b>	<b>-8 612 885</b>	<b>-9 634 900</b>	<b>-9 922 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>401 949</b>	<b>611 362</b>	<b>100</b>	<b>-279 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	44 276	11 503	0	0
Finanskostnader	11	-256	-161	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>44 020</b>	<b>11 343</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>445 969</b>	<b>622 704</b>	<b>100</b>	<b>-279 700</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		445 969	622 704		



Øvre Furuset Borettslag

## SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	713 060	1 112 005
Aksjer og andeler	13	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 142
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>914 302</b>	<b>1 313 247</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Beholdninger		31 518	32 008
Andre kortsiktige fordringer	14	14 798	127
Driftskonto OBOS-banken		128 932	74 701
Skattetrekkskonto OBOS-banken		187 672	160 870
Sparekonto OBOS-banken		5 753 576	6 473 163
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 116 496</b>	<b>6 740 869</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 030 798</b>	<b>8 054 116</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	15	6 008 942	6 410 137
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 008 942</b>	<b>6 410 137</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		98 869	102 403
Skyldige offentlige avgifter	16	388 050	390 055
Annen kortsiktig gjeld	17	534 938	1 151 520
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 021 856</b>	<b>1 643 979</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 030 798</b>	<b>8 054 116</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2023

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar

Åge Sveen

Umar Sheikh Munir

Trond Degerdal

Veileder for oppussing av baderom og generell oppussing i  
Øvre Furuset borettslag.



# Øvre Furuset Borettslag

## Innholdsfortegnelse

Veileder for oppussing av baderom og generell oppussing i Øvre Furuset borettslag. **Feil! Bokmerke er ikke definert.**

Generelle regler.....	2
Søknad.....	2
Støy, nabovarsel.....	2
Avfalls håndtering.....	2
Opprydding.....	2
Transport.....	3
Vedlikehold.....	3
Spesielle hensyn ved oppussing av baderom i Øvre Furuset borettslag.....	3
Utskifting av sluk.....	3
Utførende.....	4
Dokumentasjon.....	4
Anbefalinger.....	4
Ved skade.....	4

Side 1 av 4

Øvre Furuset Borettslag  
Org nr: 952 283 200  
Konto:

Adresse:  
OBOS  
Postboks 6666  
St Olavs plass  
0129 OSLO

ovrefuruset@styerommet.no  
www.ovrefurusetbrl.no

Vedlegg 2

Veileder for oppussing av baderom og generell oppussing i Øvre Furuset borettslag.pdf



## Veileder for oppussing av baderom og generell oppussing i Øvre Furuset borettslag.

### Generelle regler

Det vises til borettslagets husordensregler, særlig *pkt. 2 bruk av leiligheten*, og samt. andelseiernes vedlikeholdsplikt pkt. 5 i vedtekter.

Andelseier må ta kontakt med i styret i forkant av oppussing og ombygging av baderom. Søknad/varsel om oppussing må sendes til styret for godkjenning før igangsettelse. Dette gjelder generelt ved ombygging og omfattende oppussings- og rehabiliteringsarbeider av baderom.

Det understrekes at ved enhver omlegging av vannrør skal det søkes og varsles til styret i forkant. Det samme gjelder tilføyning av kurser eller sikringer i sikringsskapet. Er du usikker så ta kontakt med styret.

Andelseier må følge denne veilederen også ved skader som blir utbedret i regi av forsikringsselskap.

### Søknad

Alle søknader sendes til styrets epost adresse: [ovrefuruset@styrerommet.no](mailto:ovrefuruset@styrerommet.no)

Søknader bør sendes god tid før oppstart, slik at styret kan kontakte rørlegger for utskifting av sluk og at andelseier kan planlegge fremdrift dersom det foreligger pålegg fra styret eller forskrifter før oppstart.

### Støy, nabovarsel

De generelle bestemmelsene i borettslagets husordensregler *pkt 2. bruk av leiligheten*, må følges.

Tilstøtende naboer, inklusive tilstøtende nabooppgang, skal gis varsel før støyende arbeider igangsettes, ved å varsle via Vibbo, og eller varsellapp på oppslagstavle.

Det oppfordres til å utføre pigge og borearbeider i tidsperiode 10:00-1500.

### Avfalls håndtering

Det er kun tillatt å oppbevare avfall i større avfallssekker som hentes av f.eks. isekk, ragnsells, norsk gjenvinning på borettslagets eiendom. Avfallssekkene som skal hentes må stå minst 3-4 meter fra bygningen grunnet brannfare. Sekkene kan ikke stå ute i lenger enn 7 dager. Ved evt. overtredelse blir sekkene fjernet og andelseier belastet.

Innleie av container må avtale med styret for plassering. Ved ev. overtredelse kan styret be om å flytte fjerne container.

### Opprydding

Støv i fellesområdene som følge av arbeidet skal unngås. Hovedinngangsdøren skal ikke bli stående åpne utover tiden som er nødvendig for fjerning av avfall eller transport av materialer, verktøy og utstyr.

Side 2 av 4

Øvre Furuset Borettslag  
Org nr: 952 283 200  
Konto:

Adresse:  
OBOS  
Postboks 6666  
St Olavs plass  
0129 OSLO

[ovrefuruset@styrerommet.no](mailto:ovrefuruset@styrerommet.no)  
[www.ovrefurusetbrl.no](http://www.ovrefurusetbrl.no)

Vedlegg 2

Veileder for oppussing av baderom og generell oppussing i Øvre Furuset borettslag.pdf



## Veileder for oppussing av baderom og generell oppussing i Øvre Furuset borettslag.

Heiser skal ikke holdes åpne, utenom normalt bruk. Ved evt. skade på heis blir andelseier belastet for reparasjons kostander.

### Transport

Det er ikke tillatt å oppbevare materiell eller andre gjenstander i oppgangen. Dette strider mot brannforskrifter. Ref. *Brann- og eksplosjonsloven § 5 og 6.*

### Vedlikehold

Andelseier er pliktig å rense gulvsluket inntil 1 gang hvert kvartal (hver 4mnd). Dette for å unngå tette avløpsrør og eller lekkasjer. Styret anbefaler pr. 2023 å benytte produktet AVLØPSÅPNER MUDIN.

### Spesielle hensyn ved oppussing av baderom i Øvre Furuset borettslag

De konstruksjonsmessige forholdene knyttet til baderom i Øvre Furuset Borettslag har vist seg å være en utfordring når oppussings- og rehabiliteringsarbeid blir utført av et utenforstående fagfolk. Det vil si bedrifter og håndverkere som ikke er kvalifiserte og innehar relevant godkjenning for utførelse av slikt arbeid.

Andelseier er pliktige til å søke til Plan og bygningsetaten ved brudd på brannskille.

### Referanse:

*Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)  
Fjerde del: Byggesaksdel  
§ 20-1 pkt. B og § 20-2.*

### Utskifting av sluk

Erfaringsmessig oppstår det primært skader ved pigging av baderomsgulv og spesifikt ved utskifting av sluk.

Arbeidet med slukbytte og området nær baderomssluket er særlig sårbart for skader som beskrevet nedenfor.

Ved denne typen arbeid har det oppstått bruddskader på brannskillet mot naboileilighet under.

Dette skjer typisk fordi baderomsgulvet i vår bygningsmasse har en tynnere konstruksjon enn det utførende fagpersoner har kunnskap om eller lagt til grunn for sitt arbeid.

Sluk og stoppekraner i andelsleiligheten skiftes ut på bekostning av borettslaget. Dette forutsetter at varsling om oppussing sendes til styret minst 10 dager før behov for utførelse, med forbehold om at sluk ikke flyttes.

Dersom det er ønskelig å flytte plassering av sluket, så avtales dette direkte med utførende rørlegger bedrift. Borettslaget dekker ikke kostanden for flytting av sluk.

Side 3 av 4

Øvre Furuset Borettslag  
Org nr: 952 283 200  
Konto:

Adresse:  
OBOS  
Postboks 6666  
St Olavs plass  
0129 OSLO

ovrefuruset@styreverrommet.no  
www.ovrefurusetbrl.no

Vedlegg 2

Veileder for oppussing av baderom og generell oppussing i Øvre Furuset borettslag.pdf



## Veileder for oppussing av baderom og generell oppussing i Øvre Furuset borettslag.

### Utførende

Det er krav til at utførende håndverkere er kvalifiserte og innehar relevant godkjenning for utførelse av slikt arbeid. Ev. mangler kan føre til at styret ikke godkjenner oppussing av arbeidet.

Øvrige tekniske installasjoner i andelsleiligheter utenom oppussing av baderommet må også utføres av kvalifiserte bedrifter. Det vil utføres kontroller for å forebygge ev. feil og mangler.

### Dokumentasjon

Ved oppussing av baderom, så må både elektriker, rørlegger og membran arbeider på vegg og gulv dokumenteres.

Dokumentasjon som FDV, samsvarserklæring og bilder må sendes til styret for arkivering etter endt arbeid.

### Anbefalinger

Andelseiere står i midlertidig fritt mht. valg av utførende firma som er godkjent for det aktuelle arbeidet som skal utføres, utenom utskifting av sluk.

### Ved skade

Skader på rørkanalen for elektriske ledninger tilhørende leiligheten under som er ført i baderomsgulvets konstruksjon som følge av pigging av baderommet er en typisk utfordring. Skade på dvs. brudd, eller sammentrykking av rørkanalen vil være til skade for el-forsyningen til eller til hinder for senere elektrikerarbeid i naboileiligheten under. Det er utførende andelseiers ansvar å håndtere evt. skade på naboens el-kanal imens arbeidet pågår.

Ved alle slike skader skal rørkanalen repareres til samme funksjonsnivå som før skaden oppstod. Evt. skade må dokumenteres, meldes og kontrolleres av styret. Dette gjelder også ved evt. brudd av brannskille mot naboen under.

Side 4 av 4

Øvre Furuset Borettslag  
Org nr: 952 283 200  
Konto:

Adresse:  
OBOS  
Postboks 6666  
St Olavs plass  
0129 OSLO

ovrefuruset@styerommet.no  
www.ovrefurusetbrl.no

Vedlegg 2

Veileder for oppussing av baderom og generell oppussing i Øvre Furuset borettslag.pdf



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 23.05.23

**Selskapsnummer:** 458 **Selskapsnavn:** Øvre Furuset Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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