



Meglernes verdivurdering

GANGSTUVEIEN 1

**& FJORD
PARTNERS**

Rapport utført av Fjord & Partners den 20.08.2025

Meglernes verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglernes beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglernes verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Eirik Kjølstad Sandberg.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Gangstuveien 1, 0952 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1962

GNR 92 BNR 68 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GRØNLUND

Verdivurdert til

4 180 000

74 898 **4 254 898** **67 460**

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	63 m ²	2 m ²	8 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	Fellesutgifter	5 632
Byggeår						1962	Formue	-
							Soverom	2
							Etasje	11
							Balkong	
							Heis	
							Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Gangstuveien 8 A 67 m ² 1961 1. etg 2 sov	04.08.2025	3 850 000	4 650 000	73 482	4 723 482	70 500
2 Kalbakkveien 15 C 70 m ² 1965 3. etg 3 sov	27.05.2025	4 190 000	4 705 000	75 637	4 780 637	68 295
3 Nordlisletta 20 66 m ² 1957 2. etg 2 sov	19.06.2025	4 200 000	4 200 000	259 624	4 459 624	67 570

Velkommen til denne trappefrie topp- og hjørneleiligheten i Gangstuveien 1 med fjordutsikt. Med en praktisk planløsning som inkluderer en romslig entré, flislagt badrom og en åpen kjøkken-stueløsning, er dette hjemmet både funksjonelt og innbydende. De to adskilte soverommene er utstyrt med store vindusflater og det er rikelig med skapplass. Nyt solfylte dager på den store, innglassede nordvestvendte balkongen med dag- og kveldssol.

Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene, og du disponerer to kjellerboder ideelt for ekstra oppbevaringsplass. Borettslaget tilbyr både garasje og parkeringsleie etter ansiennitet. Med enkel adkomst og kun en kort spasertur til Kalbakken T-bane, er du godt forbundet med resten av byen.



Historiske omsetninger



- Salg
- Meglers verdivurdering
- ~ Prisindeks
- Endring av eiendom

- 1 Garasje, anneks
- 2 Garasje, anneks
- 3
- 4 Garasje, anneks
- 5 Garasje, anneks
- 6
- 7 Blokk

+38 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
07.08.2012	15.08.2012	11.09.2012	1 690 000	1 900 000	125 000	2 025 000	46

46 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Totalrenovert siden omsetning. Omsetning er lenge siden.



Leiligheter til salgs i GRØNLUND grunnkrets nå

3
leiligheter til
salgs



Annonse har i
snitt ligget ute i

18
dager

Leiligheter solgt i GRØNLUND grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

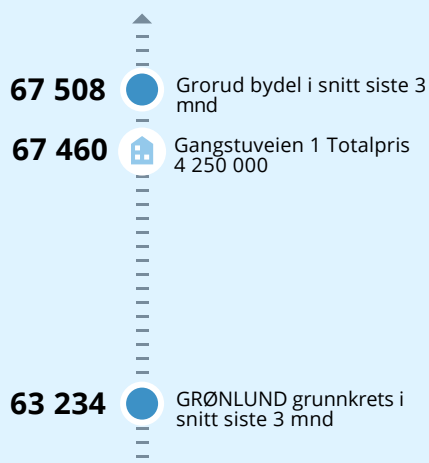


Solgt i snitt
i løpet av

11
dager

for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Egenerklæring

Gangstuveien 1, 0952 OSLO

03 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gangstuveien 1	Gangstuveien 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

August/september 2012

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2012

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, avtalenr. 6607357

Informasjon om selger

Selger

Nørstelien, Reidun

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2012

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ble skiftet vindu på soverom 2 i regi av borettslaget

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Borettslaget har dokumentasjon.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje fra et gammelt rør i kjelleren. Borettslaget utbedret.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2020

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Borettslaget drenerte rundt høyblokkene.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Borettslagets ansvar.

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2004

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hovedtavler i bygningen skiftet

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

I regi av borettslaget

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2020

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jeg tror borettslaget utbedret noen vannrør i forbindelse med drenering for noen år siden.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

I regi av borettslaget.

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Har vært feil på noen ventiler i anlegget i kjelleren. Utbedret av borettslaget

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2020

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Usikker på når. Ventilasjonssystem ble rensset.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

I regi av borettslaget

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Muselort i garasjen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det snakkes stadig om utskifting av vinduer.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95065545

Egenerklærings skjema

Name

Nørstelién, Reidun

Date

2025-07-03

Identification

 **bankID** Nørstelién, Reidun



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Nørstelién, Reidun

03/07-2025
18:22:43

BANKID

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Gangstuveien 1
0952 OSLO
Gnr./Bnr.: 92/68
Andelsnr. : 180
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 73 m²

Totalt bruksareal (BRA): 73 m²

Befaring

Befaringsdato: 01.07.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jan Olav Morell-Nielsen

Mobil: 48265459

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	01.07.2025
Referansenummer	15073770
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-25-0049
Hjemmelshaver/selger	Reidun Nørstelien
Bygningssakkyndig inspektør	Jan Olav Morell-Nielsen
Tilstede på befaringen	Reidun Nørstelien
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	19.08.2025 13:26

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Gangstuveien 1
Postnummer/sted	0952 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	92/68
Andelsnr.	180
Borettslag / Sameie	ØVRE GRORUD BORETTSLAG A/L
Tomt	Eiet tomt: 90346 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1962		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Øvre Grorud Borettslag, beliggende i bydel Grorud, Oslo kommune. Borettslaget har felles tomt. Tomtearealet er opparbeidet med asfalterte internveier, biloppstillingsplasser, plenarealer, sittegrupper, lekeplasser, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 11 etasjer, samt to kjelleretasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner samt skillende dekker av betong. Tilnærmet flatt tak. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 2009. Naturlig ventilasjon. Oppvarming med vannbåren varme i kombinasjon med elektrisitet. Felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 11 etasje. Adkomst via felles trappeoppgang med heis. Oppgangen har calinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer en kjellerbod i kjelleretasje -2, og en nettingbod i kjelleretasje -1. Utgang fra stue til nordøstvendt innglasset balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



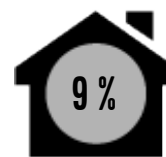
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater himling	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	9	
		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
		Innredning	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Ventilasjon	10	
		Overflater himling	10	
		Overflater gulv	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
11 etasje	63		8	71	
	Entré, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.		Innglasset balkong		
Kjelleretasje -2.		2		2	
		Kjellerbod			
SUM	63	2	8	73	
Total bruksareal: 73 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en kjellerbod og en nettingbod.
Kjellerbod er oppmålt til 2 m² (BRA-E)
Nettingbod er ikke måleverdig grunnet areal under 1 m².

Innglasset balkong er oppmålt til 8 m² (BRA-B). Vegg mot bolig er medregnet i areal.

Leiligheten inneholder 63 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.



Rapport

Våtrom

Baderom fra ukjent årstall, pusset opp i 2005 i regi av borettslaget (selgers opplysninger). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dusjarmatur og hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av forkrommet kobberør og typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner


 TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Overflater vegger	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte veggfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Veggflater kunne ikke undersøkes i tilfredsstillende grad grunnet mye innbo og møbler. TG2 er satt for å opplyse risiko.
	Overflater himling	Det er observert misfarging i himling samt råte og svelleskader på taklister. Kan skyldes kondens og mangelfull lufting. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Gulvflate kunne ikke undersøkes i tilfredsstillende grad grunnet mye innbo og møbler. TG2 er satt for å opplyse risiko.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Det er ukjent om hvorvidt hullene er tilfredsstillende tettet. Hullene bør tettes med egnet tettemasse.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 4 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra ukjent årstall. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående kjøleskap med fryserdel. Integriert oppvaskmaskin. Integriert komfyr. Nedfelt keramisk platetopp. Mekanisk kjøkkenventilator tilknyttet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør og plast. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger

 TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Ukjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrørene er ikke pluggert mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør forårsake følgeskader. Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper, hakk og merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov. Gulvflate kunne ikke undersøkes i tilfredsstillende grad grunnet mye innbo og møbler. TG2 er satt for å opplyse risiko.
	Innredning	Det registreres enkelte hakk og merker på kjøkkeninnredningens overflater. Tiltak kan iverksettes ved behov. Kjøkkeninnredning kunne ikke undersøkes i tilfredsstillende grad grunnet mye innbo og møbler. TG2 er satt for å opplyse risiko.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Innerdører

	Overflater vegger	Vegger kunne ikke undersøkes i tilfredsstillende grad grunnet mye innbo og møbler.
 TG 2	Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Overflater himling	Himlingsflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Støvkondens påvist sporadisk langs yttervegger. Indikerer kuldebru og/eller dårlig isolasjon/vindspærre. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke årsak. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper, hakk og merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov. Gulvoverflater kunne ikke undersøkes i tilfredsstillende grad grunnet mye innbo og møbler. TG2 er satt for å opplyse risiko.




Etasjeskiller - 11 etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Gulv kunne ikke undersøkes i tilfredsstillende grad grunnet mye innbo og møbler. TG2 er satt for å opplyse risiko.

 TGIU	Skjevhetsmåling	Gulv kunne ikke undersøkes i tilfredsstillende grad grunnet mye innbo og møbler.
---	-----------------	--

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør, plast og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stoppekran for vann til bad er plassert i himling på bad. Stoppekran for vann til kjøkken er plassert i servantskap på kjøkken. Stakeluke er ikke lokalisert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran	
	TG 2	Vannbåren varme	Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke aktuelt.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.


Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ukjent.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automat- og skrusikringer er plassert i felles gang.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Ingen tilkomst til komplett elektrisk anlegg grunnet mye innbo og møbler. TG2 er satt for å opplyse risiko. Bygningssdelen er ikke inspisert/vurdert med den risiko dette innebærer. Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	-------------	--	---

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass fra 2009.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer - Dører	
--	-------------	---	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nordøstvendt innglasset balkong på 8 m². Balkong i betong- og metallkonstruksjoner med rekkverk av metall, skyvbare glassfelter og fasadeplater. Rekkverkshøyde er målt til 117 cm. Gulvoverflater er belagt med trefliser.



Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter. Tiltak anbefales. Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja. Håndholdt brannslukker.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Baderom ca 2,23 m. Øvrige rom ca: 2,47 m.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Nye tettelister på innglasset balkong, datert: 2023.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert: 25.06.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klaggjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



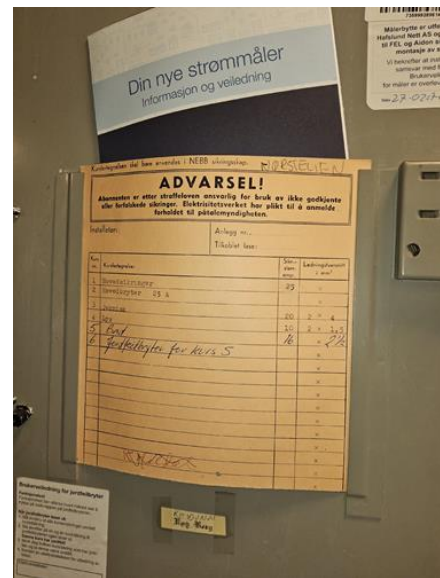
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk dusj]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

FJORD EIENDOMSMEGLING AS
v/Eirik Kjølstad Sandberg
C/O Ø Indekshuset, Henrik Ibsens gate 100, 0255 OSLO
E-post: eks@partners.no

Deres ref.: 199250049 . Vår ref.: 5175-1-11110

Dato: 24.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Øvre Grorud Borettslag
Organisasjonsnr: 955004310
Andelseier: Nørstelien, Reidun
Medeier:
Leilighetsnummer: 11110
Adresse: Gangstuveien 1, 0952 OSLO
Andelsnummer: 180
Gnr. 92
Bnr. 68
Borettsinnskudd: Kr. 14 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6607357.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader er inkl. varmt vann/fyring. Tomten er festet med Norges Statsbaner som bortfester. Festetiden er 75 år fra 01.01.60. Festekontrakt innhentes hos kartverket. Tomteleie regulert 01.01.2021. Boligselskapet er ikke medlem av sikringsfondet, og fellesgjelden kan ikke nedbetales. Garasje/parkeringsplass tildeles av styret etter søknad/ansiennitet. Følger ikke leiligheten ved salg. Der selger har garasjeplass/parkeringsplass MÅ denne sies opp av megler/selger til parkeringsansvarlig i borettslaget: grorbor@gmail.com eller OEF v/saksbehandler Lena Daaland. Det er 1 måneds oppsigelsestid, og det må oppgis kontorummer for eventuelt tilbakeføring av innskudd. Informasjonsskriv fra styret ligger bak husordensreglene. Felleskostnadene vil øke med 4,5% fra 01.02.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207897965
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	41 534 487,00
Innfrielsesdato:	30.08.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 632,00,-
Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
5 632,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 399,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 524,-
Annen formue:	54 050,-
Gjeld:	79 121,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207897965
Restsaldo:	74 897,87
Kapitalkostnader:	513,92

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 74 897,87,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hedda Trøan pr. e-post: hedda.troan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Sonja Vibece Pedersen, e-post: ovregrodrud@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter
for
Øvre Grorud Borettslag
Org. nr. 955004310

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 4. mai 2006
Sist endret på ordinær generalforsamling 14.5.2013
Sist endret på ordinær generalforsamling 13.5.2014
Sist endret på ordinær generalforsamling 10.5.2016
Sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017
Sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2018
Sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2019
Sist endret på ordinær generalforsamling 28.05.2021
Sist endret på ordinær generalforsamling 11.05.2022
Sist endret på ordinær generalforsamling 10.05.2023
Sist endret på ordinær generalforsamling 22.05.2024
Siste endret på ordinær generalforsamling 14.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øvre Grorud Borettslag 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.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 har ikke rett til å eie andeler i borettslaget.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.
Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i inn til 3 år dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, eller
 - andelseieren er en juridisk person, eller
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige endringer

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

Bygningsmessige endringer i leilighetene kan foretas etter forutgående godkjenning av styret. Søknad om bygningsmessige endringer må fremsettes skriftlig, og styret kan kreve nødvendig dokumentasjon for behandling av søknaden, herunder at det foreligger nødvendige offentlige godkjenninger. Endring av bærende konstruksjoner vil normalt ikke tillates. Styret kan kreve at en kompetent 3. Part, godkjent av styret, skal foreta inspeksjon/kontroll før arbeidet igangsettes, under utførelse og ved ferdigstilling. Beboer må dekke eventuelle kostnader knyttet til bruk av 3. part.

For alle tiltak som krever forutgående søknad og godkjenning av styret, må andelseiere sammen med søknad signere en erklæring der andelseier erkjenner ansvar og risiko som kan være forbundet med tiltaket.

Med bygningsmessige endringer forstås her enhver bygningsmessig endring i forhold til leilighetens opprinnelige planløsning, herunder antall rom, rommets størrelse og forutsatte bruk. Dette gjelder også endringer i forhold til vann, avløp, ventilasjon, økning av hovedsikringer og uttak for antenne/bredbånd.

Alle arbeider som krever autorisasjon, sertifisering eller godkjenning må utføres av firmaer som oppfyller disse kravene. Styret kan kreve at andelseier kan dokumentere at slike krav er oppfylt.

Styret kan pålegge andelseier å utbedre feil og mangler, eller sørge for at dette utføres for andelseiers regning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) Andelseier plikter å foreta reparasjoner og vedlikehold i leiligheten i henhold til gjeldende forskrifter, standarder og øvrig regelverk. Videre plikter andelseier å foreta reparasjon eller utskifting av utstyr som ikke er i henhold til ovenstående bestemmelser når styret eller den styret har gitt slik bemyndigelse til, krever dette. Dette gjelder spesielt for innvendige vanninstallasjoner, armaturer og tilhørende utstyr der normalreglementet for sanitæranlegg og gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk skal følges.
- (10) Andelseier er ansvarlig for eventuelle økte vedlikeholdskostnader som oppstår som følge av tiltak iverksatt av andelseier. Dette gjelder blant annet i tilfeller hvor andelseiers tiltak må demonteres og monteres for at borettslaget skal få tilgang til å ivareta sin vedlikeholdsplikt. Andelseier har også risikoen for at tiltak iverksatt av andelseier ikke kan brukes/nyttiggjøres etter gjennomførte vedlikeholdstiltak, utbedringsarbeider eller bygningsmessige tiltak i borettslagets regi.
- (11) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av andelseier.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Radiatorer, radiatorkraner, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-4 Kameraovervåkning

- (1) Kameraovervåkning er tillatt brukt i kortere perioder og på steder innenfor borettslagets område dersom styret har blitt enige om at dette er nødvendig.
- (2) Drift/vaktmestertjenesten har ikke tillatelse til å sette opp slikt type utstyr uten styrets samtykke.
- (3) Ved kameraovervåkning skal det alltid settes opp tydelig skilt om at område/stedet er kameraovervåket.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire styremedlemmer og tre varamedlemmer. Bare myndige personer kan være styre- eller varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder kan etter 2 valgte år, gjenvelges for 1 eller 2 år av gangen.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om

nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styre og valgkomité
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for

seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Garasjer og parkeringsplasser

11-1 Leie av garasjer og parkeringsplasser

Borettslagets garasjer og parkeringsplasser kan leies av andelseiere, og hver andel kan leie en garasje eller en parkeringsplass.

Leieperioden er for hele kalendermånedene.

For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret. I tillegg betales depositum for garasjer. Behandlingsgebyr betales separat ved etablering av leieforholdet, og månedlig leie betales sammen med felleskostnadene. Innskudd er ikke rentebærende, og tilbakebetales ved opphør av leieforholdet.

Dersom andelseier ikke betaler fastsatt innskudd og behandlingsgebyr eller leie, kan styret si opp leieavtalen med 1 måneds varsel. Slik oppsigelse fritar ikke andelseier for betalingsplikt for behandlingsgebyr og leie i den perioden andelseier har hatt garasje/parkeringsplass til disposisjon.

11-2 Søknad og tildeling

Bekjentgjøring av ledige garasjer og parkeringsplasser skjer på borettslagets hjemmeside eller på annen måte fastsatt av styret.

Andelseiere må søke skriftlig på ledigmeldte garasjer og parkeringsplasser på fastsatt skjema eller på annen måte fastsatt av styret.

Som hovedregel tildeles ledigmeldte garasjer og parkeringsplasser etter ansiennitet i forhold andelseiers innflyttingsdato.

Ved flytting innen borettslaget beholdes ansiennitet fra opprinnelig innflyttingsdato, gitt at ny leilighet er kjøpt før fraflytting. Ved flytting internt i borettslaget overføres tildelt garasje/parkeringsplass til ny andel, men det må betales behandlingsgebyr.

Ved overlating av andelen til familiemedlemmer, ektefeller, samboer eller partner som har vært husstandsmedlem minst 1 av de siste 2 år, kan den som overtar bruken beholde garasje/parkeringsplass som er tildelt andelen.

Styret kan i særlige tilfelle fatte vedtak om å tildele garasjer og parkeringsplasser etter andre kriterier.

Fremleie av garasje eller parkeringsplass er ikke tillatt så sant det ikke skjer i forbindelse med bruksoverlating av leilighet.

11-3 Bruk av garasje og parkeringsplasser

Garasje og parkeringsplasser skal brukes for parkering av registrerte kjøretøy, og kan ikke brukes i noen form for nærings- eller forretningsvirksomhet.

Garasje og parkeringsplasser må brukes i henhold til instruksjoner og retningslinjer fastsatt av styret, bestemmelser fastsatt av borettslagets forsikringsselskap og relevante lover, forskrifter og offentlige bestemmelser.

Parkeringsplasser kan ikke brukes for registrerte kjøretøy eller gjenstander som rager utover det plassen er beregnet til eller som er til hinder, ulempe eller sjenanse for borettslagets drift, andelseiere eller beboere.

Ved gjentatte eller alvorlige brudd på disse bestemmelsene, kan styret si opp leieavtalen med 30 dagers frist.

11-4 Oppsigelse av garasje og parkeringsplasser

Oppsigelse av garasje og parkeringsplasser skal skje skriftlig på skjema eller annen måte fastsatt av styret. Oppsigelsesfristen er minimum 1 kalendermåned.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER FOR ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 14.05.2013
Sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2018
Sist endret på ordinær generalforsamling 14.05.2025

1. Innledning

Hensikten med husordensreglene er å sørge for trivsel, trygghet og et godt naboskap i borettslaget. Videre å sikre at installasjoner, bygninger og fellesarealer blir brukt og vedlikeholdt på en slik måte at felleskostnadene ikke øker og at borettslaget ikke taper seg i verdi.

Husordensreglene gjelder for alle andelseiere og beboere, og disse er forpliktet til å sette seg inn i reglene og etterleve disse.

Husordensreglene er fastsatt i henhold til borettslagets vedtekter og lov om burettslag (burettslagslova). Borettslagets vedtekter er overordnet husordensreglene.

2. Generelt

Vis hensyn og ha respekt for dine naboer og ikke bruk leiligheten og fellesarealer på en slik måte at det er til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Alle må forvente og tolerere normal bruk av leiligheter og fellesareal.

Det skal være ro mellom klokken 23.00 og 06.00 på hverdager, fra fredag klokken 23.00 til lørdag klokken 08.00, og fra lørdag klokken 23.00 til mandag klokken 06.00.

På søndager, helligdager og høytidsdager skal det ikke foretas aktiviteter som er støyende.

Skal det gjennomføres aktiviteter som vil være særlig støyende, skal dette varsles til berørte beboere med oppslag oppganger eller skriv i postkasser. Dette kan for eksempel gjelde festligheter eller oppussing.

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

Matvarer må oppbevares og kastes på en slik måte at det ikke tiltrekker og/eller sprer skadedyr. Fett, matolje og matrester må ikke helles ut avløpssystemet, men behandles som matavfall.

Kjemikalier må behandles som spesialavfall, og ikke helles i avløpssystemet eller tømmes ut på borettslagets eiendom.

For å hindre at uvedkommende tar seg inn i bygningene er det viktig at ytterdører og kjellerdører holdes lukket og låst.

I kjellere, både i fellesarealer og i bodene, må det ikke oppbevares brannfarlige, eksplosjonsfarlige eller giftige stoffer. Det må heller ikke brukes bar ild/åpen flamme av hensyn til brannfare.

Balkonger må ikke brukes for lagring eller oppbevaring av uvedkommende gjenstander eller søppel, da dette er både skjemmende og brannfarlig.

Ringetablå og postkasse skal være riktig merket med navn. Vaktmestertjenesten sørger for bestilling av navneskilt.

3. Bruk av leiligheten

Andelseier er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten. Hva som inngår i det indre vedlikeholdet er nærmere presisert i vedtektene.

Leiligheten skal brukes på en slik måte at den ikke er til skade, ulempe eller sjenanse for andre andelseiere, beboere, leilighetene, bygningene, tekniske installasjoner eller eiendommen.

4. Bygningsmessige endringer

Bygningsmessige endringer i leilighetene kan foretas etter forutgående skriftlig godkjenning av styret. Søknad om bygningsmessige endringer må fremsettes skriftlig, og styret kan kreve nødvendige dokumentasjon for behandling av søknaden.

Med bygningsmessige endringer forstås her enhver bygningsmessig endring i forhold til leilighetens opprinnelige planløsning, herunder antall rom, rommets størrelse og forutsatte bruk. Dette gjelder også endringer i forhold til vann, avløp og ventilasjon. Endring av bærende konstruksjoner vil normalt ikke tillates.

Alle arbeider som krever autorisasjon, sertifisering eller godkjenning må utføres av firmaer som oppfyller disse kravene. Styret kan kreve at andelseier dokumenterer at slike krav er oppfylt.

Det vises for øvrig til vedtektenes punkt 4-3.

5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt når dette er i henhold til gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og andre relevante bestemmelser som gjelder for dyreholdet og så lenge dette ikke er til sjenanse eller ulempe for borettslaget eller beboere.

Innenfor borettslagets bygninger og eiendom skal hund alltid holdes i bånd.

Den som holder dyr skal straks fjerne det som dyret gjør fra seg på borettslagets bygninger og eiendom.

Dyr skal generelt ikke oppholde seg på lekeplasser og i sandkasser.

Finner styret at dyreholdet er til sjenanse eller ulempe, kan styret kreve at dyreholdet avvikles. Slikt vedtak skal gis skriftlig.

6. Parkering og kjøring på området

Parkeringsplasser og garasjer utlyses og tildeles i henhold til bestemmelsene i vedtektenes punkt 11.

Parkering for gjester er tillatt på områdets oppmerkede plasser og i henhold til bestemmelsene som er angitt ved skilting. Beboere bes informere gjester om parkeringsbestemmelsene i borettslaget.

Kjøring på stikkveier skal begrenses til det strengt nødvendige, og særlig i tidsrommet fra kl. 23.00 til 07.00, og slik at det ikke er til sjenanse og ulempe for beboere. Kjøring skal foretas med stor varsomhet for å unngå skade på mennesker, dyr og eiendom. Tomgangskjøring er ikke tillatt.

Kjøretøy kan hensettes utenom oppmerkede plasser for kortest mulig opphold for av- og påstigning og/eller av- og pålessing. Maksimal tid for hensetning av kjøretøy utenfor oppmerkede plasser er 15 minutter. Kjøretøyet må umiddelbart fjernes dersom det er til hinder for andre kjøretøy og eller for gående.

Motoriserte eller elektriske kjøretøy kan ikke kjøres på eller hensettes på vårt grøntanlegg.

Ved overtredelse av bestemmelse kan det bli ilagt kontrollgebyr. Kjøretøy som er til hinder for andre kjøretøy eller gående eller som blir hensatt over langt tid, kan bli tauet bort. Beslutning om borttauing fattes av styret eller vaktmestertjenesten.

Ved spesielle behov kan det søkes om tillatelse til forlenget hensetning av kjøretøy utenom oppmerkede plasser, men kravet om at dette ikke skal være til hinder for andre kjørende og/eller gående gjelder. Slik tillatelse gis av vaktmestertjenesten.

7. Avfallshåndtering

Borettslaget, andelseiere og beboere må følge de regler som er fastsatt av Renovasjonsetaten i Oslo når det gjelder avfallshåndtering.

Husholdningsavfall skal kildesorteres i henhold til kravene fra Renovasjonsetaten, og kastes i søppelstasjonene som er satt ut i borettslaget. Avfallet må være godt og solid innpakket.

Beboere må selv sørge for at avfall som ikke skal kastes i borettslagets søppelstasjoner blir levert til godkjente miljøstasjoner.

Avfall og andre saker skal ikke hensettes i oppganger, kjellere eller noe annet sted på borettslagets eiendom. Dette utgjør en betydelig fare for personer, dyr, eiendom og miljø, det øker faren for brann, kan være til hinder ved evakuering, og kan i tillegg være farlig hvis det blåser av gårde. Hensetning av søppel medfører behov for rydding og bort-kjøring, og påfører borettslaget ekstra unødvendige

store kostnader. Styret påpeker at beboere selv har ansvar for å fjerne eget søppel, spesielt ved rehabilitering/oppussing av egen bolig. Dersom det er behov for oppbevaring utenfor egen leilighet eller bod, eller det skal brukes container, gule sekker eller lignende, skal det stilles en skriftlig søknad om dette på forhånd til drift/vaktmestertjenesten. Slik oppbevaring skal begrenses til så kort tid som mulig, og det gis ikke tillatelse til dette lenger enn for 1 uke. Dersom hensatt avfall eller gjenstander blir stående over tid og/eller er til ulempe eller sjenanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, vil drift/vaktmestertjenesten med styrets godkjenning fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning. Dersom hensatt avfall eller gjenstander blir stående over tid og/eller er til ulempe eller sjenanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, kan styret fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning.

8. Vaskerier

Fellesvaskeriene er for alle beboere og skal brukes fornuftig og i henhold til de anvisninger som er gitt. Vaskeriet skal være godt rengjort før det forlates.

Vaskeriene kan brukes i følgende tider:

mandag – fredag:	07:00 – 21:00
lørdager:	08:00 – 18:00

Vaskeriene skal ikke brukes på søndager, helligdager og høytidsdager.

Polletter til vaskeriene fås kjøpt hos vaktmestertjenesten, og prisen fastsettes av styret.

I blokkene med vaskerier vil det være tavler hvor det er angitt hvilke hengelåser som tilhører hvilke leiligheter. Hengelåser skal følge leilighetene, og ved tap kan nye hengelåser fås ved henvendelse til vaktmestertjenesten.

9. Bruk av fellesarealer

Fellesarealene skal brukes fornuftig, hensiktsmessig og hensynsfullt slik at det ikke er til ulempe eller sjenanse for borettslaget og beboere.

Ved bruk av fellesarealer er det brukers ansvar å sørge for at det til enhver tid er ryddig og ordentlig etter bruk. Dette gjelder både innvendige og utvendige arealer.

I fellesarealene i kjelleren kan det i anviste områder settes gjenstander slik som barnevogner, sykler, akebrett og annet som styret har tillatt.

Dersom slike gjenstander hensettes i fellesarealer, både innvendige og utvendige arealer, og ikke brukes over tid, kan styret fjerne gjenstandene.

10. Fasader

Balkonger skal brukes og være i en slik stand at de ikke er til ulempe og sjenanse for borettslaget og dets beboere.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på fasaden uten forutgående skriftlig tillatelse fra styret.

Her følger en ikke uttømmende liste over punkter som må ivaretas av den enkelte beboer:

- Montering av markiser og vindskjermer.
- Innglassing av balkonger i høyblokkene og lavblokkene (paddeblokkene) er tillatt dersom dette funksjonelt og utseendemessig er tilnærmet lik det som er montert fra før. Vaktmestertjenesten vil kunne bistå i valg av løsninger.
- Maling av balkonger må foretas med godkjent malingstype og farge. Maling fås av vaktmestertjenesten.
- Parabolantenner skal ikke være fastmontert, være løst plassert, skjulte og ikke til sjenanse for borettslaget og beboere.

11. Brannvern

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler samt manuelt slukkeutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslaget ansvar å anskaffe dette utstyret, men det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt skal dette omgående til styret eller vaktmestertjenesten.

I forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2- 3 "Rømning av personer" plikter eier av ethvert brannobjekt å sørge for at rømningsveiene til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning. For høyblokkene må eier av leilighetene sikre at det er fri adkomst til rømningsluke på balkong og at stigen er funksjonell.

Brannprosedyre er satt opp i hver enkelt oppgang, alle beboere må gjøre seg kjent med denne.

Grilling på balkong er lov ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill. All bruk av åpen flamme er forbudt.

I trappeoppganger er det forbudt å oppbevare gjenstander som er brennbare og som kan være til hinder ved eventuell rømning.

12. Mislighold

Adferd eller aktiviteter som oppfattes å være strid med husordensreglene og/eller vedtektene kan meldes skriftlig til styret. Meldingen bør så langt som mulig angi adresse, leilighet/beboer, dato og klokkeslett/tidsperiode, og være mest mulig konkret på hendelsesforløpet.

Styret kan på selvstendig grunnlag ta opp forhold knyttet til husordensreglene eller vedtektene med andelseier, eier eller beboer.

Andelseiers eller beboers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet brudd på husordensregler og vedtektene. Hvis en andelseier eller beboer til tross for advarsel vesentlig

misligholder sine plikter eller hvis andelseiers eller beboers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret iverksette tiltak for å avslutte andelseier- eller leieforholdet.

13. Bruk av vektertjenesten

Borettslaget har avtale med vaktsselskap om kontroll av borettslagets eiendom og bygninger, samt vektertjeneste. Vektertjenesten er for utrykning når beboere opplever situasjoner som ubehagelig eller truende, observerer forhold som er mistenkelig eller antatt farlig eller på annen måte mener at det er situasjoner som gjør det nødvendig å tilkalle vekter. Det vises til oppslag i oppgangene og annen informasjon som er gitt om hvordan man skal henvende seg til vaktsselskapet for å tilkalle vekter.

Velkommen til Øvre Grorud Borettslag

Styret i Borettslaget vil ønske deg velkommen og vi vil informere litt om det formelle rundt det å eie en bolig i dette borettslaget.

Vi bor mange mennesker i alle aldre tett på hverandre, og det er derfor viktig at alle beboere respekterer, tar hensyn til hverandre og opptrer respektfull og tolerant overfor hverandre slik at alle kan trives i det fellesskapet et borettslag er.

Husk også å ta hensyn til naboer når det spilles høy musikk, er festlige aktiviteter og når det gjelder barns lek. Tilsvarende må det vises toleranse for barns lek, både inne og ute, slik at vi alle kan trives. Det anbefales å varsle naboer om begivenheter og forhold som kan oppfattes som støyende.

Etter klokken 23.00 skal det være rolig i borettslaget, og på søndager, helligdager og høytidsdager skal det ikke foretas aktiviteter som er støyende.

Bygningsmessige arbeider og oppussing skal begrenses til tidsrommet fra 07.00 til 20.00 på hverdager og fra 10.00 til 18.00 på lørdager. Vedtektene og husordensreglene har bestemmelser om hva som er tillatt av bygningsmessige endringer, og det er viktig å gjøre seg kjent med disse før arbeid igangsettes.

Skiltene på ringetablået og postkasse skal være riktig merket med navn, og skilt bestilles hos vaktmestertjenesten.

Alle blokkene, unntatt Nordlisletta 9, Nordlisletta 13 og Nordtvetveien 5, har fellesvaskerier som kan brukes av alle beboere. Det er viktig å sette seg godt inn i reglene for bruk av vaskeriene slik det er beskrevet på oppslagene i vaskeriene og husordensreglene. Polletter til vaskeriene kjøpes hos vaktmestertjenesten, som også kan svare på spørsmål om bruk av vaskeriene.

Borettslaget har garasjer og parkeringsplasser som kan leies av andelseierne. Disse tildeles etter ansiennitet (innflyttingsdatoen i borettslaget) og meldes ledig hver måned. Hvilke som er ledige, priser og søknadsfrist finner du på hjemmesiden vår og på oppslagstavla i oppgangene.

Borettslaget har avtale med Canal Digital for levering av TV-kanaler og bredbånd, og disse tjenestene er inkludert i felleskostnadene.

Mer informasjon finnes på vår hjemmeside; www.ovregrorud.no, hvor du også finner borettslagets vedtekter, husordensregler og årsberetninger. Se også på informasjonsarket som henger i alle oppgangene.

Ta gjerne turen innom vaktmesterne i kontortiden. Informasjon om hvor og når dette er finnes på hjemmesiden vår, eller på informasjonsarket i oppgangene.

Welcome to Øvre Grorud Condominium

Here we have gathered some useful information for new residents to Øvre Grorud Condominium.

The condominium exists of 20 apartment buildings, whereof four high-rise buildings and 16 low-rise buildings. There are a total of 546 apartments. When multiple families and people live this close to each other, it is utterly important for all to act respectfully and tolerant towards each other, so that all can thrive in the fellowship a condominium represents.

We kindly remind you to show consideration when playing loud music, having festive activities and in terms of children's play. It is recommended to notify neighbors before events and circumstances that can be perceived as noisy. You may use the bulletin boards, placed in the common areas, to notify your neighbors.

It shall be quiet in the condominiums after 23:00 (11:00 PM). On Sundays, public holidays and observances there shall not be performed activities that are noisy.

Construction work and renovations shall be limited to the period between 07:00 (7:00 AM) and 20:00 (8:00 PM) on weekdays, and from 10:00 (10:00 AM) to 18:00 (6:00 PM) on Saturdays. Familiarize yourself with the statutes and house regulations about what is permitted by structural changes before starting the work.

The signs on the public calling system and the mailboxes shall be properly labeled with names. Such signs are to be ordered from the janitor service (vaktmestertjenesten).

All of the apartment buildings, with exception of Nordlisletta 9, Nordlisletta 13 and Nordtvetveien 5, are equipped with common laundry services that can be used by residents for non-commercial use. On the bulletin board in the laundry room and in the house regulations, you may find the instructions for use of the laundry facilities – these you must familiarize yourself with. Tokens for the laundry facilities can be purchased from the janitor service, which may also answer questions you may have in regard to use of the laundry facilities.

The Øvre Grorud Condominium owns garage- and parking spots that may be rented by the residents. These will be distributed after seniority (from the moving-in date in the condominium) and will be reported vacant monthly. For information regarding which places that are vacant, prices and application deadlines please look at the bulletin board and on our website. If you are interested in renting a garage- or parking spot, you need to send in an application every month, due to the fact that we do not have a waiting list.

The Øvre Grorud Condominium has a contract with Canal Digital for the delivery of TV channels and broadband internet, and the costs of these services are included in the shared costs.

You may find more information on our website, www.ovregrorud.no. Here you may also find the statutes, house regulations and the annual reports. We recommend that you also look at the information sheet on the bulletin boards in the common areas.

Sincerely
the Board of Øvre Grorud Condominium



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5175

ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØVRE GRORUD BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som møteleder foreslås styreleder Jan Olav P. Wammer.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hva fikk andre styrer betalt i 2024?

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

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

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

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

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

Styrets oppgaver er i hovedsak:

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 772 000.

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Kommentarer:

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 000.

Sak 8

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

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Endring av husordensreglene punkt 2. Generelt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til endret tekst:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Endring av Husordensreglene punkt 7 – Avfallshåndtering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til endret tekst:

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

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

Forslag fremmet av:

Audun Rudshaug, Gangstuveien 10D

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

Hva går ordningen ut på?

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

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

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

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

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

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

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

Kostnader Øvre Grorud Borettslag må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sonja Pedersen

Sonja Pedersen (54 år), Gangstuveien 10D

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

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Damian Czyzyk

Damian Czyzyk (41 år), Gangstuveien 1

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

- Daniel Bøhn Rayner

Daniel Bøhn Rayner (32 år), Kalbakkveien 11C

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

- **Lars H Hatlen Trøen**

Lars H Hatlen Trøen (54 år), Gangstuveien 1

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

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

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

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

- **Marthine Elise Øhre Skaug**

Marthine Elise Øhre Skaug (39 år), Kalbakkveien 21

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

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Adrian Luxandra**

Adrian Luxandra (39 år), Nordtvetveien 9A

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

- **Amanj Sheikhi**

Amanj Sheikhi (45 år), Kalbakkveien 11B

Amanj har ingen erfaring med å sitte i styret.

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

- **Heidi Grande Diamanopoulos**

Heidi Grande Diamanopoulos (59 år), Gangstuveien 6B

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

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 13

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

Se egen forklaring under valg.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ovregrorud@styreverrommet.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Øvre Grorud Borettslag

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

Gårds- og bruksnummer:

92 63 68

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS v/Hans Petter Urkedal.

Styrets arbeid i perioden 2024 og våren 2025

Arbeidsmengden og tidsbruken i styreperioden har vært betydelig.

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

Mye saksbehandling foregår før og i etterkant av møtene.

Videre er det avholdt mange befaringer i leiligheter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Av større ting som er gjennomført kan bla. nevne:

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

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

Søppel:

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

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

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

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

Boliger:

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

Østbanernes Forbruksforening:

Det ble 22.02.22 skrevet en kontrakt/avtale mellom Østbanernes Forbruksforening i Nordtvetveien 7 B og borettslaget i forbindelse med levering av fjernvarme til dette bygget. Avtalen innebærer også at Østbanernes Forbruksforening i regnskapsåret 2024 har måtte betale for de reelle kostnader for denne tjenesten som beløper seg til kr. 181 002. Beløpet er innbetalt til borettslagets driftskonto, og kommer frem under Driftsinntekter, Andre inntekter i regnskapet (se note 3 i regnskapet).

Elbillading fra firmaet Aneo Mobility (tidligere Ohmia Charging):

Alle 11 anlegg på ca. 370 plasser ble klare 13. mars 2023, og har fungert tilfredsstillende. Overtagelse og befaring av hele anlegget ble utført den 29.april 2024. Beboere som ønsker lading på sin parkeringsplass eller garasje sørger selv for å tegne et abonnement hos Aneo Mobility.

Heiser:

Dessverre har de nye heisene i høyblokkene hatt litt for mange driftsstopp i perioden. Dette har igjen skapt ekstra arbeid både for drift/vaktmestertjenesten og styret, og ført til økte kostnader. En del feil har gått på garantien da det har vært innkjøringsproblemer og

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

Parkeringskontroll og gjesteparkering:

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

Renholdstjenester:

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

Heldekkende brannvarslingsanlegg i høyblokkene:

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

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

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

Interessegrupper i borettslaget:

Det finnes i dag 3 interessegrupper i borettslaget:

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

B: Utegruppe (ansvarlige Olaug Kaaby)

C: Velferdsgruppe (ansvarlig Heidi Diamantopulos)

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

Rehabiliteringsgruppens arbeid:

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

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

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

Velferdsgruppas arbeid:

Velferdsgruppen har bidratt til flere arrangementer:

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

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

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

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

6 mai: Det planlegges tiltak i forbindelse med dugnaden.

Utegruppas arbeid:

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

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

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

Sikringstiltak av høyblokkene:

Vi viser til informasjonsskriv nr.1 av 11 april 2025

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

Byggekomite for sikring fasader høyblokker og rehabiliteringsprosjektet.

Følgende personer fra borettslaget og drift/vaktmestertjenesten sitter i denne komiteen sammen med personer fra konsulentselskapet Øyvind Moen AS og arkitektfirma R21.

Det bemerkes at styreleder og styremedlem ikke hadde stemmerett ved dette valget som ble tatt opp som egen sak på styremøte 26 mars 2025.

Styreleder: Jan Olav P. Wammer

Styremedlem. Sonja Pedersen

I tillegg sitter driftsleder i komiteen.

John Erik Ødegaard

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

Inntekter

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

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var på kr 32 013 655 som var en del lavere enn budsjettet. Skyldes i hovedsak forsinkelse av installasjon av heldekkende brannvernanlegg i høyblokkene.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Større vedlikehold

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

Bruk av konsulenttjenester

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

Ansettelse av daglig leder

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 4,5% (gjeldende fra 1 februar 2025), og styret håper det ikke skal bli nødvendig med ytterligere økninger resten av året.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE GRORUD BORETTSLAG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Pantstillelse	24	98 475 710	120 905 710
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Øvre Grorud Borettslag

Jan Olav Parelius Wammer	Louise Tranekær Maabjerg	Sonja Vibece Pedersen
Lars Helge Hatlen Trøen	Torild Smalberget	



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	35 779 436
Garasje	746 000
Parkering	547 706
Tjenestebolig	72 000
Leie	63 576
Garasje	-400
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	37 208 318

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	63 617
SUM INNTEKTER VASKERI	63 617

SUM VASKERI

63 617

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-2 420 678
Renter på leverandørgjeld	-610
SUM FINANSKOSTNADER	-2 421 288

NOTE: 15

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	30 194 197
Kostpris/Bokf.verdi	152 999
Antenneanlegg	1 377 424
Tilgang 1980	4 944 726
REHABILITERING	
Tilgang 2000	17 136 143
Tilgang 1988	31 498 592
Tilgang 1993	18 800
SUM BYGNINGER	85 322 881

Festekontrakt med Norges Statsbaner i 75 år fra 01.01.1960

Gnr.92/bnr.63 M. flere

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

NOTE: 16

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

		1 572
Strykerulle		
Tilgang 2016	29 568	
Avskrevet tidligere	-23 156	
Avskrevet i år	-2 956	
		3 456
Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	1 921 700	
Avskrevet tidligere	-653 378	
Avskrevet i år	-76 868	
		1 191 454
Innskudd garasje nr. 1		
Tilgang 2001	10 000	
		10 000
Tjenesteleilighet		
Tilgang 2015	59 256	
Avskrevet tidligere	-50 363	
Avskrevet i år	-5 925	
		2 968
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 955 153
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-251 976

NOTE: 17

AKSJER OG ANDELER

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

NOTE: 18

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning renteinntekt bankkonto	62
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	62

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2020	-32 178 642	
Økning 2021 - 2022	-14 821 358	
Nedbetalt tidligere	3 967 336	
Nedbetalt i år	1 041 932	
		-41 990 732
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-41 990 732

NOTE: 20

BORETTSSINNSKUDD

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

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-90 529
Skyldig arbeidsgiveravgift	-81 500
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-172 029

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-192 903
Gebyr og fakturaomkostninger	105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-192 798

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 602 510
Pantelån	41 990 732
TOTALT	57 593 242

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

Bygninger	85 322 881
TOTALT	85 322 881

Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

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

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

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

Henvendelser utenom kontortid skal rettes til styret, se informasjon på Vibbo. E-post til styre er: ovregrorud@styrommet.no eller se oppslag i oppgangene.

Vaktordning

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

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

Garasjer, parkering og parkeringskontroll

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

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

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

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

Klager på gebyr eller borttauing må rettes P-Service AS, se kontaktinformasjon nedenfor:
P-Service AS
Jerikoveien 26

1067 Oslo

Telefon: 41 25 53 84

E-post: post@pservice.no

Nøkler/skilt

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

Vaskeri

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

Forsikring

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

VIKTIG: Skade i leiligheten

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

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

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

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

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

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

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

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

Brannsikringsutstyr

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

Internkontroll

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

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

Medlemskap i Huseiernes landsforbund

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Fjernvarme

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

Energimerking

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

TV og bredbåndstjenester

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Fra mai 2024 og til og med april 2025

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

2023

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

2022

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

2021

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

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

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

2020

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

2019

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

2018

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

2017

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

2016

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

2015

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

2014

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

2013

- Utskifting av samtlige postkasser.

2012

- Iverksatt energiøkonomiserende tiltak for fjernvarmeanlegget i samarbeid med Hafslund.

2011

- Det ble etablert nye lekeplasser ved Nordlisletta 11 og Gangstuveien 12.
- Det ble etablert forsyning av fjernvarme fra Hafslund.

2010

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

2001 – 2006

- Våtromsrehabilitering

2000 – 2009

- Rehabiliteringen av utomhusanlegget avsluttet.
- Supplement av søppelskap.

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

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

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

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

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

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

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

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

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

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

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

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

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

På vegne av valgkomiteen for Øvre Grorud Borettslag

Heidi Diamantopulos
Rodel Montano

Presentasjon av valgkomiteens innstilling til verv i styret:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som 1 varamedlem: Heidi Grande Diamanopoulos (59 år), Gangstuveien 6B

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

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

Amanj har ingen erfaring med å sitte i styret.

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 5175 Selskapsnavn: ØVRE GRORUD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 955004310

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Grorud Samfunnshus.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Som møteleder foreslås styreleder Jan Olav P. Wammer.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. 51 tilstede - 2 fullmakter - Totalt 53 andeler.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Rådgiver i OBOS Hedda Trøan foreslått. Som protokollvitne ble Erland-Furusæther foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av styrehonorar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hva fikk andre styre betalt i 2024?

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

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

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

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

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

Styrets oppgaver er i hovedsak:

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

- Oppfølging av drift/vaktmestertjenesten
- Ivareta arbeidsgiveransvaret for de 3 ansatte.
- Kontrollere og godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Behandle skader og forsikringssaker
- Utrede, planlegge og gjennomføre prosjekter
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsopp-gaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Besvare henvendelser fra eiendomsmeglere
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 772 000.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

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

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

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

Kommentarer:

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 000.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

8. Endring av vedtektene punkt 11-1 Leie av garasjer og parkeringsplasser

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

9. Endring av husordensreglene punkt 2. Generelt

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

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

Forslag til endret tekst:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

10. Endring av Husordensreglene punkt 7 – Avfallshåndtering

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

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

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

Forslag til endret tekst:

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

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

Fremmet av: Audun Rudshaug, Gangstuveien 10D

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

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

Styrets innstilling

Det er flere borettslag som har IN- avtale på ett eller flere av sine lån, men som oftest er det inngått i forbindelse med at man har satt i gang større prosjekter eller har veldig store lån. En generell anbefaling er at andel

fellesgjeld per andel overstiger kr 100 000 for å tiltre en slik ordning. Borettslaget må også ha en avtale om sikringsordning. Borettslaget skal ha avtale om garantert betaling av felleskostnader enten gjennom OBOS eller i Borettslagenes Sikringsordning AS.

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

Hva går ordningen ut på?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Sonja Pedersen

Følgende stilte til valg:

Sonja Pedersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Daniel Bøhn Rayner

Damian Czyzyk

Lars H Hatlen Trøen

Marthine Elise Øhre Skaug

Følgende stilte til valg:

Daniel Bøhn Rayner

Damian Czyzyk

Lars H Hatlen Trøen

Marthine Elise Øhre Skaug

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Heidi Grande Diamanopoulos

Adrian Luxandra

Amanj Sheikhi

Følgende stilte til valg:

Heidi Grande Diamanopoulos

Adrian Luxandra

Amanj Sheikhi

13. Valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Rodel Montano

Jan Olav P. Wammer

Louise Tranekær Maabjerg

Følgende stilte til valg:

Rodel Montano

Jan Olav P. Wammer

Louise Tranekær Maabjerg

Møteleder: Jan Olav Wammer /S/
Protokollvitne: Erland Furusæther /S/





Generalforsamling 2024

5175 Øvre Grorud Borettslag

Til andelseierne i Øvre Grorud Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 22. mai 2024 kl. 18:00 i Grorud Samfunnshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Øvre Grorud Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Øvre Grorud Borettslag
avholdes onsdag 22. mai 2024 kl. 18:00 i Grorud Samfunnshus**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Valgkomiteen

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektene punkt 11-1 Leie av garasjer og parkeringsplasser

Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, April 2024
Styret i Øvre Grorud Borettslag

Jan Olav Wammer Sonja Pedersen Lars H. Trøen Yvonne Nilo Sommer

Martine Amble Csirmaz

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Olav Wammer	Gangstuveien 10 A
Nestleder	Sonja Pedersen	Gangstuveien 10 D
Styremedlem	Martine Amble	Gangstuveien 12
Styremedlem	Lars H. Trøen	Gangstuveien 1
Styremedlem	Yvonne Nilo Sommer	Kalbakkveien 15 B
Varamedlem	Pål Klæboe	Gangstuveien 10 C
Varamedlem	Rodel Montano	Kalbakkveien 19 D
Varamedlem	Feda Dikic	Kalbakkveien 21

Valgkomiteen

Bernt Wathne	Nordlisletta 11
Louise Tranekær Maabjerg (sluttet våren 2024*)	Kalbakkveien 17
Heidi Diamantopulos (erstattet Maabjerg våren 2024)	Gangstuveien 6 B
Sulaiyman Khallouf	Gangstuveien 12

*Se egen forklaring under valg.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ovregrorud@styrommet.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Øvre Grorud Borettslag

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

Gårds- og bruksnummer:

92 63 68

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i perioden 2023-2024

Arbeidsmengden og tidsbruken i styreperioden har vært betydelig. Det har blitt utført mye vedlikehold og rehabiliteringer, og vi viser til egen oversikt bakerst i hefte over noe av det som har blitt gjennomført i perioden.

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

Av prosjekter og nye avtaler som er gjennomført kan bla. nevne:

- Kontrakt på utskifting av brannslukningsutstyr og røykvarslere i samtlige blokker.
- Brannteknisk tilstandsanalyse av bygningsmassen, ref. Norsk Brannvern.
- Samtidsmålinger av belastninger på samtlige hovedtavler.
- Forbedring av renter på høyrentekonto/sparekonto.
- Ny avtale med Telenor.
- Ny avtale med OTIS Heis
- Ny avtale på vasking i borettslaget.
- Energikarlegging og estimat for rehabiliteringsprosjektet (ferdig i løpet av mai).

Det har i styreperioden vært avholdt 27 styremøter av ca. 2,5 timers varighet.

Videre er det avholdt mange befaringer og møter knyttet til prosjekter. Det har gått betydelig mye tid til enkeltsaker og dialog med beboere.

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

Mye saksbehandling foregår før og i etterkant av møtene.

Styret har hatt et godt samarbeide med driftsleder og vaktmestertjenesten i denne perioden, men det bemerkes at driftsleder dessverre har vært 100 % sykemeldt siden september. Dette har igjen ført til ekstra arbeidsbelastning på vaktmestrene, styreleder og styret.

Styreleder har god kontakt med rådgiver i OBOS som gjør en meget bra jobb for oss. Arbeidet ellers er blitt utført av driftsleder (100% sykemeldt siden sept. 23), vaktmestere, styreleder og styret.

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

For fremtiden nøler ikke styret med å bruke advokat hjelp for å løse denne type tvister.

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

Søppel:

Det hensettes fortsatt mye søppel i kjellere, trappeoppganger og utvendig til tross for at styret setter ut containere to ganger i året. Dette medfører behov for rydding og bortkjøring, og påfører borettslaget ekstra unødvendige store kostnader. I tillegg er det skjemmende, brannfarlig og tiltrekker seg skadedyr. Styret påpeker at beboere selv har ansvar for å fjerne eget søppel, spesielt ved rehabilitering/oppussing av egen bolig. Et ryddig borettslag skaper et triveligere og bedre miljø både for store og små.

Boliger:

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

Østbanernes Forbruksforening:

Det ble 22.02.22 skrevet en kontrakt/avtale mellom Østbanernes Forbruksforening i Nordtvetveien 7 B og borettslaget i forbindelse med levering av fjernvarme til dette bygget. Avtalen innebærer også at Østbanernes Forbruksforening i regnskapsåret 2023 har måtte betale for de reelle kostnader for denne tjenesten som beløper seg til kr. 388 317. Beløpet er innbetalt til borettslagets driftskonto, og kommer frem under Driftsinntekter, Andre inntekter i regnskapet (se note 3 i regnskapet).

Elbillading fra firmaet Aneo Mobility (tidligere Ohmia Charging):

Kontrakten for etablering av infrastrukturen og lading av elbiler på samtlige parkeringsplasser og garasjer ble undertegnet i desember 2021. Høsten 2022 kunne de første abonnementene ta de første anleggene i bruk.

Alle 11 anlegg på ca. 370 plasser ble klare 13. mars 2023, og har fungert tilfredsstillende. Overtagelse og befaring av hele anlegget ble utført den 29.april 2024, og betaling for leie av infrastruktur og betaling til nettselskapet for økt effekt (utvidelse av trafostasjonene) skjer fra 1. juni 2024. Det bemerkes at borettslaget fra mai 2023 og frem til 1. juni 2024 har fått en kredit på kr. 168 000 grunnet forsinkelse med befaringen.

Oppussing av høyblokkene:

Maling (tak, vegger og listverk) av alle ganger/etasjer samt nytt gulvbelegg og ny LED belysning ble ferdig i forrige periode, mens arbeidet i Gangstuveien 1 og 12 ble ferdigstilt etter sommerferien 2023.

Heiser:

Dessverre har de nye heisene i høyblokkene hatt litt for mange driftsstopp i perioden. Dette har igjen skapt ekstra arbeid både for drift/vaktmestertjenesten og styret, og ført til økte kostnader. En del feil har gått på garantien da det har vært innkjøringsproblemer og justeringer av det tekniske utstyret, men vi opplever dessverre at enkelte beboere er skyld i stoppene ved uvettig bruk. Vi oppfordrer derfor alle til å bruke heisene på en slik måte at vi hindrer mest mulig driftsstopper i fremtiden.

Parkeringskontroll og gjesteparkering:

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

HMS og Internkontroll:

Styret og drift/vaktmestertjenesten arbeider systematisk med forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS) og internkontroll.

Velferdstiltak:

Det ble arrangert juletefest i januar 2024 sammen med 3 av de andre borettslagene i område.

5-års plan for borettslaget:

Alle beboere fikk den 29.08.22 tilsendt en spørreundersøkelse om hva de ønsket prioritert i neste 5-års periode. Resultatene ble presentert på beboermøte den 25.10.22.

Våren 23 ble det sendt ut en forespørsel til alle andelseiere om de var interessert i å bidra innenfor 3 felt.

På bakgrunn av dette ble det etablert 3 interessegrupper som skulle jobbe videre med disse oppgavene.

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

B: Utegruppe (ansvarlige Olaug Kaaby og Roger Baardseng)

C: Velferdsgruppe (ansvarlig Heidi Diamantopulos)

Renholdstjenester:

Ny renholdsavtale er tegnet den 26. april 2024 med firmaet Cleanit AS.

Tidligere avtale med Ren Service AS er sagt opp med 3-måneders oppsigelsestid, og ny aktør starter derfor opp 1. august 2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som består av viderefakturering av fjernvarmekostnader til Østbanernes Forbruksforening. Andre inntekter er spesifisert i note 3.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til energi/fyring enn budsjettet.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 800 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Øvre Grorud Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE GRORUD BORETTSLAG.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap for 2023• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		15 594 001	10 572 901	15 594 001	19 347 973
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 929 115	4 357 780	2 921 621	1 159 921
Tilbakeføring av avskrivning	17	250 893	238 976	230 000	230 000
Tilbakef. gev/tap salg av anl. mid	17	19 000	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	17	15 000	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-185 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	0	3 156 333	0	0
Endring annen langsiktig gjeld		-29 000	-228 870	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-2 246 037	-2 503 119	-2 362 000	-1 617 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 753 972	5 021 100	789 621	-227 079
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		19 347 973	15 594 002	16 383 622	19 120 894
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		23 314 714	20 050 136		
Kortsiktig gjeld		-3 966 741	-4 456 134		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		19 347 973	15 594 002		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	35 918 220	35 533 942	37 097 000	35 925 000
Garasjer	10	643 200	385 800	0	772 800
Parkeringsplasser	11	417 362	204 115	0	556 800
Andre inntekter	3	591 496	1 041 875	83 000	230 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		37 570 278	37 165 732	37 180 000	37 484 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 374 983	-2 222 445	-2 361 500	-2 386 500
Styrehonorar	5	-632 500	-575 000	-632 500	-651 500
Avskrivninger	17	-250 893	-238 976	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-31 500	-25 594	-27 000	-27 000
Andre honorarer		-10 000	-5 000	-10 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-537 208	-516 473	-537 500	-567 000
Konsulenthonorar	7	-27 459	-33 359	-210 000	-810 000
Drift og vedlikehold	8	-3 637 308	-6 533 162	-3 826 700	-4 800 000
Forsikringer		-1 553 972	-1 451 885	-1 597 000	-1 710 000
Festeavgift		-182 679	-182 679	-182 679	-182 679
Kommunale avgifter	9	-6 016 212	-5 055 353	-5 794 500	-6 981 000
Energi/fyring	12	-9 371 551	-10 255 666	-11 440 000	-10 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 381 768	-2 116 101	-2 221 000	-2 594 000
Andre driftskostnader	13	-2 810 336	-2 494 299	-2 763 000	-2 892 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-29 818 368	-31 705 992	-31 833 379	-34 091 679
DRIFTSRESULTAT		7 751 910	5 459 741	5 346 621	3 392 921
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	272 208	54 785	0	145 000
Finanskostnader	15	-2 095 003	-1 156 746	-2 425 000	-2 378 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 822 795	-1 101 961	-2 425 000	-2 233 000
ÅRSRESULTAT		5 929 115	4 357 780	2 921 621	1 159 921
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 929 115	4 357 780		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	85 322 881	85 322 881
Andre varige driftsmidler	17	2 139 817	2 239 710
Aksjer og andeler	18	11 000	11 000
SUM ANLEGGSMIDLER		87 473 698	87 573 592
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		155 639	206 403
Kundefordringer		635	-1 000
Forskuddsbetalte kostnader		131 983	1 266 158
Andre kortsiktige fordringer	19	57 932	149 750
Driftskonto OBOS-banken		8 968 054	15 772 369
Driftskonto OBOS-banken II		36 221	36 221
Skattetrekkskonto OBOS-banken		67 218	78 645
Sparekonto OBOS-banken		13 847 884	2 541 589
Sparekonto OBOS-banken II		49 148	0
SUM OMLØPSMIDLER		23 314 714	20 050 136
SUM EIENDELER		110 788 413	107 623 727
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 546 * 100		54 600	54 600
Opptjent egenkapital		46 895 164	40 966 048
SUM EGENKAPITAL		46 949 764	41 020 648
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	43 032 664	45 278 701
Borettsinnskudd	21	15 602 510	15 602 510
Annen langsiktig gjeld	22	1 236 733	1 265 733
SUM LANGSIKTIG GJELD		59 871 907	62 146 944
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		444 213	376 869
Leverandørgjeld		2 241 350	3 138 303
Skyldige offentlige avgifter	23	137 523	159 265
Påløpte renter		219 541	21 655
Påløpte avdrag		646 073	560 750

Påløpte kostnader		153	0
Annen kortsiktig gjeld	24	277 889	199 293
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 966 741	4 456 134

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 788 413	107 623 727
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	25	120 905 710	120 905 710
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2024

Styret i Øvre Grorud Borettslag

Jan Olav Wammer /s/

Martine Amble /s/

Yvonne Nilo Sommer /s/

Lars Helge Trøen /s/

Sonja Pedersen /s/



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	35 861 052
Tjenestebolig	72 000
Leie	63 576
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	35 996 628

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-47 808
Garasje	-19 000
Parkering	-11 450
Parkering uten motorvarmer	-150
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	35 918 220



NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	55 561
Kortterminal	39 814
Leie av antenneplass Telenor	39 291
Returbeløp - dobbelt betaling til leverandør tidligere år	2 713
Gebyrer vedrørende fakturering	13 200
Husleiegebyrer	750
Leieinntekt	3 000
Leie av basestasjon Telia	48 850
Viderefakturerte fakturaer ØF	388 317
SUM ANDRE INNTEKTER	591 496

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 541 474
Overtid	-195 989
Påløpte feriepenge	-220 688
Fri bil, tlf etc.	-15 276
Fri bolig	-38 304
Bompenger	-5 197
Naturallytelser speilkonto	53 580
Arbeidsgiveravgift	-378 908
Pensjonskostnader innskudd	-42 432
AFP-pensjon	-41 038
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 318
Refusjon sykepenge	77 089
Kantinekostnader	-1 045
Bedriftshelsetjeneste	-9 030
Arbeidsklær	-14 954
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 374 983

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 632 500.

I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 22 761, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 250
OBOS Prosjekt AS	-518
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 692
SUM KONSULENTHONORAR	-27 459

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

MDS Malerentreprenør AS	-1 003 420
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 003 420
Drift/vedlikehold bygninger	-481 227
Drift/vedlikehold VVS	-858 475
Drift/vedlikehold elektro	-440 941
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-302 035
Drift/vedlikehold heisanlegg	-289 694
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 124
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-49 809
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 677
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 907
Egenandel forsikring	-32 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 637 308

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 622 964
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-2 392 993
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-6 016 212

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	643 200
SUM INNETEKTER GARASJER	643 200
SUM GARASJER	643 200

NOTE: 11**PARKERINGSPLASSER****INNETEKTER PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	417 362
SUM INNETEKTER PARKERINGSPLASSER	417 362

SUM PARKERINGSPLASSER	417 362
------------------------------	----------------

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 092 819
Fjernvarme	-8 278 732
SUM ENERGI / FYRING	-9 371 551

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 000
Container	-460 519
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-81 253
Verktøy og redskaper	-38 258
Telefon-/kontormaskiner	-10 658
Driftsmateriell	-82 793
Lyspærer og sikringer	-4 671
Vakthold	-496 514
Renhold ved firmaer	-1 017 096
Snørydding	-238 009
Andre fremmede tjenester	-24 106
Kontor- og datarekvisita	-19 202
Trykksaker	-6 599
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 470
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 761
Andre kontorkostnader	-19 431
Telefon/bredbånd	-17 162
Porto	-16 140
Drivstoff biler, maskiner osv.	-56 066
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-81 821
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-10 218
Velferdskostnader	-19 815
Tap v/avgang anleggsmidler	-19 000
Avsetning tap på fordringer	-49 273
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 810 336

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	77 519
Renter av sparekonto i OBOS-banken	172 730
Renter av før sent innbetalte felleskostnader	21 626
Andre renteinntekter	333
SUM FINANSINNTEKTER	272 208

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-24 964
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 070 039
SUM FINANSKOSTNADER	-2 095 003

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	30 194 197
Kostpris/Bokf.verdi	152 999
Antenneanlegg	1 377 424
Tilgang 1980	4 944 726
REHABILITERING	
Tilgang 2000	17 136 143
Tilgang 1988	31 498 592
Tilgang 1993	18 800
SUM BYGNINGER	85 322 881

Festekontrakt med Norges Statsbaner i 75 år fra 01.01.1960

Gnr.92/bnr.63 M. flere

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER****Bil**

Tilgang 2019	120 000	
Avskrevet tidligere	-84 000	
Innbytte pris	-15 000	
Tap av salg	-19 000	
Sum ført ved salg	-34 000	
Avskrevet i år (januar)	-2 000	

0

Gressklipper nr. 1

Kostpris	92 904	
Avskrevet tidligere	-92 903	

1

Gressklipper nr. 2

Kostpris	25 290	
Avskrevet tidligere	-25 289	

1

Gressklipper nr. 3

Tilgang 1998	196 800	
Avskrevet tidligere	-196 799	1
Gressklipper nr. 4		
Tilgang 1999	15 966	
Avskrevet tidligere	-15 965	1
Gressklipper		
Tilgang 2019	222 625	
Avskrevet tidligere	-67 716	
Avskrevet i år	-22 263	132 646
Laser		
Kostpris	92 417	
Avskrevet tidligere	-11 552	
Avskrevet i år	-9 242	71 623
Lift/kompremator		
Tilgang 2014	202 016	
Avskrevet tidligere	-115 047	
Avskrevet i år	-13 535	73 434
Plog til traktor		
Tilgang 2004	27 301	
Avskrevet tidligere	-27 300	1
Sandstrøer		
Tilgang 1996	22 541	
Avskrevet tidligere	-22 540	1
Snøfreser		
Kostpris	34 155	
Avskrevet tidligere	-34 154	1
Tilhenger		
Kostpris	14 690	
Avskrevet tidligere	-14 689	1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2014	1 209 619	
Avskrevet tidligere	-715 893	
Avskrevet i år	-81 044	412 682
Varebil		
Tilgang 2023	185 000	
Avskrevet i år	-33 917	151 083
Inventar		
Tilgang 2015	31 430	
Avskrevet tidligere	-23 572	

Avskrevet i år	-3 143	4 715
Strykerulle		
Tilgang 2016	29 568	
Avskrevet tidligere	-20 200	
Avskrevet i år	-2 956	6 412
Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	1 921 700	
Avskrevet tidligere	-576 510	
Avskrevet i år	-76 868	1 268 322
Innskudd garasje nr. 1		
Tilgang 2001	10 000	10 000
Tjenesteleilighet		
Tilgang 2015	59 256	
Avskrevet tidligere	-44 438	
Avskrevet i år	-5 925	8 893
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 139 817
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-250 893

NOTE: 18

AKSJER OG ANDELER

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

NOTE: 19

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturerte fakturaer	57 932
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	57 932

NOTE: 20

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1998	-22 430 000	
Nedbetalt tidligere	21 308 500	
Nedbetalt i år	1 121 500	0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2020	-32 178 642	
Nedbetalt tidligere	-11 978 559	
Nedbetalt i år	1 124 537	

	-43 032 664
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-43 032 664

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-474 433
Garasjeinnskudd	-762 300
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 236 733

NOTE: 23

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-67 218
Skyldig arbeidsgiveravgift	-70 305
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-137 523

NOTE: 24

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-220 688
Innbetaling tilhørende 2024	-57 201
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-277 889

NOTE: 25

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 602 510
Pantelån	43 032 664
Påløpte avdrag	646 073
TOTALT	59 281 247

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

Bygninger	85 322 881
TOTALT	85 322 881

GODTGJØRELSE TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

A. Styret

Det foreslås en samlet godtgjørelse til styret på kr. 711 500
(651 500 + * tillegg kr. 60 000)

Forslag til styrehonorar gjenspeiler ansvar og arbeidsmengde for enkelte av styrets medlemmer. Bla. har styreleder i denne perioden arbeidet $\frac{3}{4}$ av en normal stilling regnet i timer, og har i tillegg jobbet noe i forbindelse med driftsleders sykdom. Dette har vært mulig da han gikk av som pensjonist våren 2021.

Styreleder og øvrige styre får stadig større personlig ansvar og flere tidkrevende oppgaver.

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

Alle i styre og de tre varamedlemmer får godtgjørelse for oppmøte på styremøter.

* Kommentarer til ekstra godtgjørelse til styret

Styrehonoraret forutsetter å dekke styrets ordinære arbeid.

I forbindelse med at driftsleder har vært 100% sykemeldt siden september 2023 og frem til dags dato har arbeidsmengden og ansvar økt vesentlig.

Styret vil derfor foreslå at den eller de i styret som har hatt det vesentligste av denne belastningen får et særskilt styrehonorar for å kompensere dette. Arbeidet som er utført siste styreperiode i tilknytning til driftslederes fravær kompenseres med et særskilt styrehonorar på kr. 60 000.

Kr. 60 000 tas av budsjettposten andre honorarer på kr. 60 000 for 2024.

Samlet styrehonorar for perioden blir da (651 500 + 60 000) = kr. 711 500

Det bemerkes spesielt at borettslaget i perioden 15 september og frem 23.04.24 har "spart" personalkostnader på ca. kr. 400 000,- da NAV har utbetalt dette i form av sykepenger til driftsleder.

Vaktmester Idar Rand og styreleder har delt på noen av disse oppgavene.

Hva fikk andre styrer betalt i 2023 ?

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

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

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

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

De minste boligselskapene får som regel mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 2085 kroner for de som har 6 – 30 boenheter. For selskap som har flere enn 250 boliger (ØGB har 546 boliger), ligger snittet på 1192 kroner per bolig.

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

Styrets oppgaver er i hovedsak:

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet
- Oppfølging av vaktmestertjenesten
- Ivareta arbeidsgiveransvaret for de 3 ansatte.
- Kontrollere og godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Behandle skader og forsikringssaker
- Utrede, planlegge og gjennomføre prosjekter
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Besvare henvendelser fra eiendomsmeglere
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene

B. Valgkomiteen

Styret foreslår en godtgjørelse til valgkomiteen på kr. 10 000.

Honoraret gjenspeiler valgkomiteens arbeid med vurdering og intervju som også i denne perioden har vært krevende.

Spesielt krevende ble det da en av valgkomiteens medlemmer (Louise Tranekær Maabjerg) ønsket å stille til valg som styremedlem. Som følge av dette måtte medlemmet i henhold til lovverket trekke seg ut av valgkomiteen med øyeblikkelig virkning, og et nytt medlem måtte da på plass.

Tidligere styremedlem Heidi Diamantopulos sa seg da villig til å gå inn som stedfortreder.

Honoraret i 2023 var på kr. 10 000.

Honoraret i 2022 var på kr. 5 000.

Honoraret i 2021 var på kr. 10 000.

INNKOMNE FORSLAG

A) ENDRING AV VEDTEKTENE PUNKT 11-1 LEIE AV GARASJER OG PARKERINGSPLASSER

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Saksbeskrivelse: Under punkt 11-1 står det bla. : For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales innskudd, behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret. Innskudd og behandlingsgebyr betales separat ved etablering av leieforholdet, og månedlig leie betales sammen med felleskostnadene. Innskudd er ikke rentebærende, og tilbakebetales ved opphør av leieforholdet.

MERK: Det betales ikke noe innskudd på leie av parkeringsplasser, kun på garasjer

Forslag til vedtak: Teksten under punkt 11-1 forandres til følgende:

For leie av garasjer skal det betales innskudd, mens parkeringsplasser er fritatt for dette. Innskudd, behandlingsgebyr og månedlig leie blir fastsatt av styret. Innskudd og behandlingsgebyr betales separat ved etablering av leieforholdet, og månedlig leie betales sammen med felleskostnadene. Innskudd er ikke rentebærende, og tilbakebetales ved opphør av leieforholdet.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

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

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Jan Olav P. Wammer	Gangstuveien 10A	Gjenvalg	1 år
--------------------	------------------	----------	------

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Sonja Pedersen	Gangstuveien 10D	Gjenvalg	2 år
Louise Tranekær Maabjerg	Kalbakkveien 17	Ny	2 år
Torild Smalberget	Kalbakkveien 21	Ny	2 år

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lars H. Hatlen Trøen	Gangstuveien 1	2023	1 år
Martine Amble Csirmaz *	Gangstuveien 12	2023	1 år

* Styremedlemmet Martine Amble Csirmaz står ikke på valg, men har sagt seg villig til og flyttes til fast 1.varaplass på grunnlag av privat arbeidsmengde, og for å få inn flere personer i styret for ytterligere og styrke kompetansen i styret.

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Igor Orlic (2 vara)	Kalbakkveien 17	Ny	1 år
Adrian Luxandra (3 vara)	Nordtvetveien 9A	Ny	1 år

Varamedlem som ikke er på valg *:

Martine Amble Csirmaz	Gangstuveien 12	2023	1 år
-----------------------	-----------------	------	------

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Heidi Diamantopulos	Gangstuveien 6	Ny	1 år
Bernt Wathne	Nordlisletta 11	Gjenvalg	1 år
Rodel Montano	Kalbakkveien 19 D	Ny	1 år

I valgkomiteen for Øvre Grorud Borettslag

Heidi Diamantopulos
Bernt Wathne
Yonathan Araya

Presentasjon av valgkomiteens innstilling til verv i styret:

Som styreleder: Jan Olav Parelius Wammer (70 år), Gangstuveien 10A

Jan Olav har vært en aktiv deltaker i ØGB-styret siden 2012, med flere år som nestleder før han tok rollen som styreleder de siste årene. Han besitter en ingeniørutdannelse og har en solid bakgrunn som gründer, samt erfaring som daglig leder i utenlandske datterselskaper, salg, markedsansvarlig og avtaleansvarlig i flere større norske bedrifter. Han har vært prosjektleder for flere av borettslagets større investeringer de siste årene. Hans motivasjon for å sitte i styret er å sikre forsvarlig drift av borettslaget. Han verdsetter godt samarbeid og ser det som avgjørende både internt i styret og i samspillet med driftstjenesten, andelseiere/beboere og forretningsfører.

Som styremedlem: Sonja Pedersen (53 år), Gangstuveien 10D

Sonja bringer med seg betydelig erfaring som styremedlem, med en 5-årig tjenestetid i ØGB og tidligere to år som vara. Hun ser frem til å fortsette sitt engasjement, motivert av de kommende utfordringene borettslaget står overfor. Med sin daglige arbeidserfaring innenfor bygg, drift og vedlikehold, legger hun vekt på god kommunikasjon, åpen diskusjon og en grundig vurdering av ulike konsekvenser. Hun trives med samarbeid og å finne løsninger i fellesskap, med mål om å optimalisere alles bidrag og fremme gjensidig suksess.

Som styremedlem: Torild Smalberget (63 år), Kalbakkveien 21

Torild bringer med seg bred erfaring fra ulike styreverv, inkludert etablering av barnehage, eget rekrutteringsfirma, barne- og ungdomsteater, samt politisk engasjement. Til daglig jobber hun som konsulent/prosjektleder i Sweco, med en solid bakgrunn innen teknikk og økonomi fra både privat og offentlig sektor. Hennes motivasjon for styrearbeidet er å tilføre kompetanse og erfaring, samtidig som hun vektlegger behovet for sunn økonomisk drift og maksimal utnyttelse av borettslagets potensiale.

Som styremedlem: Louise Tranekær Maabjerg (41 år), Kalbakkveien 17

Louise har vært bosatt i borettslaget 2 ganger, den siste siden 2018. Hun ønsker å bidra aktivt som styremedlem. Hun bringer med seg omfattende arbeidserfaring innen salg, forhandlinger, personalledelse, prosjektarbeid og anbudsprosesser. Hun setter pris på samarbeid og ser muligheten til å gjennomføre effektive arbeids-strukturer og rutiner til borettslagets beste.

Som 1 varamedlem: Martine Amble Csirmaz (30 år), Gangstuveien 12

Martine har et års erfaring som styremedlem og har tidligere vært varamedlem. Til daglig jobber hun i skolen. Hun motiveres av ønsket om å bidra til fellesskapet og ta del i borettslagets utvikling. Hun setter pris på samarbeid og realistiske beslutninger, og hennes erfaring som lærer har gitt henne gode ferdigheter i å jobbe både i større og mindre team, samtidig som hun verdsetter evnen til å ta ledelsen uten å overkjøre andre.

Som 2. varamedlem: Igor Orlic (37 år), Kalbakkveien 17

Igor har erfaring fra styrearbeid både fra tidligere borettslag og fra idretten, der han også har hatt verv som sportslig leder. Han jobber til daglig i administrasjonen på en skole, med oppgaver innen fagkonsultasjon, kontrakter, budsjettering og økonomi. Samtidig er han

engasjert som trener og utvikler i Lyn Fotballklubb. Hans motivasjon for styrearbeidet ligger i å bidra med sitt engasjement og sin erfaring for å forbedre ØGB.

Som 3. varamedlem: Adrian Luxandra (38 år), Nordtvetveien 9A

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

Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmestertjenesten består av 1 driftsleder og 2 heltidsansatte vaktmestere. Det brukes i noen tilfelle også deltidsvikarer om sommeren til plenklipping og vedlikeholdsarbeider.

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

Telefon til driftsleder John Erik Ødegaard: 92092662 og vaktmester Idar Rand: 92026972
E-post til vaktmestertjenesten er: grorbor@gmail.com.

Henvendelser utenom kontortid skal rettes til styret, se informasjon på Vibbo. E-post til styre er: ovregrorud@styrommet.no eller se oppslag i oppgangene.

Vaktordning

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

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

Garasjer, parkering og parkeringskontroll

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

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

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

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

Klager på gebyr eller borttauing må rettes P-Service AS, se kontaktinformasjon nedenfor:
P-Service AS
Jerikoveien 26
1067 Oslo

Telefon: 41 25 53 84

E-post: post@pservice.no

Nøkler/skilt

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

Vaskeri

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

Forsikring

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post: forsikring@obos.no

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

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

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til drift/vaktmestertjenesten på e-post: grorbor@gmail.com

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Medlemskap i Huseiernes landsforbund

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Fjernvarme

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

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023

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

2022

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

2021

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

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

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

2020

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

2019

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

2018

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

2017

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

2016

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

2015

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

2014

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

2013

- Utskifting av samtlige postkasser.

2012

- Iverksatt energiøkonomiserende tiltak for fjernvarmeanlegget i samarbeid med Hafslund.

2011

- Det ble etablert nye lekeplasser ved Nordlisletta 11 og Gangstuveien 12.
- Det ble etablert forsyning av fjernvarme fra Hafslund.

2010

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

2001 – 2006

- Våtromsrehabilitering

2000 – 2009

- Rehabiliteringen av utomhusanlegget avsluttet.
- Supplement av søppelskap.

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

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Øvre Grorud Borettslag

Møtedato: 22.05.2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Grorud Samfunnshus

Til stede: 54 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 56 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Camilla Skui.

Møtet ble åpnet av styreleder Jan Olav Wammer.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble styreleder Jan Olav Wammer foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Camilla Skui foreslått. Som protokollvitne ble Petter Teie Hellum og Adrian Luxandra foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av honorarer

A Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 711 500.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B Honorar til valgkomiteen ble foreslått satt til kr 10 000.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

4. Endring av vedtektene punkt 11-1; Leie av garasjer og parkeringsplasser

Saksframstilling: Under punkt 11-1 står det bla.: For leie av garasjer og parkeringsplasser skal det betales innskudd, behandlingsgebyr og månedlig leie fastsatt av styret. Innskudd og behandlingsgebyr betales separat ved etablering av leieforholdet, og månedlig leie betales sammen med felleskostnadene. Innskudd er ikke rentebærende, og tilbakebetales ved opphør av leieforholdet.

Forslag til vedtak: Teksten under punkt 11-1 forandres til følgende:

«For leie av garasjer skal det betales innskudd, mens parkeringsplasser er fritatt for dette. Innskudd, behandlingsgebyr og månedlig leie blir fastsatt av styret. Innskudd og behandlingsgebyr betales separat ved etablering av leieforholdet, og månedlig leie betales sammen med felleskostnadene. Innskudd er ikke rentebærende, og tilbakebetales ved opphør av leieforholdet.»

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Jan Olav Wammer foreslått.

Vedtak: Enstemmig valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Sonja Pedersen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Louise Tranekær Maabjerg foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Torild Smalberget foreslått.

Vedtak: Alle enstemmig valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Igor Orlic foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Adrian Luxandra foreslått.

Som varamedlem for 1 år overtar Martine Amble Csirmaz vervet.

Vedtak: Enstemmig valgt

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Heidi Diamantopulos Bernt Wathne og Rodel Montano foreslått

Vedtak: Alle enstemmig valgt

Møtet ble hevet kl.: 18.45. Protokollen signeres av

Møteleder: Jan Olav Wammer /s/

Protokollvitner: Petter Teie Hellum /s/ og Adrian Luxandra /s/



Generalforsamling 2023

5175 Øvre Grorud Borettslag

Til andelseierne i Øvre Grorud Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 10. mai 2023 kl. 18:00 i Grorud Samfunnshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Øvre Grorud Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Øvre Grorud Borettslag
avholdes onsdag 10. mai 2023 kl. 18:00 i Grorud Samfunnshus**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Valgkomiteen

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektene om Styret og dets vedtak 8–1 Styret
- B) Forbud mot røyking på verandaene
- C) Beplantning av grantrær av forskjellige art
- D) Opprette grillplass(er) i borettslaget
- E) Lage flere blomsterbed

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- D) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 12.04.2023
Styret i Øvre Grorud Borettslag

Jan Olav Wammer Heidi Johanne Grande Diamantopulos Willy Hansen Sonja Pedersen
Yvonne Nilo Sommer

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Olav Wammer	Gangstuveien 10 A
Nestleder	Heidi Johanne Grande Diamantopulos	Gangstuveien 6 B
Styremedlem	Willy Hansen	Nordlisletta 9
Styremedlem	Sonja Pedersen	Gangstuveien 10 D
Styremedlem	Yvonne Nilo Sommer	Kalbakkveien 15 B
Varamedlem	Martine Amble	Gangstuveien 12
Varamedlem	Erland Furusæther	Kalbakkveien 21
Varamedlem	Do Hoa Mi Nguyen	Gangstuveien 4 C

Valgkomiteen

Yonathan Araya	Gangstuveien 8 A
Louise Tranekær Maabjerg	Kalbakkveien 17
Bernt Wathne	Nordlisletta 11

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ovregrorud@styrommet.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Øvre Grorud Borettslag

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

Gårds- og bruksnummer:

92 63 68

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i perioden 2022-2023

Arbeidsmengden og tidsbruken i styreperioden har vært betydelig. Mange prosjekter har pågått samtidig som bla. infrastrukturen for elbillading, heisutskifting og oppussing av etasjene i høyblokkene i Kalbakkveien 17 og 21. I tillegg har det også vært noen gamle uløste saker som det har vært helt nødvendig å få ryddet opp i, og som også har tatt mye tid og ressurser, ikke minst for driftsleder og styreleder.

Det har i styreperioden vært avholdt 26 styremøter av ca. 2,5 timers varighet.

Videre er det avholdt befaringer, møter knyttet til prosjekter og enkeltsaker og dialogmøter med beboere.

Mye saksbehandling foregår før og i etterkant av møtene.

Beboermøte ble avholdt på Grorud Samfunnshus 25.oktober hvor ca. 85 andelseiere deltok. Presentasjonen fra dette møte er lagt ut på Vibbo.

Styret har hatt et godt samarbeide med driftsleder og vaktmestertjenesten i denne perioden. Driftsleder innhenter tilbud på tjenestekjøp i samarbeide med styret, presenterer dette for styret, og har deltatt på deler av enkelte styremøter. Dette har igjen ført til at styret er i stand til bedre og kunne ta beslutninger med påfølgende vedtak.

I perioden har det ikke vært bruk av konsulenter, men styret har søkt hjelp hos OBOS-advokatene. Styreleder har meget god kontakt med rådgiver eiendoms-forvaltning i OBOS som gjør en meget bra jobb for oss.

Arbeidet ellers er blitt utført av vaktmestere, driftsleder, styreleder og styret.

Det er en økning i antall saker som gjelder uenigheter mellom beboere. Enkelte av disse sakene er vanskelige, og styret har i et tilfelle denne perioden vært nødt til å bruke OBOS advokatene for at det hele skulle kunne gå riktig for seg juridisk. Dette har til tider vært meget ressurskrevende både for enkelte beboere og styret.

I denne saken har for øvrig borettslaget fått dekket noe av advokatkostnadene med en rettshjelperstatning gjennom forsikringsselskapet.

For fremtiden nøler ikke styret med å bruke advokat hjelp om dette skulle være nødvendig.

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

Søppel:

Det hensettes fortsatt mye søppel i kjellere, trappeoppganger og utvendig til tross for at styret setter ut containere to ganger i året. Dette medfører behov for rydding og bort-kjøring, og påfører borettslaget ekstra unødvendige store kostnader. I tillegg er det skjemmende, brannfarlig og tiltrekker seg skadedyr. Styret forventer at beboere selv sørger for fjerning av egen søppel, spesielt ved rehabilitering/oppussing av egen bolig. Et ryddig borettslag skaper et triveligere og bedre miljø både for store og små.

Antall solgte boliger:

Det ble i perioden solgt 35 antall boliger i borettslaget.

Østbanernes Forbruksforening:

Det ble 22.02.22 skrevet en kontrakt/avtale mellom Østbanernes Forbruksforening i Nordtvetveien 7 B og borettslaget i forbindelse med levering av fjernvarme de siste årene. Beløpene som de siste årene var fakturert og innbetalt til Øvre Grorud Borettslag sto ikke i forhold til de faktiske utgiftene. Borettslaget ble tilkjent kr. 554 279,33 for tidligere leveranser.

Avtalen innebar også at Østbanernes Forbruksforening fra 1. januar 2022 har måtte betale for de reelle kostnader for denne tjenesten som beløper seg til kr. 274 788,67 for året 2022.

Beløpet totalt kr. 829 068,- er innbetalt til borettslagets driftskonto, og kommer frem under Driftsinntekter, Andre inntekter i regnskapet (se note 3 i regnskapet).

Elbillading fra firmaet Aneo Mobility (tidligere Ohmia Charging):

Kontrakten for etablering av infrastrukturen og lading av elbiler på samtlige parkeringsplasser og garasjer ble undertegnet i desember 2021. Noe forsinket ble oppstart av arbeidet først satt i gang i april 2022. Målet ved kontraktsinngåelse var at hele anlegget skulle være i drift etter sommeren 2022.

Dessverre ble det ytterligere forsinkelser, og de første brukerne kunne først på høsten 2022 ta de første anleggene i bruk. Vi viser til diverse infoskriv nr. 1 - 6 fra styret og driftstjenesten fra denne perioden.

Alle 11 anlegg på ca. 370 plasser ble klare 13. mars 2023.

Pga. de store forsinkelsene og alt merarbeid driftsleder og styreleder hadde hatt i hele kontraktsperioden, ble det forhandlet frem en kompensasjon som tilsvarte kr. 387 926. Beløpet går til fratrekk for leie av infrastruktur og betaling til nettselskapet for økt effekt (utvidelse av trafostasjonene).

Overtagelse av hele anlegget er planlagt til månedsskifte april/mai når snø og is er borte.

Tilbakebetaling av depositum for tidligere leietakere av motorvarmeruttak:

I forbindelse med etablering av infrastrukturen for elbillading var det nødvendig å få fjernet samtlige motorvarmeruttak. Leietakere av disse plassene hadde tidligere betalt inn kr. 2 000,- i depositum for hver enkelt plass. I tillegg hadde de fleste betalt ekstra leie for 4 måneder uten at de hadde fått bruke denne tjenesten. Alle leietakere fikk derfor tilbakebetalt hver kr. 2 200,- høsten 2022. Totalt ca. kr. 300 000,-

Oppgradering og utskifting av heisene i høyblokkene:

Alle heisene i høyblokkene er nå skiftet ut, og det gjenstår litt justering på to av de før overtagelsen er godkjent.

Dessverre har det vært noe utfordringer med driftsstans i starten. Dette har medført ergrelser for beboerne og ekstra arbeid for drift/vaktmestertjenesten og styre.

Oppussing av høyblokkene:

Maling (tak, vegger og listverk) av alle ganger/etasjer samt nytt gulvbelegg og ny LED belysning er ferdig i Kalbakkveien 17 og 21.

Det samme arbeidet utføres i disse dager i Gangstuveien 1 og 12.

Måker:

Drift/vaktmestertjenesten er i full gang med et prøveprosjekt når det gjelder måker.

Nærmere informasjon kommer senere.

Ny avtale om parkeringskontroll:

Det ble inngått en ny avtale fra 1.04.23 med firmaet P-Service AS om parkerings-kontroll på område tilhørende Øvre Grorud Borettslag.

Retningslinjer for parkering er sendt ut i alle postkasser og på Vibbo.

HMS og Internkontroll:

Styret og drift/vaktmestertjenesten arbeider systematisk med forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS) og internkontroll.

Internkontroll og vaktmestertjenesten hadde i sommerferien en nestenulykke på en av lekeplassene. Jente satt fast i lekeapparat. Vaktmester gjorde tiltak og demonterte installasjonen (spiralen) på 2 lekeapparater for å unngå at samme skade skulle skje igjen. Lekeplassene ble kontrollert i april/mai.

Velferdstiltak:

Det ble arrangert juletefest i januar 2023 sammen med 3 av de andre borettslagene i område.

5-års plan for borettslaget:

Alle beboere fikk den 29.08.22 tilsendt en spørreundersøkelse om hva de ønsket prioritert i neste 5-års periode. Resultatene ble presentert på beboermøte den 25.10.22.

Våren 23 ble det sendt ut en forespørsel til alle andelseiere om de var interessert i å bidra innenfor 3 felt.

På bakgrunn av dette er det nå etablert 3 interessegrupper som skal jobbe videre med disse oppgavene.

A: Rehabiliteringsgruppe (første møte avholdt 28.03.23)

B: Utegruppe (avlyst møte)

C: Velferdsgruppe (første møte avholdt 27.03.23)

Filminnspilling:

Det har i perioden 24 – 26 august (Viaplay) og 11 – 13 oktober (NRK Super) vært filminnspilling i borettslaget. Tilbakemeldinger fra filmselskapene er meget positive, og vi takker vaktmesterne, driftsleder og alle beboerne for den hjelp og bistand de har gjort i denne forbindelsen. Filmene blir å se i løpet av 2023.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som består av viderefakturering av fjernvarmekostnader til Østbanernes Forbruksforening. Andre inntekter er spesifisert i note 3.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energikostnader enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger på borettslagets lån i OBOS-banken og Husbanken.

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

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 1 134 700 til større vedlikehold som omfatter:

- Maling av oppganger og nytt gulvbelegg i Gangstuveien 1 og 12
- Nye LED-lamper i oppganger i Gangstuveien 1 og 12

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 reduseres med 40%. 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 strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 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 Grorud Borettslag.

Lån

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

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Øvre Grorud Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Grorud Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2022• Resultatregnskap for 2022• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Johan Henrik L` Orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		10 572 901	7 907 281	10 572 901	15 594 001
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 357 780	-6 925 424	3 533 586	5 346 621
Tilbakeføring av avskrivning	17	238 976	232 044	230 000	230 000
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-92 417	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	3 156 333	11 665 025	0	0
Endring annen langsiktig gjeld		-228 870	26 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-2 503 119	-2 239 609	-2 390 000	-2 362 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		5 021 100	2 665 619	1 373 586	3 214 621
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		15 594 002	10 572 901	11 946 487	18 808 622
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		20 050 136	15 108 143		
Kortsiktig gjeld		-4 456 134	-4 535 242		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		15 594 002	10 572 901		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	35 533 942	30 951 784	36 125 000	37 097 000
Garasjer	10	385 800	386 400	0	0
Parkeringsplasser	11	204 115	229 600	0	0
Andre inntekter	3	1 041 875	197 871	225 000	83 000
SUM DRIFTSINNEKTER		37 165 732	31 765 655	36 350 000	37 180 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 222 445	-2 179 673	-2 330 500	-2 361 500
Styrehonorar	5	-575 000	-575 000	-575 000	-632 500
Avskrivninger	17	-238 976	-232 044	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-25 594	-23 875	-27 000	-27 000
Andre honorarer		-5 000	-15 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-516 473	-505 080	-516 500	-537 500
Konsulenthonorar	7	-33 359	-31 026	-30 000	-210 000
Kontingenter		0	-6 255	0	0
Drift og vedlikehold	8	-6 533 162	-13 585 727	-6 557 500	-3 826 700
Forsikringer		-1 451 885	-1 338 985	-1 537 000	-1 597 000
Festeavgift		-182 679	-182 679	-182 679	-182 679
Kommunale avgifter	9	-5 055 353	-4 855 734	-4 982 500	-5 794 500
Energi/fyring	12	-10 255 666	-10 142 606	-11 000 000	-11 440 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 116 101	-1 974 249	-2 058 000	-2 221 000
Andre driftskostnader	13	-2 494 299	-2 449 266	-2 057 735	-2 763 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-31 705 992	-38 097 200	-32 094 414	-31 833 379
DRIFTSRESULTAT		5 459 741	-6 331 545	4 255 586	5 346 621
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	54 785	11 634	0	0
Finanskostnader	15	-1 156 746	-605 513	-722 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 101 961	-593 879	-722 000	0
ÅRSRESULTAT		4 357 780	-6 925 424	3 533 586	5 346 621
Til opptjent egenkapital		4 357 780	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-6 925 424		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	85 322 881	85 322 881
Andre varige driftsmidler	17	2 239 710	2 478 687
Aksjer og andeler	18	11 000	11 000
SUM ANLEGGSMIDLER		87 573 592	87 812 568
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		206 403	88 717
Kundefordringer		-1 000	-1 000
Forskuddsbetalte kostnader		1 266 158	299 904
Andre kortsiktige fordringer	19	149 750	49 273
Driftskonto OBOS-banken		15 772 369	12 029 262
Driftskonto OBOS-banken II		36 221	36 221
Skattetrekkskonto OBOS-banken		78 645	85 280
Sparekonto OBOS-banken		2 541 589	2 520 486
SUM OMLØPSMIDLER		20 050 136	15 108 143
SUM EIENDELER		107 623 727	102 920 711
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 546 * 100		54 600	54 600
Opptjent egenkapital		40 966 048	36 608 269
SUM EGENKAPITAL		41 020 648	36 662 869
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	45 278 701	44 625 487
Borettsinnskudd	21	15 602 510	15 602 510
Annen langsiktig gjeld	22	1 265 733	1 494 603
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 146 944	61 722 600
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		376 869	267 305
Leverandørgjeld		3 138 303	1 428 791
Skyldige offentlige avgifter	23	159 265	163 765

Påløpte renter		21 655	15 235
Påløpte avdrag		560 750	560 750
Annen kortsiktig gjeld	24	199 293	2 099 396
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 456 134	4 535 242
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 623 727	102 920 711
Pantstillelse	25	120 905 710	120 905 710
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2023

Styret i Øvre Grorud Borettslag

Jan Olav Wammer/S/

Willy Hansen/S/

Sonja Pedersen/S/

Yvonne Nilo Sommer/S/

Heidi Johanne Grande Diamantopulos/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	35 471 346
Tjenestebolig	72 000
Leie	55 827
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	35 599 173

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-47 288
Garasje	-11 600
Parkering	-4 493
Parkering uten motorvarmer	-1 850
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	35 533 942

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	77 489
Leie av antenneplass Telenor	36 550
Gebyrer som gjelder fakturering	24 800
Husleiegebyrer	225
Inntektsført tidligere års avsetning	200
Forsikring, refusjon skade 2022	28 105
Leie av basestasjon Telia	45 438
Viderefakturerte fakturaer ØF	829 068
SUM ANDRE INNTEKTER	1 041 875

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 429 449
Overtid	-136 222
Påløpte feriepenger	-199 237
Fri bil, tlf etc.	-13 176
Fri bolig	-38 304
Bompenger	-3 682
Naturalytelser speilkonto	51 480
Arbeidsgiveravgift	-348 050
Pensjonskostnader innskudd	-34 702
AFP-pensjon	-37 354
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 318
Yrkesskadeforsikring	-5 955
Gaver til ansatte	-10 080
Kantinekostnader	-416
Bedriftshelsetjeneste	-6 480
Arbeidsklær	-9 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 222 445

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha

tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 575 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat og middag for kr 16 255, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 594.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 109
SUM KONSULENTHONORAR	-33 359

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Lavpris Liftutleie AS	-20 825
OTIS AS Norge	-2 617 516
MDS Malerentreprenør AS	-1 005 736
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 644 077
Drift/vedlikehold bygninger	-1 037 887
Drift/vedlikehold VVS	-598 582
Drift/vedlikehold elektro	-440 761
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-144 547
Drift/vedlikehold heisanlegg	-287 737
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 425
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-46 114
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-92 359
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-119 612
Egenandel forsikring	-105 063
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 533 162

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdi-foringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 937 232
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-2 117 693

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 055 353
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10
GARASJER

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	385 800
---------------	---------

SUM INNETEKTER GARASJER	385 800
--------------------------------	----------------

SUM GARASJER	385 800
---------------------	----------------

NOTE: 11
PARKERINGSPLASSER

INNETEKTER PARKERINGSPLASSER

Leieinntekter	204 115
---------------	---------

SUM INNETEKTER PARKERINGSPLASSER	204 115
---	----------------

SUM PARKERINGSPLASSER	204 115
------------------------------	----------------

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 224 020
------------------	------------

Fjernvarme	-9 031 646
------------	------------

SUM ENERGI / FYRING	-10 255 666
----------------------------	--------------------

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-17 000
-----------	---------

Container	-423 915
-----------	----------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 276
-----------------------------	---------

Verktøy og redskaper	-3 640
----------------------	--------

Telefon-/kontormaskiner	-10 293
-------------------------	---------

Driftsmateriell	-49 756
-----------------	---------

Lyspærer og sikringer	-12 772
-----------------------	---------

Vakthold	-484 015
----------	----------

Renhold ved firmaer	-927 172
---------------------	----------

Snørydding	-233 750
------------	----------

Andre fremmede tjenester	-28 545
--------------------------	---------

Kontor- og datarekvisita	-10 307
--------------------------	---------

Trykksaker	-4 555
------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
--------------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-16 255
-------------------------------	---------

Andre kontorkostnader	-31 202
-----------------------	---------

Telefon/bredbånd	-13 685
------------------	---------

Telefon, annet	-1 341
----------------	--------

Porto	-9 320
Drivstoff biler, maskiner osv.	-68 215
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-84 832
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-10 155
Velferdskostnader	-20 019
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 494 299

NOTE: 14**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22 798
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 103
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 884
SUM FINANSINTEKTER	54 785

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-22 393
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 134 353
SUM FINANSKOSTNADER	-1 156 746

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	30 194 197
Kostpris/Bokf.verdi	152 999
Antenneanlegg	1 377 424
Tilgang 1980	4 944 726
REHABILITERING	
Tilgang 2000	17 136 143
Tilgang 1988	31 498 592
Tilgang 1993	18 800
SUM BYGNINGER	85 322 881

Festekontrakt med Norges Statsbaner i 75 år fra 01.01.1960

Gnr.92/bnr.63 M. flere

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bil	
Tilgang 2019	120 000
Avskrevet tidligere	-60 000
Avskrevet i år	-24 000
	36 000
Gressklipper nr. 1	
Kostpris	92 904

Avskrevet tidligere	-92 903		1
Gressklipper nr. 2			
Kostpris	25 290		
Avskrevet tidligere	-25 289		1
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 1998	196 800		
Avskrevet tidligere	-196 799		1
Gressklipper nr. 4			
Tilgang 1999	15 966		
Avskrevet tidligere	-15 965		1
Gressklipper			
Tilgang 2019	222 625		
Avskrevet tidligere	-45 453		
Avskrevet i år	-22 263		
		154 909	
Laser			
Kostpris	92 417		
Avskrevet tidligere	-2 310		
Avskrevet i år	-9 242		
		80 865	
Lift/kompremator			
Tilgang 2014	202 016		
Avskrevet tidligere	-101 512		
Avskrevet i år	-13 535		
		86 969	
Plog til traktor			
Tilgang 2004	27 296		
Tilgang 2022	5		
Avskrevet tidligere	-27 300		1
Sandstrøer			
Tilgang 1996	22 541		
Avskrevet tidligere	-22 540		1
Snøfreser			
Kostpris	34 155		
Avskrevet tidligere	-34 154		1
Tilhenger			
Kostpris	14 690		
Avskrevet tidligere	-14 689		1
Traktor nr. 2			

Tilgang 2014	1 209 619	
Avskrevet tidligere	-634 848	
Avskrevet i år	-81 044	
		493 726
Inventar		
Tilgang 2015	31 430	
Avskrevet tidligere	-20 429	
Avskrevet i år	-3 143	
		7 858
Strykerulle		
Tilgang 2016	29 568	
Avskrevet tidligere	-17 244	
Avskrevet i år	-2 956	
		9 368
Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	1 921 700	
Avskrevet tidligere	-499 642	
Avskrevet i år	-76 868	
		1 345 190
Innskudd garasje nr. 1		
Tilgang 2001	10 000	
		10 000
Tilgang 2015	59 256	
Avskrevet tidligere	-38 513	
Avskrevet i år	-5 925	
		14 818
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 239 710
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-238 976

NOTE: 18**AKSJER OG ANDELER**

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

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sykepenger	49 273
Fakturert i 2023, tilhører 2022	100 477
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	149 750

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1998	-22 430 000	
Nedbetalt tidligere	20 187 000	
Nedbetalt i år	1 121 500	
		-1 121 500

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020/2021	-43 843 667	
Økning i år	-3 156 333	
Nedbetalt tidligere	1 461 180	
Nedbetalt i år	1 381 619	
		-44 157 201

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-45 278 701
-------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-503 433	
Garasjeinnskudd	-762 300	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-1 265 733

NOTE: 23

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-78 645	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-80 620	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-159 265

NOTE: 24

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-199 237	
Fakturaagebyr	-56	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-199 293

NOTE: 25

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 602 510
Pantelån	45 278 701

Påløpte avdrag	560 750
TOTALT	61 441 961

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

Bygninger	85 322 881
TOTALT	85 322 881

GODTGJØRELSE TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

A. Det foreslås en godtgjørelse til styret på kr. 632 500

Forslag til styrehonorar gjenspeiler ansvar og arbeidsmengde for styrets medlemmer. Denne perioden har vært meget krevende med mange store prosjekter og beboersaker, og styreleder har i denne tiden arbeidet $\frac{3}{4}$ av en normal stilling regnet i timer. Dette har vært mulig da han gikk av som pensjonist våren 2021. Styreleder og øvrige styre får stadig større personlig ansvar og flere tidkrevende oppgaver.

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

Alle i styre og de tre varamedlemmer får godtgjørelse for oppmøte på styremøter. I tillegg betales det ut honorar til valgkomiteen.

Styrets forslag om et styrehonorar på kr. 632 500 for styreperioden 2022 – 2023 tilsvarer 1 158 kr. pr. bolig, og er en økning på 10 % i perioden fra 2021 - 2023.

Styrehonoraret for de 4 siste styreperioder har vært;

- 2021 – 2022 kr. 575 000 (økt med 0 %)
- 2020 - 2021 kr. 575 000 (økt med 2 %)
- 2019 – 2020 kr. 563 500 (økt med 2 %)
- 2018 – 2019 kr. 552 500 (økt med 1%)

Regnskapskonsulent Kristoffer Olstad har sett på styrehonorarene til 3754 av boligselskapene som forvaltes av OBOS. Tallene viser at det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2100 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 2900 kroner eller mer, forteller Olstad. De minste selskapene får som regel mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 1963 kroner for de som har 6–30 boenheter. For selskap som har flere enn 250 boliger, ligger snittet på 1133 kroner per bolig. Tallene gjelder styrehonorar som ble utbetalt i 2022.

Styrets oppgaver er i hovedsak:

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Kontrollere og godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Behandle skader og forsikringsaker
- Utrede, planlegge og gjennomføre prosjekter
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Besvare henvendelser fra eiendomsめglere
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes

- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet
- Oppfølging av vaktmestertjenesten
- Ivareta arbeidsgiveransvaret for de 3 ansatte.

B. Styret foreslår en godtgjørelse til valgkomiteen på kr. 10 000.

Honoraret gjenspeiler valgkomiteens arbeid med vurdering og intervju som i denne perioden har vært krevende i forhold til forrige periode.

Honoraret i 2022 var på kr. 5 000.

Honoraret i 2021 var på kr. 10 000.

INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av vedtektene om Styret og dets vedtak 8-1 Styret

Forslagsstiller: Louise Tranekær Maabjerg, Kalbakkveien 17

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Saksbeskrivelse: Per dags dato gjelder valg og gjenvalg av styreleder for 2 år av gangen.

Det foreslås at vedtaket som gjelder styreleder endres til mulighet til å stille til gjenvalg for 1 eller 2 år av gangen.

Forslag til vedtak: I punkt 8-1, 1. avsnitt etter 3. setning legges det inn: Styreleder kan etter 2 valgte år, gjenvelges for 1 eller 2 år av gangen.

B) Forbud mot røyking på verandaene

Forslagsstiller: Audun Rudshaug, Gangstuveien 10 D

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Saksbeskrivelse: Av ulike grunner og anledninger tar ikke beboerne tak i utfordringer knyttet til røyking, derfor fremmer jeg herved forbud med å røyke på verandaen i blokkene. Det er så mange som blir berørt, som jeg er overbevist ikke tør å si ifra. Samt at det er meget usunt og ødeleggende for vår helse generelt. Hvis man skal røyke så kan man bare gå ut ved stien/alnaelva og røyke der! Hvis ikke må det lages egnede røykeplasser, et godt stykke fra blokkene og mennesker som bor her.

Styrets begrunnelse: I utgangspunktet står man fritt til å røyke inne i boligen sin og på balkongen. Et generelt forbud mot røyking på balkongen vil sjelden være lovlig. Dette har sammenheng med at eier har eksklusiv bruksrett til boligen sin, inklusive balkongen. Det er en misforståelse når noen tror at balkongen er fellesareal.

Styrets forslag til vedtak: Et generelt totalforbud mot røyking på balkongene er ikke lov å vedta. Forslaget avvises.

C) Beplanting av grantrær av forskjellige art

Forslagsstiller: Audun Rudshaug, Gangstuveien 10 D

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse: Fremmer herved forslag om beplantning av grantrær av forskjellige art. Tre stykk ved høyblokk og lavblokk Gangstuveien 12, 10. Tre stykk ved høyblokka mellom Gangstuveien og tidligere lekeplass. Grunnet. Veldig mye

hogst som har skjedd dette året, merkelig? Om vinteren er alt av blader borte samt nakne kalde ospetrær.

Styrets begrunnelse: Inngår som en del av 5-års planen

Styrets forslag til vedtak: Forslaget tas til orientering og avvises.

D) Opprette grillplass(er) i borettslaget

Forslagsstiller: Audun Rudshaug, Gangstuveien 10 D

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse: Opprette grillplass(er) i borettslaget.

Styrets begrunnelse: Inngår som en del av 5-års planen

Styrets forslag til vedtak: Forslaget tas til orientering og avvises.

E) Lage flere blomsterbed

Forslagsstiller: Audun Rudshaug, Gangstuveien 10 D

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse: Lage flere blomsterbed plasser ved høyblokkene og lavblokkene.

Styrets begrunnelse: Inngår som en del av 5-års planen

Styrets forslag til vedtak: Forslaget tas til orientering og avvises.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

NAVN	ADRESSE	VALGT	PERIODE
A. Som styreleder for 1 år foreslås:			
Jan Olav P. Wammer	Gangstuveien 10A	Gjenvalg	1 år
B. Som styremedlem for 1 år foreslås:			
Sonja Pedersen	Gangstuveien 10D	Gjenvalg	1 år
C. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:			
Martine Amble Csirmaz	Gangstuveien 12	Ny	2 år
Lars H. Hatlen Trøen	Gangstuveien 1	Ny	2 år
Styremedlemmer som ikke er på valg:			
Yvonne Sommer	Kalbakkveien 15B	2022	1 år
D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:			
1. Pål Klæboe	Gangstuveien 10C	Ny	1 år
2. Rodel Montano	Kalbakkveien 19D	Ny	1 år
3. Feda Dikic	Kalbakkveien 21	Ny	1 år
E. Som valgkomité for 1 år foreslås:			
Louise Tranekær Maabjerg	Kalbakkveien 17	Gjenvalg	1 år
Bernt Watne	Nordlisletta 11	Gjenvalg	1 år
Sulaiyman Khallouf	Gangstuveien 12	Ny	1 år

I valgkomiteen for Øvre Grorud Borettslag

Yonathan Araya
 Louise Tranekær Maabjerg
 Bernt Wathne

Presentasjon av valgkomiteens innstilling til verv i styret:

Som styreleder: Jan Olav Parelius Wammer (69 år)

Jan Olav har sittet i ØGB styret siden 2012. Noen år som nestleder og de siste årene som styreleder. Han har Ingeniør utdannelse, vært gründer og bla. jobbet som daglig leder i tre bedrifter. Han har bred erfaring med økonomi, innkjøp, salg og markedsføring i flere større norske bedrifter.

Motivasjonen for å sitte i styret er å sørge for forsvarlig drift av borettslaget.

I en gruppe er han opptatt av et godt samarbeide og dette syns han er viktig både i styret, men også mot driftstjenesten og andelseiere/beboere samt forretningsfører

Som styremedlem: Sonja Pedersenr (52 år)

Sonja har god erfaring som styremedlem, hun har sittet i ØGB i 4 år og tidligere vært vara i 2 år.

Motivasjonen for å fortsette er at det er mye som skal skje framover. Og hun ønsker å være med på å ta gode valg for borettslaget. Hun jobber til daglig med bygg, drift og vedlikehold.

I en gruppe er det viktig for Sonja å ha fokus på god kommunikasjon, diskusjoner og tanker om ulike konsekvenser. Hun liker samarbeid og finne løsninger sammen og at man får det beste ut av alle andre og gjøre hverandre gode.

Som styremedlem: Martine Amble Csirmaz (30 år)

Martine har sittet som varamedlem i 1 år, til daglig jobber hun i skole.

Motivasjonen hennes for å sitte som styremedlem er å bidra til fellesskapet og få lov til å ta del i borettslaget. Hun har spesielt mye å bidra med i de nye gruppene som er opprettet.

I en gruppe er det viktig for henne at man samarbeider og ta realistiske beslutninger sammen. Hun jobber som lærer, så er vant med å jobbe i større og mindre team. Og er vant med å kunne ta styring uten å overkjøre andre.

Som styremedlem: Lars H Hatlen Trøen (52 år)

Lars har mange års erfaring fra styrearbeid i idrettslag, samt hovedverneombud i bedriften han jobber i.

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

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

At han er flink til å koordinere og er flink til å svare. Så man får en god kommunikasjon.

Som varamedlem: Pål Klæboe (46 år)

Bodd i borettslaget siden 2019

Har Ingen erfaring med styrearbeid, men jobber som avdelingsleder og operativ leder på et lager. Han har erfaring fra budsjettering i arbeid. Bedriften han jobber i selger løfte og sveiseutstyr ut mot entreprenører.

Motivasjon for å sitte i styret er å bidra til et godt bomiljø hvor man trives. Han ønsker å involvere seg i det økonomiske.

I en gruppe er han samarbeidsvillig og gir beskjed om han har forslag til endring. Pål syns det er viktig at alle stemmer skal høres. Han er blid, samarbeidsvillig og har godt humør.

Som varamedlem: Rodel Montano (30 år)

Rodel har ingen direkte erfaring fra styreverv, men han har jobbet mye med administrativt arbeidet. I tillegg har han erfaring med budsjett ansvar og lager styring/beholdning, fra da han driftet sin egen klinikk.

Motivasjonen for å jobbe i styret er å bidra til eget bomiljø. Og få innsikt og lærdom om borettslaget økonomi og hvordan ting gjøres.

I grupper er han engasjert, hardt arbeidene, kreative og kommuniserer godt med andre. Under pandemien jobbet han for hjemmelegene og var med på å planlegge drift av klinikker. Han liker gruppedynamikk og kommer godt overens med andre.

Som varamedlem: Feda Dikic (43 år)

Feda har Ingen erfaring med styrearbeid, men han jobber til daglig som salgssjef i Coop Obs bygg og er vant med å ha budsjett og personalansvar.

Motivasjonen til å sitte i styret er en personlig interesse for bygg og oppussing. Han ønsker å utvide horisonten, lære nye ting og hjelpe til med det han kan.

I en gruppe så samarbeider han godt med andre, men jobber godt selvstendig også.

Han er punktlig og pliktoppfyllende, har mye kompetanse og over 20 års erfaring innen.

Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmestertjenesten består av 1 driftsleder og 2 heltidsansatte vaktmestere. Det brukes i noen tilfelle også deltidsvikarer om sommeren til plenklipping og vedlikeholdsarbeider.

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

Telefon til driftsleder John Erik Ødegaard: 92092662 og vaktmester Idar Rand: 92026972
E-post til vaktmestertjenesten er: grorbor@gmail.com.

Henvendelser utenom kontortid skal rettes til styret, se informasjon på Vibbo. E-post til styre er: ovregrorud@styrommet.no eller se oppslag i oppgangene.

Vaktordning

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

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

Garasjer, parkering og parkeringskontroll

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

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

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

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

Klager på gebyr eller borttauing må rettes P-Service AS, se kontaktinformasjon nedenfor:
P-Service AS
Jerikoveien 26
1067 Oslo

Telefon: 41 25 53 84

E-post: post@pservice.no

Nøkler/skilt

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

Vaskeri

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

Forsikring

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post: forsikring@obos.no

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

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

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til drift/vaktmestertjenesten på e-post: grorbor@gmail.com

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Medlemskap i Huseiernes landsforbund

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Fjernvarme

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

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022

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

2021

- Nytt taktekke med tilhørende blikkenslagerarbeider på resterende 13 blokketak i gjennomført rekkefølge: Nordtvetveien 7 og 5, Gangstuveien 6, Nordtvetbakken 2, Nordlisletta 9 og 11, Gangstuveien 8 og 10, Fyrrommet, Kalbakkveien 17 og 21, Gangstuveien 12 og 1.

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

2020

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

2019

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

2018

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

2017

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

2016

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

2015

- Alle gamle søppelskap er fjernet og byttet ut med søppelbrønner. I sammenheng med dette arbeidet ble gjerder byttet ut og nye lamper montert enkelte steder.

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

2014

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

2013

- Utskifting av samtlige postkasser.

2012

- Iverksatt energiøkonomiserende tiltak for fjernvarmeanlegget i samarbeid med Hafslund.

2011

- Det ble etablert nye lekeplasser ved Nordlisletta 11 og Gangstuveien 12.
- Det ble etablert forsyning av fjernvarme fra Hafslund.

2010

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

2001 – 2006

- Våtromsrehabilitering

2000 – 2009

- Rehabiliteringen av utomhusanlegget avsluttet.
- Supplement av søppelskap.
- Anlegget rundt traktorgarasjen ble satt i stand.
- Innglassing av ønskede balkonger i høyblokkene.
- Nye lysbrytere montert i noen av blokkene.

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

1998 – 2000

- Utomhusanlegget rehabilitert

1993 – 1995

- Varmepumpeanlegg

1992 – 1993

- Balkongene ble rehabilitert

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Øvre Grorud Borettslag

Møtedato: 10.05.2023

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Grorud Samfunnshus

Til stede: 48 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 50 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Hedda Trøan.

Møtet ble åpnet av Jan Olav Wammer.

1. Konstituering

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan Olav Wammer foreslått.

Vedtak: Valgt

B. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

C. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Hedda Trøan foreslått. Som protokollvitne ble Louise Tranekær Maabjerg og Bernt Wathne foreslått.

Tellekorps: Heidi Johanne Grande Diamantopulos og Sonja Pedersen.

Vedtak: Valgt

D. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 632 500.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 10 000.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Endring av vedtektene om Styret og dets vedtak 8–1 Styret

Saksframstilling: Per dags dato gjelder valg og gjenvalg av styreleder for 2 år av gangen. Det foreslås at vedtaket som gjelder styreleder endres til mulighet til å stille til gjenvalg for 1 eller 2 år av gangen

Forslag til vedtak: I punkt 8-1, 1. avsnitt etter 3. setning legges det inn: Styreleder kan etter 2 valgte år, gjenvelges for 1 eller 2 år av gangen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B Forbud mot røyking på verandaene

Saksframstilling: Av ulike grunner og anledninger tar ikke beboerne tak i utfordringer knyttet til røyking, derfor fremmer jeg herved forbud med å røyke på verandaen i blokkene. Det er så mange som blir berørt, som jeg er overbevist ikke tør å si ifra. Samt at det er meget usunt og ødeleggende for vår helse generelt. Hvis man skal røyke så kan man bare gå ut ved stien/alnaelva og røyke der! Hvis ikke må det lages egnede røykeplasser, et godt stykke fra blokkene og mennesker som bor her.

Forslag til vedtak: Et generelt totalforbud mot røyking på balkongene er ikke lov å vedta. Forslaget avvises

Vedtak: 1 stemme mot – Styrets forslag til vedtak godkjent

C Beplantning av grantrær av forskjellige art

Saksframstilling: Fremmer herved forslag om beplantning av grantrær av forskjellige art. Tre stykk ved høyblokk og lavblokk Gangstuveien 12, 10. Tre stykk ved høyblokka mellom Gangstuveien og tidligere lekeplass. Grunnet. Veldig mye hogst som har skjedd dette året, merkelig? Om vinteren er alt av blader borte samt nakne kalde ospetrær.

Forslag til vedtak: Forslaget tas til orientering og avvises

Vedtak: Styrets forslag til vedtak enstemmig vedtatt

D Opprette grillplass(er) i borettslaget

Saksframstilling: Opprette grillplass(er) i borettslaget.

Forslag til vedtak: Forslaget tas til orientering og avvises.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak enstemmig vedtatt

E Lage flere blomsterbed

Saksframstilling: Lage flere blomsterbed plasser ved høyblokkene og lavblokkene.

Forslag til vedtak: Forslaget tas til orientering og avvises.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Jan Olav Wammer foreslått.

Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 1 år, ble Sonja Pedersen foreslått.

Vedtak: Valgt

C Som styremedlem for 2 år, ble Martine Amble Csirmaz foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Lars H. Hatlen Trøen foreslått.

Vedtak: Valgt

D Som varamedlem for 1 år, ble Pål Klæboe foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Rodel Montano foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Feda Dikic foreslått.

Vedtak: Valgt

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Louise Tranekær Maabjerg, Bernt Watne og Sulaiyman Khallouf foreslått

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 18:55. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Jan Olav Wammer /S/

Fører av protokollen

Navn: Hedda Trøan /S/

Protokollvitne 1

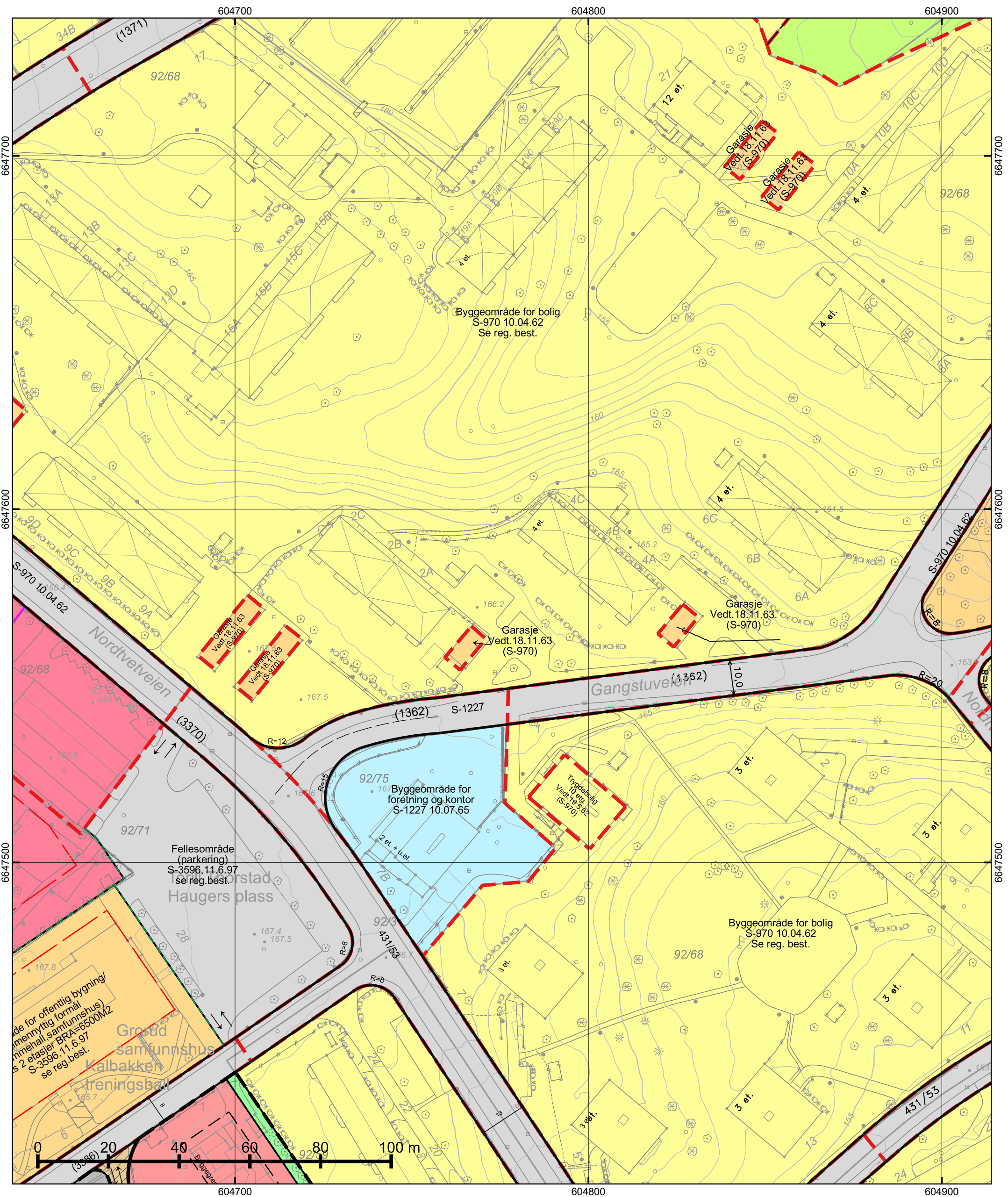
Navn: Louise Tranekær Maabjerg /S/

Protokollvitne 2

Navn: Bernt Wathne /S/

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Jan Olav Wammer	Gangstuveien 10	2023-2024
Styremedlem	Martine Amble Csirmaz	Gangstuveien 12	2023-2025
Styremedlem	Lars H. Hatlen Trøen	Gangstuveien 1	2023-2025
Styremedlem	Sonja Pedersen	Gangstuveien 10 D	2023-2024
Styremedlem	Yvonne Nilo Sommer	Kalbakkveien 15 B	2022-2024

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 25.06.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3


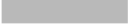

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 145029/ 86514747	Deres ref.: 61898/ EIKJSA
Adresse: GANGSTUVEIEN+1	Kommentar:
Gnr/Bnr: 92/68	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	40 - Friområde/park
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	121 - Forretning og kontor
	149 - Offentlig/allmennyttig
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	164 - Televerk m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn


	1161 - Barnehage
	2082 - Parkeringsplasser
	3060 - Vegetasjonsskjerm


	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
--	---


 RbBevaringGrense

 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje


 Formålgrense

 Foreløpig plan

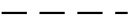
 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)


 Regulert eiendomsgrense

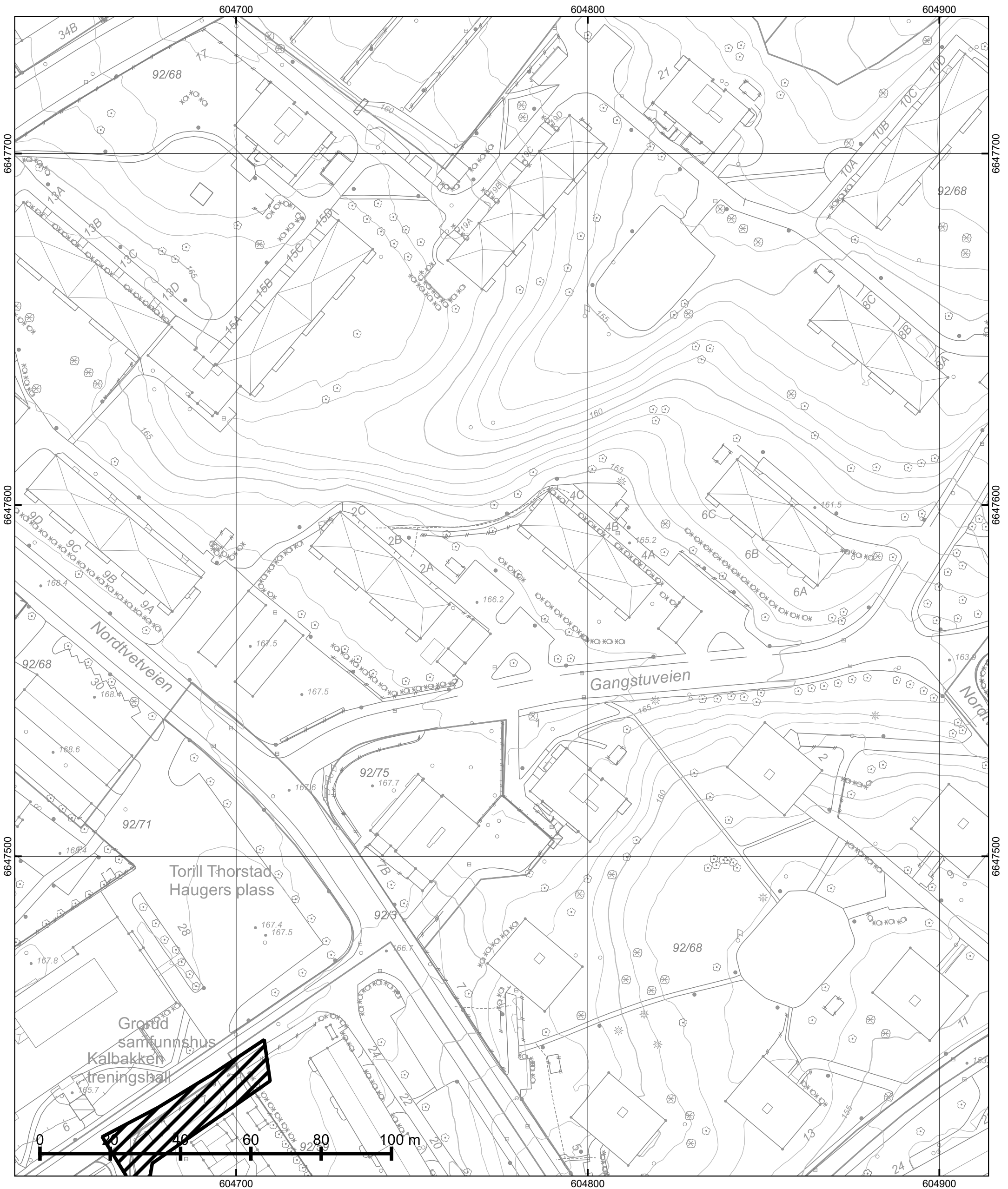
 Grense for bebyggelse

 Beregnet senterlinje veg

 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


Oslo
 Dato: 25.06.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145029/ 86514747

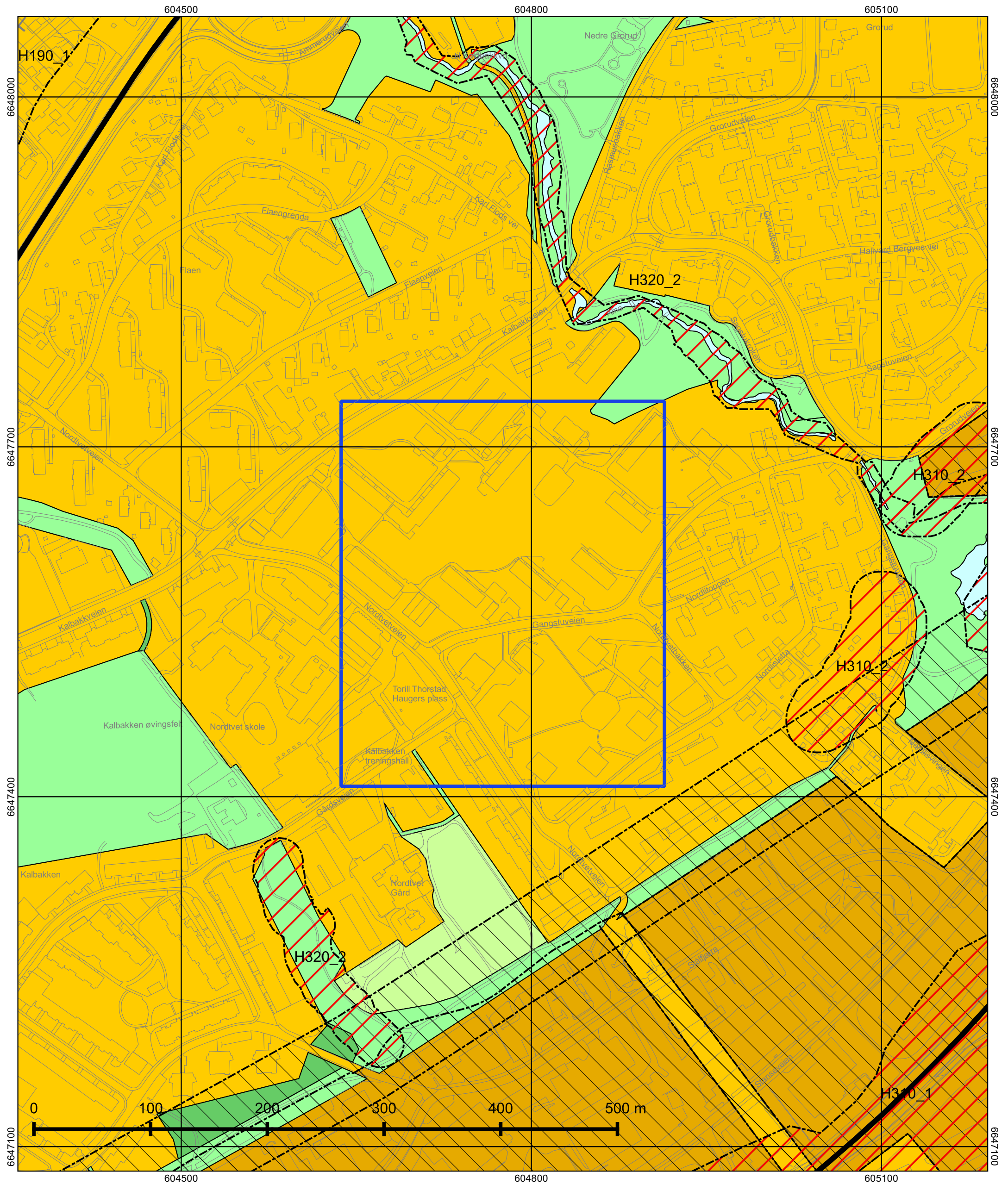
Deres ref.: 61898/ EIKJSA

Adresse: GANGSTUVEIEN+1

Kommentar:

Gnr/Bnr: 92/68

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Oslo

Dato: 25.06.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 145029/86514747

Deres ref.: 61898/ EIKJSA



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



18463

Høyblokk for A/L Øvre Grorud boretslag, gnr. 92 bnr. 68, Kalbakkveien.

18463 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.03.1963

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: [196302621](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-970

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





43153

Regulerings og bebyggelseplan for Nordtveit, gnr. 92 bnr. 1 og del av Nedre kalbakken, gnr. 91 bnr. 2 + 3.

43153 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.08.1953

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: [195303378](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





V190562

Gnr. 92 bnr. 68, Nordlitoppen.

V190562 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.05.1962

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [196202557](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-970

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





S-970

Regulerings- og bebyggelseplan for gnr. 92 bnr. 68, Nordtvet.

Vedtaksdato: 10.04.1962

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [196201354](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V190562, 18463, V270767, V181163

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Vedtekter for Gnr 92 Bnr. 68 m.fl. Nordtveit. Plan datert 6/2. 1959.

- § 1. Etasjeantallet er angitt på planen for det enkelte hus. Gesims- og sokkelhøyder må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplankontoret.
- § 2. Det må oppsettes fellesantenneanlegg.
Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.
- § 3. Til bygningskontrollen skal sammen med byggeanmeldelsen innsendes planerings- og beplantningsplan i mål 1/200, som kan godkjennes og som viser fyllings- og gravningsarbeider, murer og terrasseringer, leke- og oppholdsplasser, bil- og sykkelparkeringsplasser, tørkeplasser og plass for søppelkasser.
- § 4. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter: 1) I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller 2) Under terreng. 3) som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner. Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.
- § 5. Innenfor planens område tillates bare oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagender av en slik karakter at de kan antas å være til gagn for strøket.
- § 6. Evt. barnehage skal ikke oppføres i mer enn 1 etasje. Bygningens plassering må godkjennes av byplankontoret. Rundt barnehage oppsettes godkjent gjerde.
- § 7. Det tillates ikke oppsatt gjerder av noen art bortsett fra småbarnlekeplasser, hvor det kan oppsettes 0,60 m høye beskyttelsesgjerder.
- § 8. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



S-453

Regulering av Kalbakkveien - vei 1371 fra Trondheimsveien til Grorudveien.

S-453 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.10.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195201403](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





S-1240

Regulerings- og bebyggelseplan for gnr. 94, bnr. 6 med flere og del av gnr. 92 bnr. 2 Grorud.

S-1240 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [196501411](#)

Vedtaksdato: 30.07.1965

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 27169, 7667

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



S-1236

Regulering og bebyggelse plan for gnr. 94 bnr. 11, samt regulerig av del gnr. 94, bnr. 11 og gnr. 92 bnr. 2 med flere til park og turvei, Grorud.

S-1236 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [196501407](#)

Vedtaksdato: 27.07.1965

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





S-1227

Endret regulering av Gangstuveien fra kryss med Nordtvedtveien og ca. 70 m østover samt. reguleringsplan for forretnings- og kontorbygg på del av gnr. 92, bnr. 68, Nortvet, Oslo.

S-1227 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [196501398](#)

Vedtaksdato: 10.07.1965

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Nabolagsprofil

Gangstuveien 1 - Nabolaget Nortvedt - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sagstuveien Linje 66, 79	6 min	0.5 km
Kalbakken Linje 4, 5	10 min	0.8 km
Grorud stasjon Linje L1	13 min	1 km
Grorud stasjon Buss, tog	13 min	1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min	9.4 km

Skoler

Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	6 min	0.4 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	16 min	1.2 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	16 min	1.3 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	13 min	1 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	22 min	1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min	3.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min	4.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

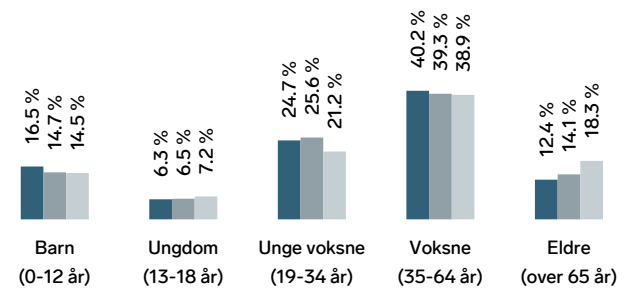
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nortvedt	1 678	813
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager

Nordtvet Gård barnehage (1-5 år) 74 barn	3 min	0.3 km
Nordtvet barnehage (3-5 år) 54 barn	5 min	0.4 km
Flaen barnehage (1-5 år) 81 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare


Meny Kalbakken PostNord	8 min	0.6 km
Rema 1000 Kalbakken Post i butikk, PostNord	8 min	0.6 km

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

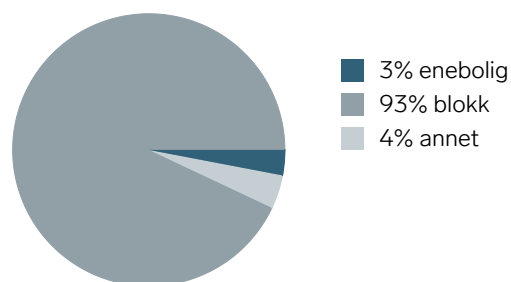
 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

Sport

-  Nordtvet skole, aktivitetssal 6 min 
Aktivitetshall 0.5 km
-  Kalbakken kunstgressbane 7 min 
Fotball 0.6 km
-  SATS Kalbakken 9 min 
-  Fresh Fitness Kalbakken 9 min 

Boligmasse



«Nærheten til marka og et supert kollektivtilbud. Godt utvalg dagligvarebutikker.»

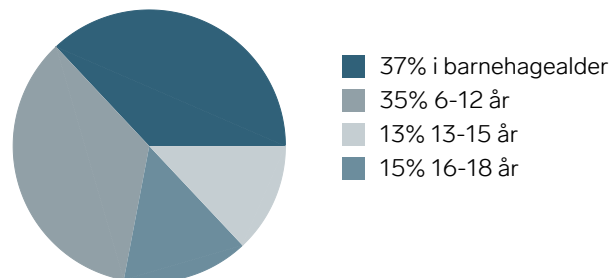
Sitat fra en lokalkjent



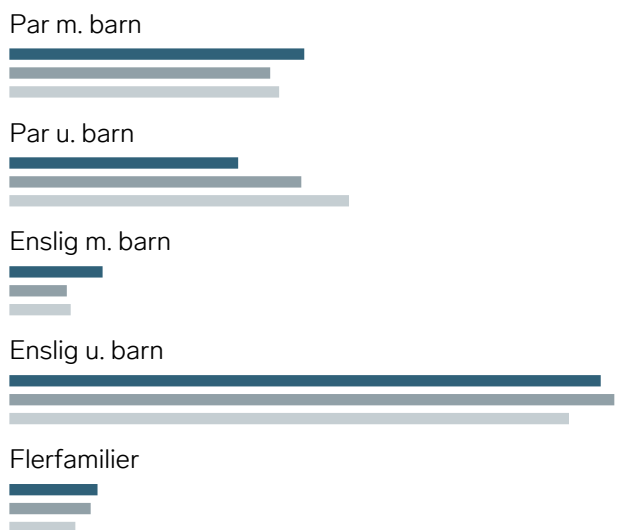
Varer/Tjenester

-  Grorud Senter 18 min 
-  Apotek 1 Kalbakken 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

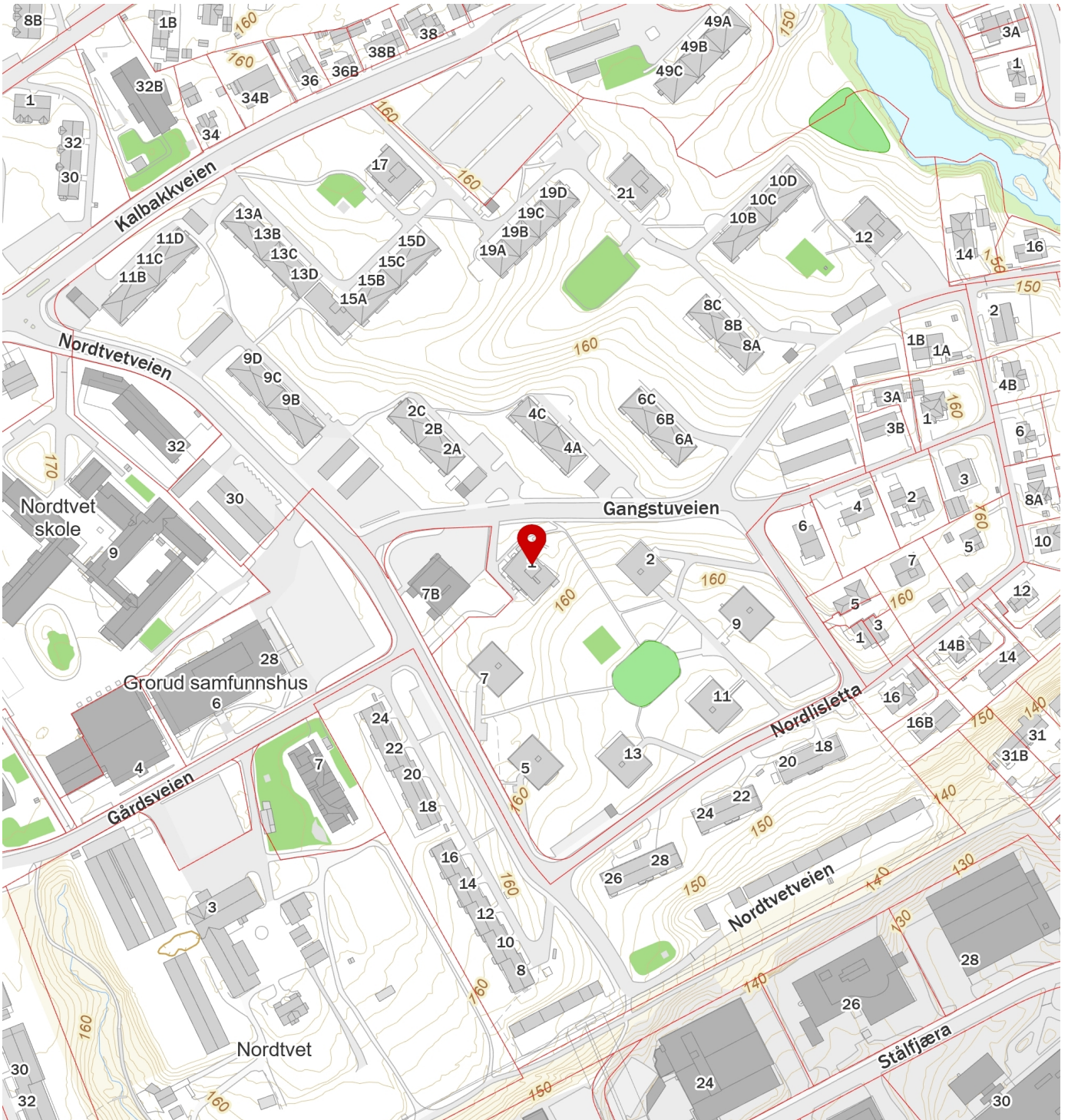


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Eirik Kjølstad Sandberg

Dato: 25.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514747
61898/ EIKJSA

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.92 BNR. 68

Vi viser til bestilling av 20250624 for GANGSTUVEIEN 1.

GNR. 92 BNR. 68

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.11.1960.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

90365 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



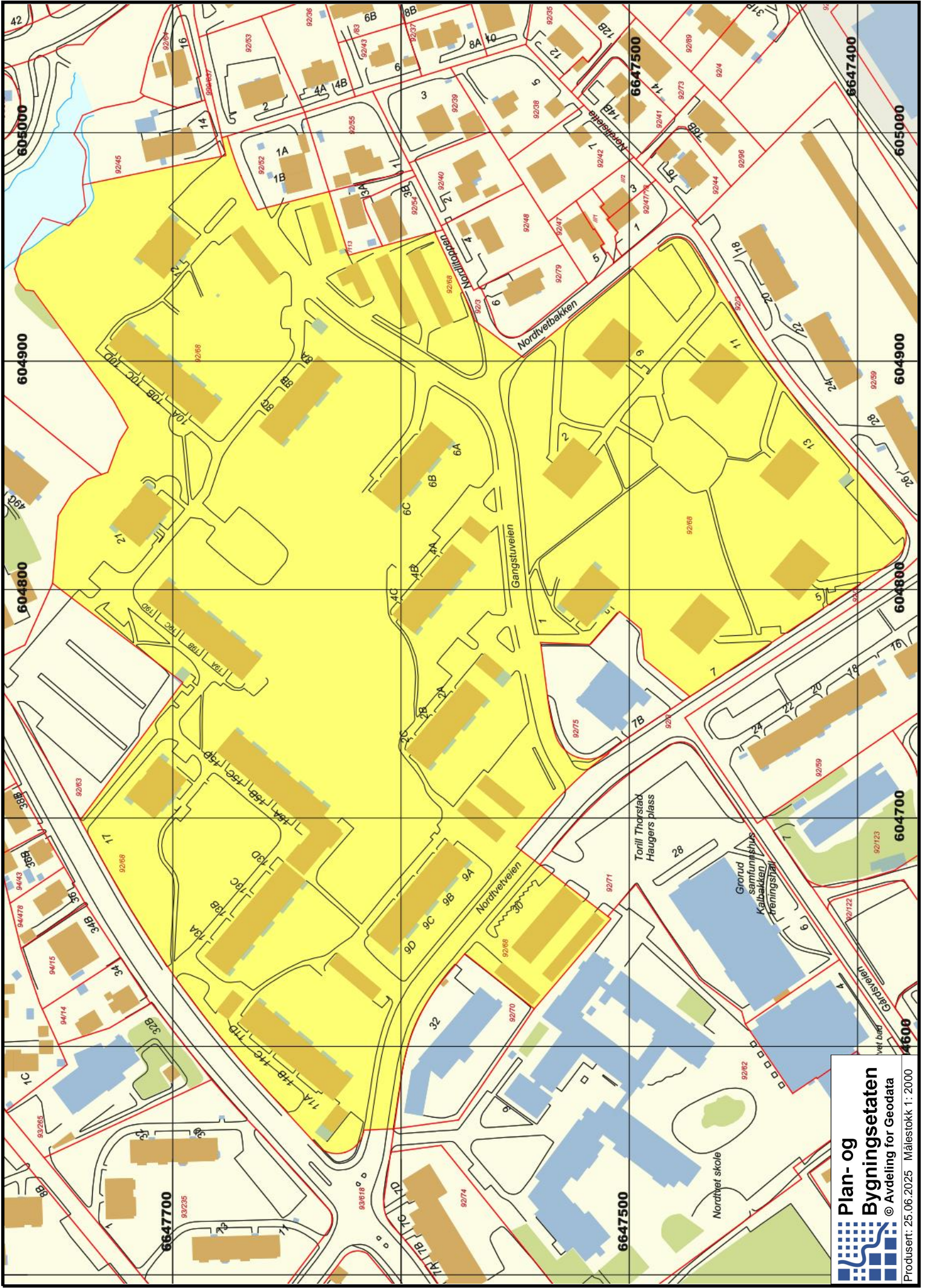
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LBL AS Bygg og Tømrermesterfirmaet
Ulsrudveien 20
0690 OSLO

Dato: 08.11.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201212286-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Olav Langhammer Malkomsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GANGSTUVEIEN 1	Eiendom:	92/68
Tiltakshaver:	Reidunn Nøstelien	Adresse:	Gangstuveien 1, 0952 OSLO
Søker:	LBL AS Bygg og Tømrermesterfirmaet	Adresse:	Ulsrudveien 20, 0690 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GANGSTUVEIEN 1

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.10.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.11.2012 av:

Olav Langhammer Malkomsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til: Reidunn Nøstelien, Gangstuveien 1, 0952 OSLO, reidunn@gmail.com



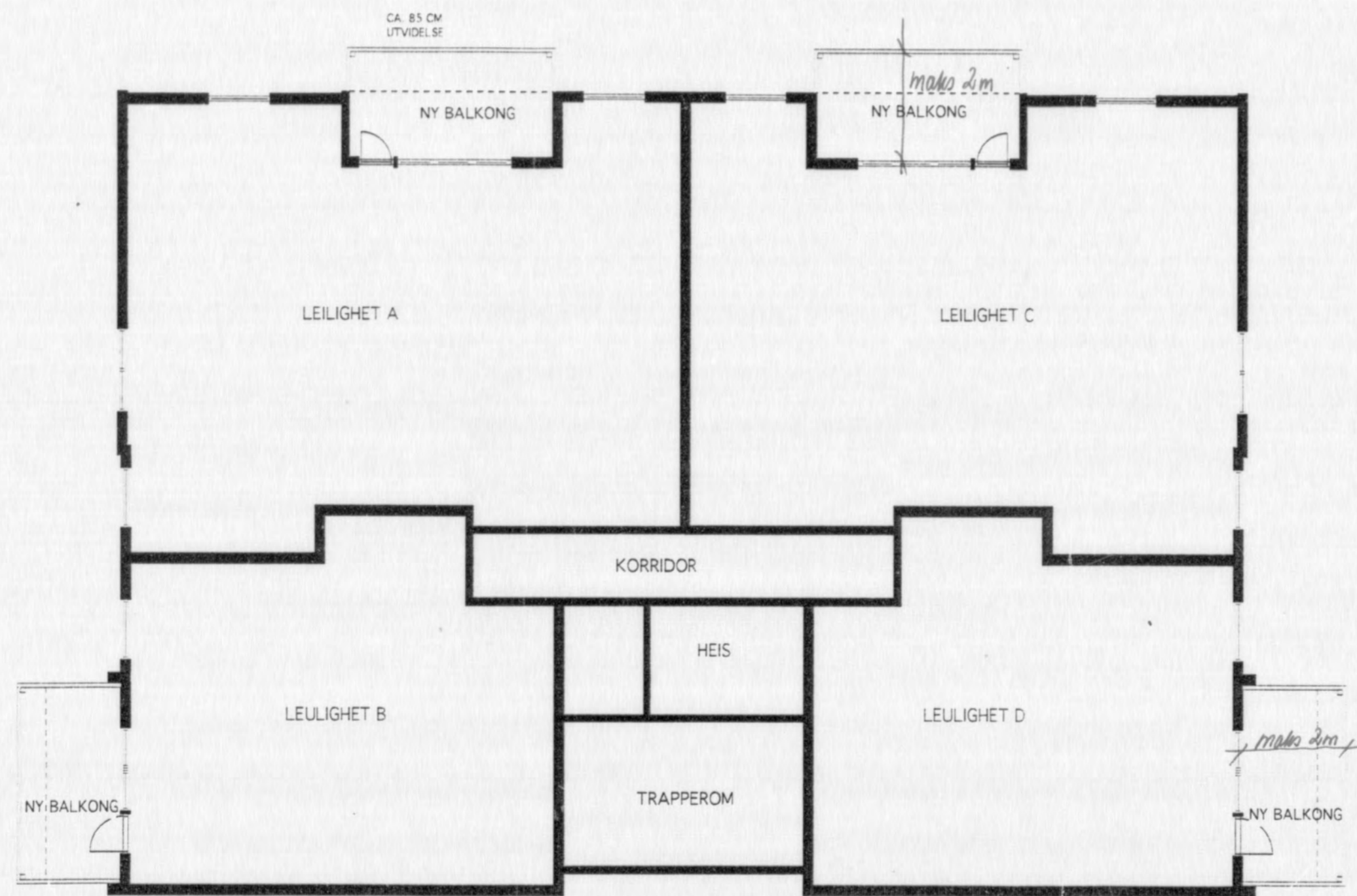
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

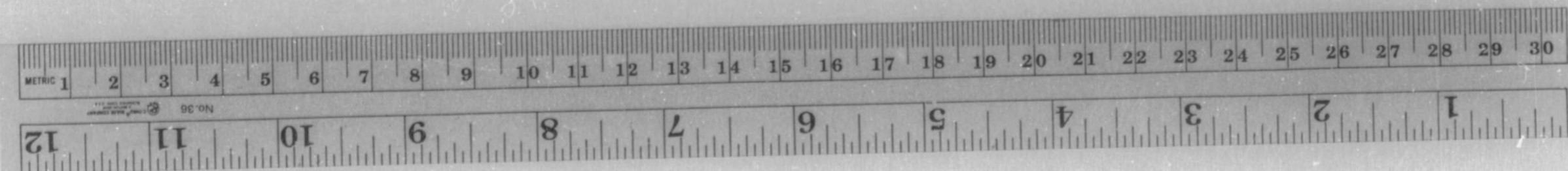
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

MOTTATT
 22.FEB.96
 PLAN-06 BYGNINGSETATEN



REVISJON	TEKST	DATE	SIGN.
PROSJEKT			
ØVRE GRORUD BORETTSLAG NYE BALKONGER HØYBLOKKER			
PROSJEKTLEDER			
OBOS PROSJEKT A.S PB 6666 ST. OLAVS Plass 0129 OSLO TLF. 22 86 57 96 FAX: 22 86 59 66			
TEGNING			
HØYBLOKK TYPISK PLAN		BYGGEMELDING	
DATE	MAK.	TEGNET AV	PROSJEKTORENS TEGN. NR.
19.02.96	1:100	TK	5175 101
ARKITEKT			
SIVILARKITEKT MNAL TOM KVALVAGNES HEGDEHALKØYSVEIEN 22B 0187 OSLO TLF. 22 69 91 30 FAX: 22 69 76 90 STREKEN ARKITEKTGRUPPE			



TEGNINGENE ER
 NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



Oslo kommune



Øvre Grorud Brl. v/OBOS
P.b. 6666 - St. Olavs plass

Kvammen, Joar
P.B.84 Ellingsrud

0129

1006 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
960012176

Journr.
97/73943

Deres ref.

Vår saksbeh.
Anatole Ouedraogo

Dato
11. desember 1997

Arbeidssted : 092/0068 Gangstuveien 1
Byggherre : Øvre Grorud Brl. v/OBOS, P.b. 6666 - St. Olavs
plass, 0129
Arbeidets art: REHABILITERING BALKONGER

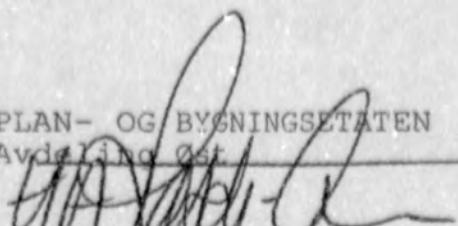
FERDIGATTEST

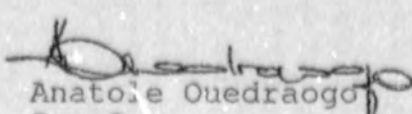
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Afdeling Øst


H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør


Anatole Ouedraogo
Ing. I



Notat

Til:

Dato: 27.11.2014

Fra:

Saksbehandler: Lise Tell

Saksnr: 199807714-5

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE Gangstuveien 1

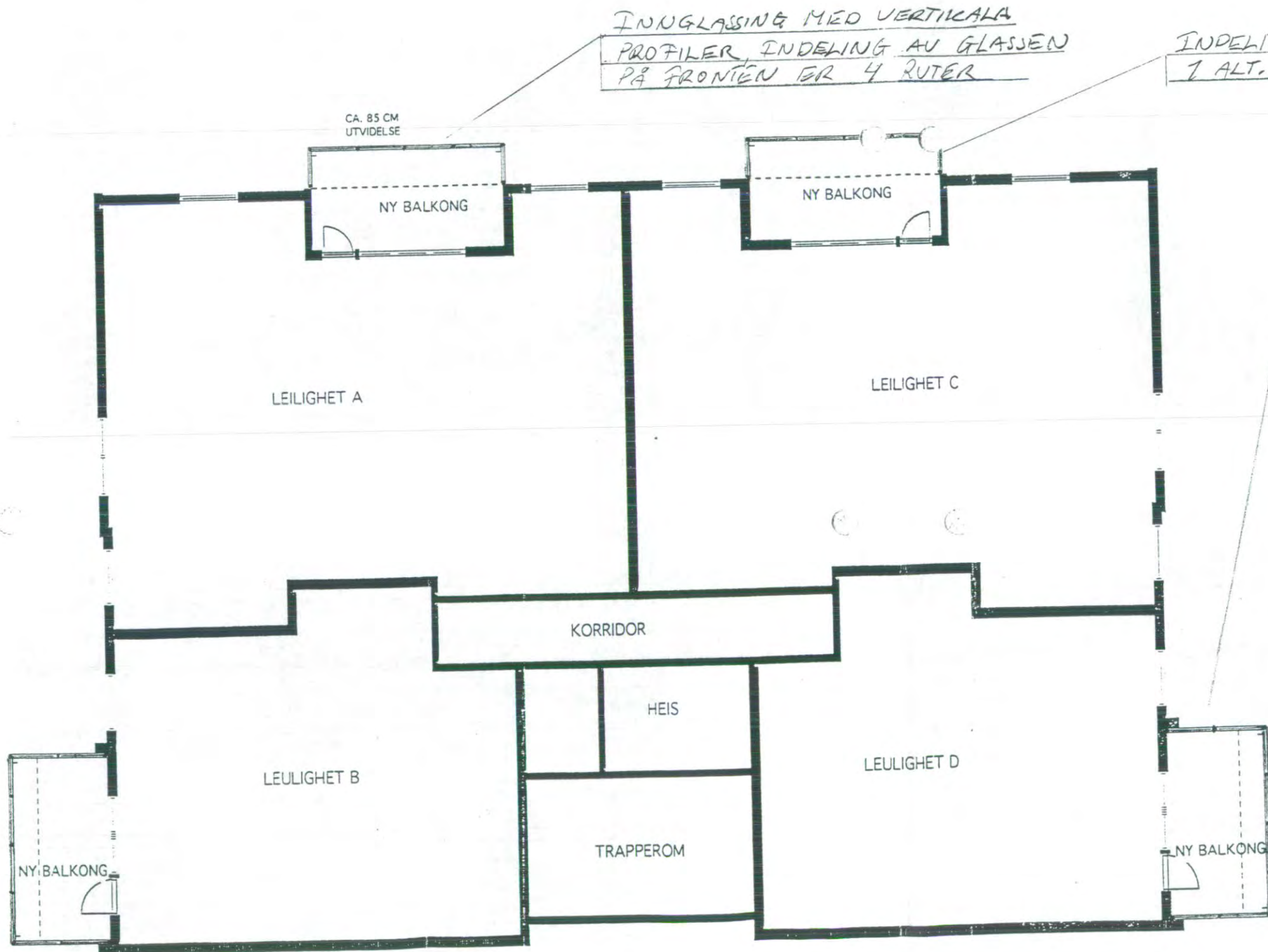
Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.





REV.	DATO	REV. OMFATTER	SIGN.

BYGGHERRE	DRL		
PROSJEKT	Pure Ground PLAN		
DATO	10/12-98	MÅL.	1:100
TEGN.	JH	ANSV.	
TEGN. NR.	2	REV.	

PILKINGTON NORGE AS
 Hole Glass Oslo
 Stanseveien 35
 Postboks 94 - Kalbakken
 0902 OSLO
 Tlf. 22 25 25 50 - Fax 22 25 53 17

1



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * OSLO 1
KVA/AGH

KOPI

Oslo, den 6/3-70

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 92, bnr. 49, blokk 20, Nordlitoppen, Grorud

Arbeidets art
Nybygg

Bygningens art
Bøhus

Byggherre
K/L Øvre Grorud Borettslag, HBBL, Trondheimsveien 84-86, Oslo 5

Byggeleder
K/L Norske Boligbyggelags Landsforb., Trondheimsveien 84-86, Oslo 5

Ansvarshavende
Murmester Josef Andresen, Bernhard Getz gate 3, Oslo 1

Journalnr.
62/826

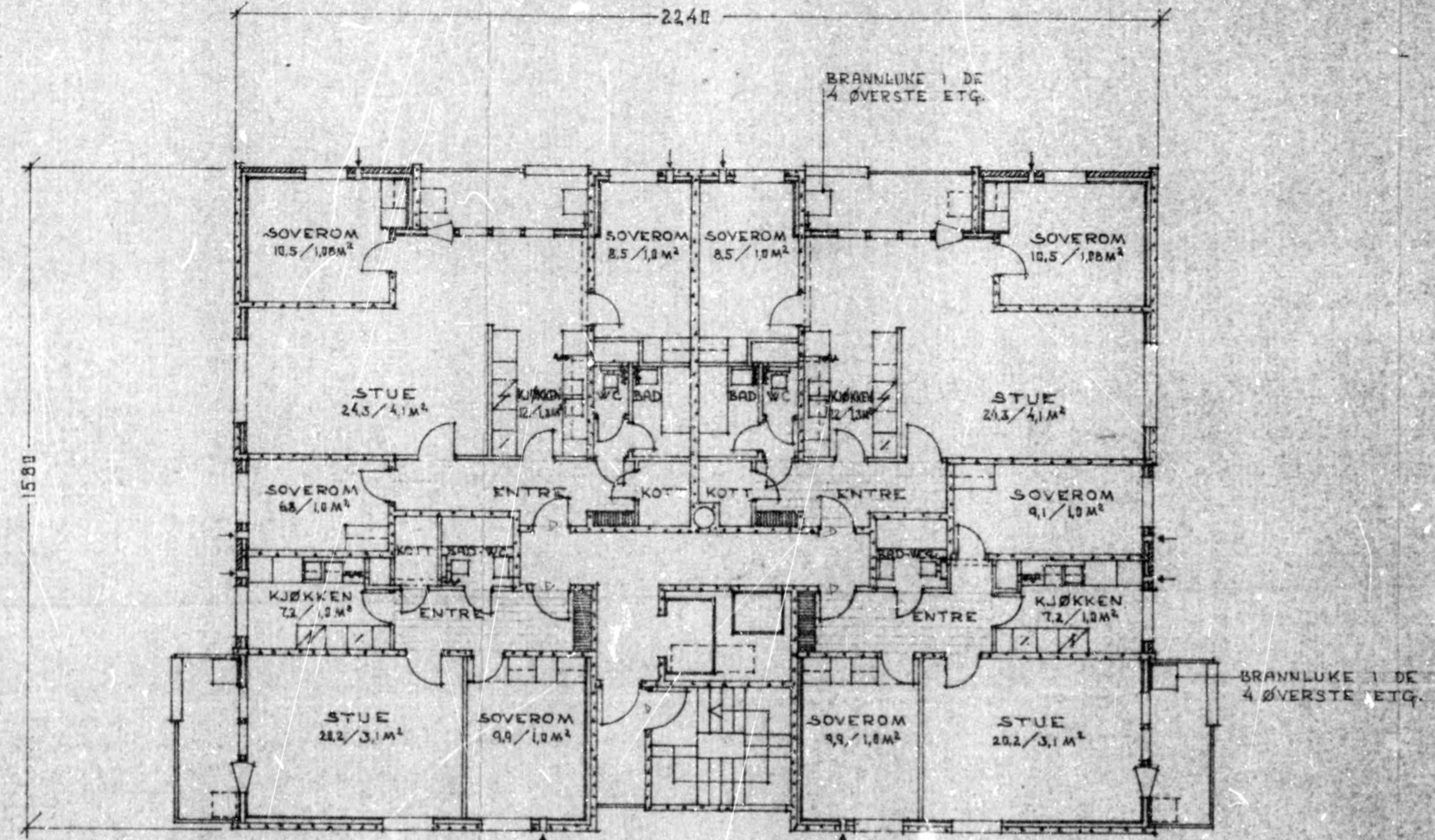
Avsluttende synsforretning
2/12-65

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

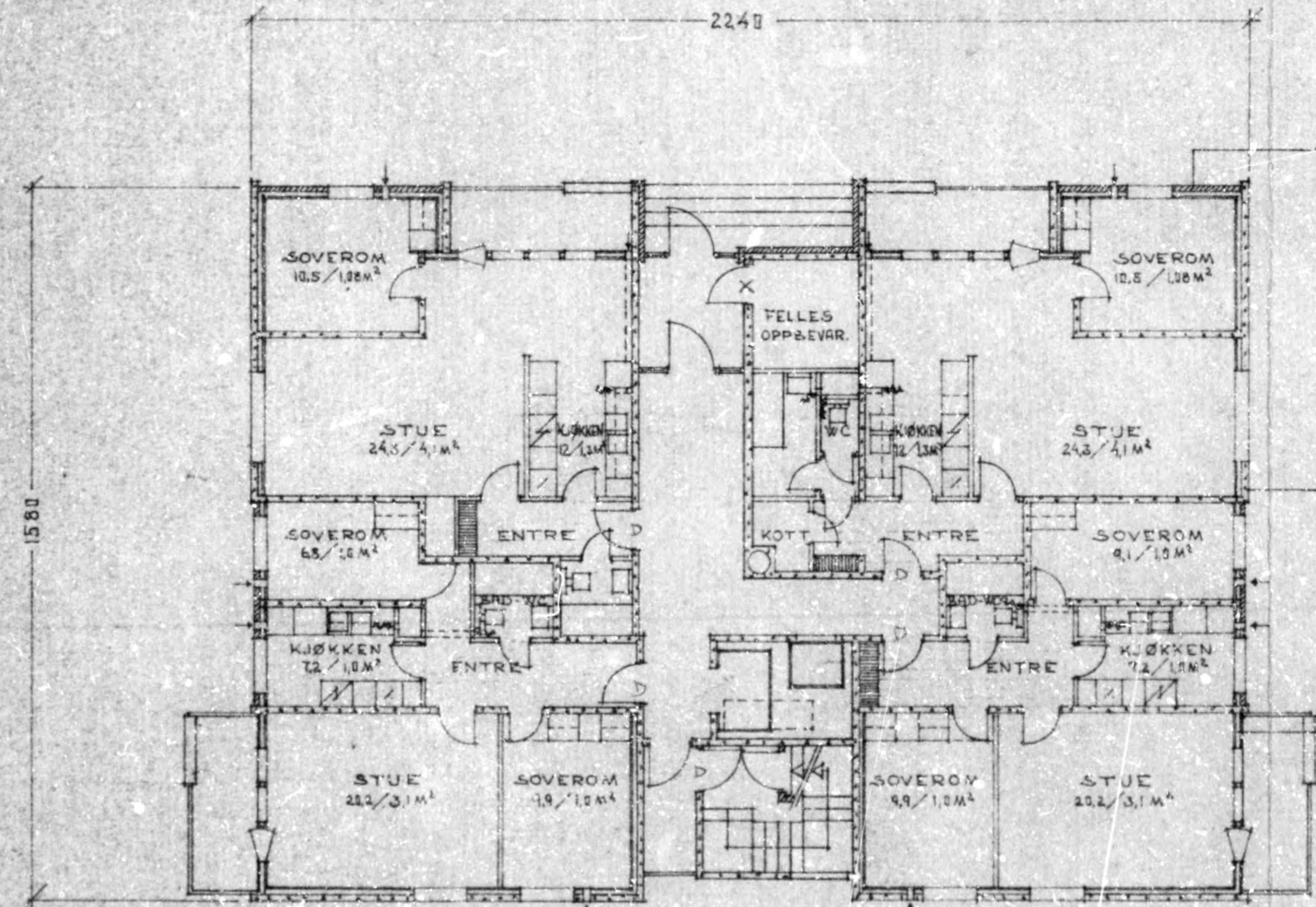
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.


Festningsingeniør
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



ETASJEPLAN



PLAN 1. ETASJE

1/2 steins tegl
 Forhådningspapp kv 700
 2"x4" Bindingsverk
 10 cm mineralullmatte
 Diff. lett papp
 13 mm Gipsoritt

15 cm betong
 Forhådningspapp kv 700
 2"x4" Bindingsverk
 10 cm mineralullmatte
 Diff. lett papp
 13 mm Gipsoritt

Eternitpanel utbetalt 1"
 Forhådningspapp kv 700
 2"x4" Bindingsverk
 10 cm mineralullmatte
 Diff. lett papp
 13 mm Gipsoritt

OSLO BYPLANKONTOR
 61.989 - 3. DEC. 62
 BIL. NR. 6/7

OSLO BYPLANKONTOR
 002088 - 4. APR. 62
 BIL. NR. 5/7

OSLO BYPLANKONTOR
 010011 - 31. DEC. 63
 BIL. NR. 5/7

OPPD. GIVER
 ØVRE GRØNND
 BORETTSLAG
 REPRISER 5

TEK. TITEL
 Plan av
 1. etasje og
 2. etasjeplan
 Blokk 20

5-2-62
 DATO
 RETTET
 5910 - 2003
 TEKN. NR.

MÅL: 1:100
 TEGNET 9.11.1962
 ARKITEKTEN
 Tinnhøvem. 24-86, Oslo, TIL 87 29 10

~~Endre~~ Forandring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Gangstuveien 1	Gnr. 92, bnr. 68	86/2272

Byggherre

Ansvarshavende

Øvre Grorud brl.
v/Erik Dyrud
Nordlisletta 13
0952 OSLO 9


ARJ/AG

Dato

24. august 1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen


Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av saniteeranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



V181163

Garasjeplassering på gnr. 92, bnr. 68, Øvre Grorud borettslag.

V181163 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.11.1963

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [196302585](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-970

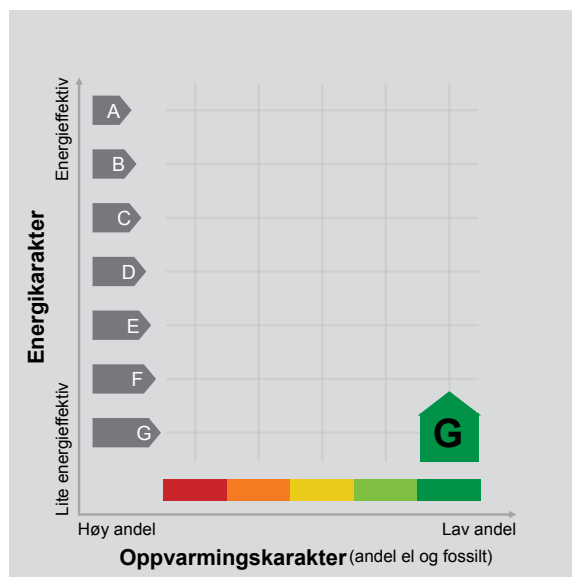
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



ENERGIATTEST



Adresse	Gangstuveien 1
Postnummer	0952
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80230184
Bruksenhetsnummer	H1104
Merkenummer	Energiattest-2025-157713
Dato	20.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.