



Generalforsamling 2022

5175 Øvre Grorud Borettslag

Til andelseierne i Øvre Grorud Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 11. mai 2022 kl. 18:00 i Grorud Samfunnshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 11. mai 2022 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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Valgkomiteen

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektene om borettslagets vedlikeholdsplikt 5-2
- B) Endring av vedtektene om betaling av egenandel
- C) Tillatelse til etablering av kameraovervåkning
- D) 1. Stengning av vaskerommene
2. Redusere antall vaskerom

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 6. april 2022
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 2021

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	Erland Furusæther	Kalbakkveien 21
Varamedlem	Kjetil Lidld Herringbotn	Gangstuveien 12
Varamedlem	Do Hoa Mi Nguyen	Gangstuveien 4 C

Valgkomiteen

Leder	Bjørn Andresen	Gangstuveien 12
	Erik Dyrud	Nordlisletta 13

Merk: Det bemerkes at det ikke har vært mulig å finne kandidater til ny valgkomite for 2021, men 2 av medlemmene for 2020 har sagt seg villige til å sitte frem til ny valgkomite blir valgt på generalforsamlingen i 2022, ref. melding i beboerskriv av 15. februar 2022.

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Øvre Grorud Borettslag

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

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

Gårds- og bruksnummer:

92 63 68

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

Øvre Grorud Borettslag har 3 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid i perioden 2021-2022

Koronasituasjonen har påvirket sterkt både drift/vaktmestertjenesten og styret i denne perioden.

Begrenset mulighet til å møtes fysisk har medført færre befaringer og oppfølging hos beboere og med leverandører enn ønskelig, samt reduserte fysiske møter ellers. Det har vært nødvendig med mer bruk av e-post, telefonsamtaler og digitale møter (Teams mm.) enn vanlig.

Arbeidsmengden og tidsbruken i styreperioden har vært betydelig, mange prosjekter har pågått samtidig. 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 styreleder, se egen sak Østbanernes Forbruksforening.

Det har i styreperioden vært avholdt 30 styremøter av ca. 3 timers varighet på Teams eller fysisk på styrerommet.

Videre er det avholdt befaringer, møter knyttet til prosjekter og enkeltsaker og dialogmøter med beboere. Mye av saksbehandlingen foregår før og i etterkant av møtene.

Styret har hatt et godt samarbeide med driftsleder og vaktmestertjenesten i denne perioden. Driftsleder innhenter tilbud på tjenestekjøp etter 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 en beslutning med påfølgende vedtak.

I perioden har det ikke vært bruk av konsulenter foruten OBOS da arbeidet er blitt utført av driftsleder, styreleder og styret.

Det er en økning i antall saker som gjelder uenigheter mellom beboere. Disse sakene er vanskelige, og har til tider vært meget ressurskrevende for styret.

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

Det hensettes fortsatt mye søppel i kjellere, 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 oppfordrer beboere til selv å sørge for fjerning av egen søppel, spesielt ved rehabilitering/oppussing av egen bolig. Et ryddig borettslag skaper også et triveligere og bedre miljø både for store og små.

Østbanernes Forbruksforening

Det er blitt ryddet opp i en gammel avtale mellom Østbanernes Forbruksforening i Nordtvetveien 7 B og borettslaget i forbindelse med levering av fjernvarme, brøyting og gressklipping de siste årene. Beløpene som de siste årene er fakturert og innbetalt sto ikke i forhold til de faktiske utgiftene, noe styret ryddet opp i, i denne perioden.

I forbindelse med ny avtale som ble inngått 22.02.2022 ble borettslaget tilkjent kr. 554 279,33 . Beløpet er innbetalt til borettslagets driftskonto, og vil fremkomme i neste års regnskap under Driftsinntekter Andre inntekter.

Avtalen innebærer også at Østbanernes Forbruksforening betaler de reelle kostnader for disse tjenestene fra 1. januar 2022.

Gjennomførte prosjekter i perioden:

- Nytt taktekke med tilhørende blikkenslagerarbeider på resterende 13 blokketak (8 blokketak ble ferdige i forrige periode). Arbeidet godkjent i november 2021.

Blokker 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 (paddeblokkene).

- Oppgradering av SD anlegg til EcoStruxure for kontroll, styring/regulering av fjernvarmen i forbindelse med varmtvann og varme til radiatorene.

- Kontraktsinngåelse med Ohmia Charging for etablering av infrastrukturen og lading av elbiler på samtlige parkeringsplasser og garasjer. Oppstart i april 2022

- Forlengelse av kontrakt med Telenor på TV og bredbåndstjenester. I avtalen inngår skifte av samtlige gamle modem og T-We bokser hos andelseierne fra månedsskifte mars/april 2022. Pga. bla. komponentmangel vil arbeidet starte etter påske. Gangstuveien 1 og 12 vil bli prioritert først pga. utskifting av heis/rehabilitering.

- Telenor og Telia leier plass for sine mobilantener i Gangstuveien 1, og har høsten 2021 oppgradert antenneutstyret til 5G. I forbindelse med søknaden om dette satte styret bla. krav om at radio-frekvent eksponering skulle måles i alle leiligheter i 11 etg. i blokka. Målingene er utført og alle måleresultater er lavere enn de gjeldende grenseverdier i Norge, fastsatt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA), for områder der publikum vil kunne oppholde seg over tid. Målerapporter er sendt ut til de aktuelle beboerne i mars 2022.

- I perioden er det solgt ca. 50 boliger, og vi ønsker alle nye beboere velkommen til borettslaget vårt.

Brannkurs

Tirsdag den 26.oktober holdt Rolf Sverre Nordberg fra Nordvern, brannkurs for alle beboere i borettslaget.

Kurset inneholdt teori med hvordan unngå brann, hvordan man slukker brann i ulike vesker og materialer, og man fikk prøve å slukke en reel brann med slukkemiddel. Ca. 50 personer møtte opp i ruskete vær.

Branninstruks/internkontroll

Det har blitt utarbeidet nye oversiktlige branninstrukser som er montert i alle oppganger i samtlige blokker i mars 2022. Det er utført brannrunder i kjellere sammen med vaktmestertjenesten.

Teaterforestilling

Lørdag 9.oktober fikk borettslaget besøk av Det Norske Teater, som holdt en morsom forestilling for barn og voksne ute ved lekeplassen i Nordtvetbakken. Ca. 50 personer møtte opp på kort frist.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 31 765 655.

Dette er 228 655 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter enn felleskostnader, som ikke var medregnet i budsjettet.

Andre inntekter er spesifisert i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 38 097 200.

Dette er 1 712 621 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energikostnader enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6 925 424 og foreslås dekket ved overføring til egenkapital.

Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 10 572 901 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3,9 millioner til større vedlikehold som omfatter:

- Utskifting av to heiser i Gangstuveien 1 og 12
- Maling av oppganger og nytt gulvbelegg i Kalbakkveien 17 og 21
- Nye LED-lamper i oppganger i Kalbakkveien 17 og 21

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med vesentlige høyere energikostnader enn budsjettet for 2021. Budsjett for 2022 er kr. 11 000 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med ca. 15% økning. Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Grorud Borettslag.

Lån

Øvre Grorud Borettslag har ett lån i Husbanken og ett lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 20 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 2022.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2022.

Forøvrig 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 2021• Resultatregnskap for 2021• 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 907 281	2 901 625	7 907 281	10 572 901
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-6 925 424	6 197 858	-5 695 579	3 533 586
Tilbakeføring av avskrivning	17	232 044	231 368	200 000	230 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-92 417	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	11 665 025	32 178 642	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		212 000	179 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-2 239 609	-33 643 213	-2 443 000	-2 390 000
Red. annen langs. gjeld		-186 000	-138 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 665 619	5 005 656	-7 938 579	1 373 586
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 572 901	7 907 281	-31 298	11 946 487
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		15 108 143	11 230 473		
Kortsiktig gjeld		-4 535 242	-3 323 192		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 572 901	7 907 281		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	30 951 784	30 110 227	31 537 000	36 125 000
Garasjer	10	386 400	386 400	0	0
Parkeringsplasser	11	229 600	229 750	0	0
Andre inntekter	3	197 871	856 456	0	225 000
SUM DRIFTSINNEKTER		31 765 655	31 582 833	31 537 000	36 350 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 179 673	-2 178 880	-2 319 400	-2 330 500
Styrehonorar	5	-575 000	-563 500	-550 000	-575 000
Avskrivninger	17	-232 044	-231 368	-200 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-23 875	-24 250	-27 000	-27 000
Andre honorarer		-15 000	-5 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-505 080	-494 258	-513 000	-516 500
Konsulenthonorar	7	-31 026	-450 662	-420 000	-30 000
Kontingenter		-6 255	0	-3 000	0
Drift og vedlikehold	8	-13 585 727	-5 985 074	-14 925 000	-6 557 500
Forsikringer		-1 338 985	-1 155 110	-1 294 000	-1 537 000
Festeavgift		-182 679	-148 632	-182 679	-182 679
Kommunale avgifter	9	-4 855 734	-4 587 540	-4 629 500	-4 982 500
Energi/fyring	12	-10 142 606	-4 980 052	-7 450 000	-11 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 974 249	-1 809 773	-1 875 000	-2 058 000
Andre driftskostnader	13	-2 449 266	-2 042 252	-1 986 000	-2 057 735
SUM DRIFTSKOSTNADER		-38 097 200	-24 656 351	-36 384 579	-32 094 414
DRIFTSRESULTAT		-6 331 545	6 926 483	-4 847 579	4 255 586
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	11 634	30 801	0	0
Finanskostnader	15	-605 513	-759 425	-848 000	-722 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-593 879	-728 625	-848 000	-722 000
ÅRSRESULTAT		-6 925 424	6 197 858	-5 695 579	3 533 586
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	6 197 858		
Fra opptjent egenkapital		-6 925 424	0		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	85 322 881	85 322 881
Andre varige driftsmidler	17	2 478 687	2 618 315
Aksjer og andeler	18	11 000	11 000
SUM ANLEGGSMIDLER		87 812 568	87 952 196
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		88 717	90 571
Kundefordringer		-1 000	2 600
Forskuddsbetalte kostnader		299 904	0
Andre kortsiktige fordringer	19	49 273	80 373
Driftskonto OBOS-banken		12 029 262	8 439 569
Driftskonto OBOS-banken II		36 221	40 086
Skattetrekkkonto OBOS-banken		85 280	70 728
Sparekonto OBOS-banken		2 520 486	2 506 547
SUM OMLØPSMIDLER		15 108 143	11 230 473
SUM EIENDELER		102 920 711	99 182 669
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 546 * 100		54 600	54 600
Opptjent egenkapital		36 608 269	43 533 692
SUM EGENKAPITAL		36 662 869	43 588 292
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	44 625 487	35 200 071
Borettsinnskudd	21	15 602 510	15 602 510
Annen langsiktig gjeld	22	1 494 603	1 468 603
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 722 600	52 271 184
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		267 305	284 888
Leverandørgjeld		1 428 791	1 429 699
Skyldige offentlige avgifter	23	163 765	142 490

Påløpte renter		15 235	24 735
Påløpte avdrag		560 750	560 750
Annen kortsiktig gjeld	24	2 099 396	880 631
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 535 242	3 323 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 920 711	99 182 669
Pantstillelse	25	120 905 710	120 905 710
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2022

Styret i Øvre Grorud Borettslag

Jan Olav Wammer /s/
Yvonne Nilo Sommer /s/

Willy Hansen /s/
Heidi Johanne Grande Diamantopulos /s/

Sonja Pedersen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	30 884 583
Tjenestebolig	90 000
Leie	36 252
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	31 010 835

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-41 169
Garasje	-11 200
Parkering m/motorvar	-5 387
Parkering uten motorvarmer	-1 295
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	30 951 784

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	35 039
Leie av antenneplass Telenor	35 314
Gebyrer vedrørende fakturering	13 000
Forsikring, refusjon skade 2020	27 600
Regnskapskorrigeringer	463
Leie av basestasjon Telia	43 888
Viderefakturerte fakturaer ØF (brøyting og fyring)	42 567
SUM ANDRE INNTEKTER	197 871

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 386 106
Overtid	-175 236
Påløpte feriepenge	-187 451
Fri bil, tlf etc.	-13 176
Fri bolig	-38 304
Bompenger	-3 458
Naturalytelser speilkonto	51 480
Arbeidsgiveravgift	-346 322
Pensjonskostnader innskudd	-27 429
AFP-pensjon	-35 562
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 017
Yrkesskadeforsikring	-4 159
Refusjon sykepenge	8 500
Bedriftshelsetjeneste	-440
Arbeidsklær	-20 993
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 179 673

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 575 000.

I tillegg har styret fått dekket middager og gaver for kr 20 376, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 839
SUM KONSULENTHONORAR	-31 026

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hesselbergtak AS	-5 479 919
Noractor AS	-443 265
Otis AS	-2 657 500
MDS Malerentreprenør AS	-411 089

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -8 991 773

Drift/vedlikehold bygninger	-1 038 389
Drift/vedlikehold VVS	-2 273 871
Drift/vedlikehold elektro	-459 520
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-398 872
Drift/vedlikehold heisanlegg	-111 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 046
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-116 007
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-96 224
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 772
Egenandel forsikring	-60 255

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -13 585 727

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 758 581
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-2 096 725
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 855 734

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

Leieinntekter	386 400
SUM INNETEKTER GARASJER	386 400

SUM GARASJER 386 400

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

Leieinntekter	229 600
---------------	---------

SUM INNETEKTER PARKERINGSPLASSER	229 600
---	----------------

SUM PARKERINGSPLASSER	229 600
------------------------------	----------------

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 164 735
------------------	------------

Fjernvarme	-8 977 872
------------	------------

SUM ENERGI / FYRING	-10 142 606
----------------------------	--------------------

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-472 817
-----------	----------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 154
-----------------------------	---------

Verktøy og redskaper	-43 487
----------------------	---------

Telefon-/kontormaskiner	-21 081
-------------------------	---------

Driftsmateriell	-57 367
-----------------	---------

Lyspærer og sikringer	-25 541
-----------------------	---------

Vakthold	-423 440
----------	----------

Renhold ved firmaer	-899 260
---------------------	----------

Snørydding	-194 391
------------	----------

Andre fremmede tjenester	-12 651
--------------------------	---------

Kontor- og datarekvisita	-9 725
--------------------------	--------

Trykksaker	-12 675
------------	---------

Andre kostnader tillitsvalgte	-20 376
-------------------------------	---------

Andre kontorkostnader	-37 029
-----------------------	---------

Telefon/bredbånd	-16 126
------------------	---------

Telefon, annet	-2 097
----------------	--------

Porto	-32 741
-------	---------

Drivstoff biler, maskiner osv.	-42 179
--------------------------------	---------

Vedlikehold biler/maskiner osv.	-92 073
---------------------------------	---------

Kontingenter	-3 235
--------------	--------

Bank- og kortgebyr	-10 143
--------------------	---------

Velferdskostnader	-2 677
-------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 449 266
----------------------------------	-------------------

NOTE: 14**FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 439
------------------------------------	-------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 195
---	-------

SUM FINANSINNETEKTER	11 634
-----------------------------	---------------

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-24 441
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-399 003
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-181 082
Renter på leverandørgjeld	-987
SUM FINANSKOSTNADER	-605 513

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	-36 000	
Avskrevet i år	-24 000	
		60 000
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	-23 190	
Avskrevet i år	-22 263	
		177 172
Merkemaskin		
Kostpris	92 417	
Avskrevet i år	-2 310	
		90 107
Lift/kompemator		
Tilgang 2014	202 016	
Avskrevet tidligere	-87 977	
Avskrevet i år	-13 535	
		100 504
Plog til traktor		
Tilgang 2004	27 296	
Tilgang 2021	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	-553 804	
Avskrevet i år	-81 044	
		574 771
Inventar		
Tilgang 2015	31 430	
Avskrevet tidligere	-17 286	
Avskrevet i år	-3 143	
		11 001
Strykerulle		
Tilgang 2016	29 568	
Avskrevet tidligere	-14 288	
Avskrevet i år	-2 956	

		12 324
Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	1 921 700	
Avskrevet tidligere	-422 774	
Avskrevet i år	-76 868	
		1 422 058
Innskudd garasje nr. 1		
Tilgang 2001	10 000	
		10 000
Tilgang 2015	59 256	
Avskrevet tidligere	-32 588	
Avskrevet i år	-5 925	
		20 743
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 478 687
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-232 044

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
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		49 273

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1998	-22 430 000	
Nedbetalt tidligere	19 065 500	
Nedbetalt i år	1 121 500	
		-2 243 000

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-32 178 642	
Økning i år	-11 665 025	
Nedbetalt tidligere	343 071	
Nedbetalt i år	1 118 109	
		-42 382 487
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-44 625 487

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	-449 533
Depositum parkeringsplasser	-282 770
Andre innskudd	-762 300
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 494 603

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-85 280
Skyldig arbeidsgiveravgift	-78 485
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-163 765

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-187 451
Gebyrer	70
Påløpte kostnader	-1 911 815
Inntektsføres 2022 (utbetalt til feilkonto)	-200
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 099 396

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 602 510
Pantelån	44 625 487
Påløpte avdrag	560 750
TOTALT	60 788 747

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	85 322 881
TOTALT	85 322 881

GODTGJØRELSER TIL STYRET OG VALGKOMITE

A. Det foreslås en godtgjørelse til styret på kr. 575 000.

Forslag til styrehonorar gjenspeiler ansvar og arbeidsmengde for styrets medlemmer.
1.varamedlem møter fast på styremøtene.

Styrets oppgaver er i hovedsak:

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

OBOS har gjennomført en gjennomgang av 3300 boligselskap om hva styrehonoraret er i et borettslag. Denne viser at for 65 % av boligselskapene varierer styrehonoraret mellom kr. 800 og 2 000 pr. bolig og med et gjennomsnittlig styrehonorar på kr.1 500 per bolig. For vårt borettslag ville et styrehonorar på kr. 1 500 pr. bolig utgjøre kr. 819 000.

Styrehonorarene i perioden 2017-2019 økte med 10% i snitt for de 3300 boligselskapene.

Styrets forslag om et styrehonorar på kr. 575 000 for styreperioden 2021 – 2022 tilsvarer kr. 1 053 pr. bolig, og er det samme som perioden 2020 – 2021 tross mye mere arbeid.

Styrehonoraret for de 4 siste styreperioder har vært:

- 2020 – 2021 kr. 575 000 (økt med 2%)
- 2019 – 2020 kr. 563 500 (økt med 2%)
- 2018 – 2019 kr. 552 500 (økt med 1 %)
- 2017 – 2018 kr. 547 000

B. Styret foreslår en godtgjørelse til valgkomiteen på kr. 5 000.

Honoraret gjenspeiler valgkomiteens arbeid med vurdering og intervju som i denne perioden har vært betydelig mindre enn i forrige periode.

Honoraret i 2021 var på kr. 10 000.

Honoraret i 2020 var på kr. 5 000.

INNKOMNE FORSLAG

A. Endring av vedtektene om borettslagets vedlikeholdsplikt 5-2

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Saksbeskrivelse:

Det har de siste årene vært en del små lekkasjer fra raditor Kraner hvor det til stadighet har vært diskusjoner om hvem som skal dekke kostnaden med utskifting av disse kranene. Dette har skapt mye ekstra arbeid både for beboer, styret, drift/vaktmestertjenesten og forsikringsselskapet.

Ved et vedtak om denne spesifiseringen bør dette ansvarsområde bli klarlagt.

Forslag til vedtak:

Det legges til en spesifisering i delpunkt (2) i vedtektenes punkt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt:

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.

B. Endring av vedtektene om betaling av egenandel

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Saksbeskrivelse:

Det har vært en økning i antall skadesaker hvor skaden skyldes forhold knyttet til andelseiers vedlikeholdsansvar eller andelseiers utstyr. Borettslagets forsikring dekker slike skader, men det må betales en egenandel, pt. Kr. 6 000 for skader og kr. 10 000 for vannskader. Egenandelene har hittil blitt betalt av borettslaget, men styret mener at andelseier selv bør dekke egenandelen i slike tilfeller.

Dette vil da gjelde skader/vannlekkasjer som oppstår for gjenstander, inventar, utstyr mv. som ikke faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar. Eksempler på dette er blant annet skader på vaskemaskin/oppvaskmaskin og vannledninger/tilkoplinger til disse, feil/skade/slitasje på blandebatteriet på kjøkken, bad og wc.

Forslag til vedtak:

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

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

C. Etablering av kameraovervåkning

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Saksbeskrivelse:

Det har vært en økning av uønskede hendelser i borettslaget uten at styret drift/vaktmestertjenesten har hatt anledning til kameraovervåkning.

Bruk av kameraovervåking er strengt regulert, og har ikke vært nedfelt i borettslagets vedtekter tidligere, men styret ser seg nå nødt til å fremme forslag om dette.

Loven sier bla. Kameraovervåking: Borettslag og andre boligselskap i borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.

Forslag til vedtak:

Det legges inn et nytt punkt (5-4) under 5 Vedlikehold

Punkt 5-4 Kameraovervåking: Kameraovervåking er tillatt brukt i kortere perioder og på steder innenfor borettslagets område dersom styret har blitt enige om at dette er nødvendig.

Drift/vaktmestertjenesten har ikke tillatelse til å sette opp slikt type utstyr uten styrets samtykke.

Ved kameraovervåking skal det alltid settes opp tydelig skilt om at område/stedet er kameraovervåket.

D. Stengning av vaskerommene

Forslagsstiller: Bernt Olav Wathne

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse:

Jeg foreslår at vi stenger ned vaskeriene i borettslaget pga at det er ingen inntekter på vaskeriet, jeg har fått bekreftet at borettslaget har inntekt på kr 50 000 i året og har utgifter på ca kr 200 000 med div vedlikehold av rom og maskiner. Eventuelt stenge ned de vaskerier som ikke brukes effektivt.

Ut i fra hvor jeg bor så har jeg to vaskerier rundt meg i nordtvetbakken 2 som skal dekke nordlisletta 9 og 2 og i nordlisletta 11 som skal dekke 11 og 13 og jeg ser ikke noen mennesker går dit med at jeg sitter hjemme hele tiden så har jeg oversikt på disse to vaskerier, og vi lever i dag i 2022 og alle leiligheter er det lagt opp til å ha vaskemaskin i leiligheter og det fungerer i dag.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler ikke å støtte forslag om nedleggelse av alle vaskeriene, men går inn for å stemme over og redusere antall av de minst brukte vaskeriene.

Oppsummert begrunnelse:

Styret sammen med drift/vaktmestertjenesten ønsker igjen å gå gjennom bruken av alle

vaskerommene i løpet av høsten 22, for så å lage en rapport, samt ta dette opp med beboerne på et fremtidig beboermøte for hvilke vaskerom som eventuelt skal legges ned..

Forslag til vedtak

Forslag 1. Stemme over nedleggelse av alle vaskerier.

Forslag 2. Stemme over og redusere antall vaskerier.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Det bemerkes at det ikke var mulig å finne kandidater til ny valgkomite for 2021, men 2 av medlemmene for 2020 sa seg villige til å sitte frem til ny valgkomite blir valgt på generalforsamlingen i 2022, ref. melding i beboerskriv av 15. februar 2022.

Medlemmer som ikke er på valg:

NAVN	ADRESSE	VALGT	PERIODE
Jan Olav Parelius Wammer	Gangstuveien 10 A	2021	2 år
Heidi Johanne Grande Diamantopulos	Gangstuveien 6 B	2021	2 år
Willy Hansen	Nordlisletta 9	2021	2 år
Sonja Pedersen	Gangstuveien 10 D	2021	2 år

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Yvonne Sommer	Kalbakkveien 15 B	Gjenvalg	2 år
---------------	-------------------	----------	------

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Erland Furusæther	Kalbakkveien 21	Gjenvalg	1 år
2. Hoami Nguyen	Gangstuveien 4 C	Gjenvalg	1 år
3. Martine Amble Csirmaz	Gangstuveien 12	Ny	1 år

C. Vedr. valg av valgkomité for 1 år:

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

Den sittende valgkomiteen stiller ikke til gjenvalg i år.

Det bør sendes ut et eget informasjonsskriv og settes en egen frist for å melde interesse som medlem i borettslagets valgkomite for det neste året.

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

I valgkomiteen for Øvre Grorud Borettslag
Bjørn Andresen
Erik Dyrud

Annen informasjon om borettslaget

Styret

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

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

Kontortiden ved vaktmesterkontoret er mellom kl. 15:00 og 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.styrerommet.no, eller se oppslag i oppgangene.

Vaktordning

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

Henvendelser til Securitas gjøres til telefon 22971070. Husk alltid å oppgi at det er Øvre Grorud Borettslag (5175) du ringer ifra, og oppgi korrekt adresse for hendelsen.

Garasjer, parkering og parkeringskontroll

Borettslaget har garasjer og parkeringsplasser som leies ut etter ansiennitet. Utlysning av ledige garasjer/parkeringsplasser skjer på 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 avtale om parkeringskontroll med Aker P-drift AS, som kontrollerer at

reglene for parkering som er angitt i Husordensreglene følges. Ved brudd på disse ilegges det gebyr og eventuell fjerning av kjøretøyet.

Klager på gebyr eller borttauing må rettes Aker P-drift AS, se kontaktinformasjon nedenfor:

Aker P-drift AS
Postboks 104 Kalbakken
0902 Oslo

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

Nøkler/skilt

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

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i alle blokkene, unntatt 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 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

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

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

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Medlemskap i Huseiernes landsforbund

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. 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 Fortum Oslo Varme AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021		<ul style="list-style-type: none"> • 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 listeverk) 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	Diverse	<ul style="list-style-type: none"> • Nytt taktekke med tilhørende blikkenslagerarbeider Kalbakkveien 11, 13, 15 og 19, Nordtvetveien 9 og Gangstuveien 2 og 4 skiftet. Øvrige får nytt taktekke vår/sommer 2021. • Nye inngangsdører samt oppgradering av ramper og trapperepos høyblokker. • Fjernet oljetanken ved Kalbakkveien 13/15
2019	Diverse	<p>Gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsrør fra samtlige leiligheter og vaskerier ut i det offentlige avløpsnett.</p> <p>Gjennomført en enkel kontroll i samtlige leilighetene i forhold til vann, avløp, ventilasjon, røykvarslere, brannslukningsutstyr og rømningsveier.</p> <p>Etablert ny lekeplass ved Kalbakkveien 13/15/17</p> <p>Utskifting av callinganlegget til Aiphone med video i alle leiligheter</p>
2018	Søppelbrønn og rens av ventilasjonskanal	<p>Installert 1 søppelbrønn og 1 papirbrønn ved Nordlisletta.</p>

		<p>Ferdigstilt rens av ventilasjonskanaler til leiligheter og vaskerier i alle blokkene.</p>
2017	Diverse	<p>Installert system for automatisk vannpåfylling og rensing av varmtvannsystemet.</p> <p>Vinduer og balkongdører malt utvendig.</p> <p>Utbedring og forankring av teglsteinsvegger på høyblokkene.</p> <p>Påbegynt rens av ventilasjonskanaler til leiligheter og vaskerier i alle blokkene.</p>
2016	Diverse	<p>Det gamle jordvarmeanlegget er avvirket, og det er montert varmevekslere som benytter fjernvarme til oppvarming av tappevann.</p> <p>I lavblokkene er vegger, tak og gulv i kjellertrapp i oppgangene og kjellergulvene overflatebehandlet (malt). Lysarmaturer i oppgangene og ved inngangsdører til oppganger og kjeller er skiftet ut til LED-armaturer.</p> <p>Fyrhuset er overflatebehandlet utvendig.</p> <p>I inngangspartiene i høyblokkene er tak og vegger overflatebehandlet og lysarmaturer er skiftet til LED-armaturer.</p>
2015	Diverse	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Grøntanlegget er vedlikeholdt; busker og trær er beskåret, hekker er satt opp og skiftet ut enkelte steder, gangveier er anlagt og plener er vedlikeholdt.</p> <p>Gjerder er byttet ut i tilknytninger til etablering av søppelbrønner.</p> <p>Veiene foran garasjeanleggene rett over Nordtvetveien 9 er drenert og asfaltert.</p>

		<p>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.</p> <p>Ved fornyelse av avtale med Canal Digital er alle dekodere skiftet ut med ny type med opptaksmuligheter.</p>
2014	Brannsikring	Brannmeldere og brannslukningsapparat er skiftet ut i samtlige leiligheter.
2014	Bunnledninger inspisert, spylt og rensset	
2014	Anskaffet ny traktor; Wille 365	
2013	Utskifting av postkasser	Utskifting av samtlige postkasser.
2012	Fjernvarme	Iverksatt energiøkonomiserende tiltak for fjernvarmeanlegget i samarbeid med Hafslund.
2011	Lekeplass	Det ble etablert nye lekeplasser ved Nordlisletta 11 og Gangstuveien 12.
2011	Fjernvarme	Det ble etablert forsyning av fjernvarme fra Hafslund.
2010	Vinduer	Alle vinduer i leilighetene kontrollert og vedlikeholdt, enkelte vinduer skiftet ut. Skiferheller på trapper reparert eller skiftet ut.
2001 - 2006	Våtromsrehabilitering	
2000 - 2009	Diverse vedlikehold og rehabilitering	<p>Rehabiliteringen av utomhusanlegget avsluttet.</p> <p>Supplement av søppelskap.</p> <p>Anlegget rundt traktorgarasjen ble satt i stand.</p> <p>Innglassing av ønskede balkonger i høyblokkene.</p> <p>Nye lysbrytere montert i noen av blokkene.</p> <p>Rehabilitering av våtrommene.</p> <p>Utskifting av hovedtavlene.</p> <p>Kabel-TV anlegget ble oppgradert</p> <p>Nye fjernvarmerør.</p> <p>Nye vaskemaskiner.</p> <p>Brannslukkingsapparater ble byttet i alle leiligheter.</p> <p>Nye sentrifuger.</p> <p>Taket på Nordlisletta 13 ble lagt om på grunn av lekkasje og råteskader.</p> <p>Det har vært skiftet 2 hovedventiler i fyrhuset.</p> <p>Platene på undersiden av alle tak i øverste etasje på høyblokker og på</p>

		<p>lavblokker er byttet med sementbaserte og vedlikeholdsfrie plater.</p> <p>Alle vinduer er kontrollert og nødvendige utbyttinger er utført.</p> <p>Alle branndører er skiftet ut, trapper til inngangspartier er ettersett og reparert og inngangsdørene er lakkert utvendig.</p> <p>Det er skiftet postkasser i Kalbakkveien 11 og Nordtvetveien 5, 7 og 9.</p> <p>Vaktmesterkontoret er pusset opp.</p> <p>Det er byttet takledning på alle garasjer og utskifting av gamle motorvarmerposter er påbegynt.</p>
1998 - 2000	Utomhusanlegget rehabilitert	
1993 - 1995	Varmepumpeanlegg	
1992 - 1993	Balkonger	Balkongene ble rehab

5175 Øvre Grorud Borettslag

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.