



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 92

Gamlehagen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Gamlehagen 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:

27. mai 2024 kl. 18:00, Lambertseter kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Senke varme til 21 grader
8. Videre utredning av solcellepaneler
9. Parkering: Omdisponering av areal til parkering i Skiferveien ut mot T-Banen
10. Parkering: Omdisponering av areal til parkering mellom Skiferveien 6 og 10
11. Parkering: Endring av fellesplass til faste plasser i Langbølgen
12. Parkering: Opprettelse og omdisponering av areal i Radarveien/Gamlehagen
13. Parkering: Utrede mulighet for å utvide med garasjer i Gamlehagen
14. Parkering: Utvide med tre parkeringsplasser i Langbølgen
15. Parkering: Endring av vedtekter om parkering
16. Salg av lokale i Radarveien 82 etter omgjøring til leilighet
17. Opprydding i husordensregel-dokumentet
18. Valg av tillitsvalgte
19. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

20. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Gamlehagen 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christina Mostue er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siv Heim (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S-092 Årsrapport styreverrommet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000.

Godtgjørelse for styrets arbeid foreslås satt til kr 550 000 fra gjeldende generalforsamling. Styret har i dag kr 500 000 i årlig honorar, som ikke er justert siden 2019. Inflasjonsjustert ifølge Statistisk Sentralbyrå (SSB) sin priskalkulator burde honoraret vært endret til kr 600 543. Begrunnelse for heving kommer av at borettslaget skal gjennom flere større prosjekter fremover, som vil kreve mye arbeid fra styret.

På generalforsamlingen (20.03.2018, 28.05.20 og 30.05.22) valgte borettslaget Magnus Johansen som ekstern styreleder med honorar kr 200 000.

Honorar til ekstern styreleder kr. 220.000, en økning på 10%. Tilsvarende har konsumprisindeks i samme periode økt 22,3%. Honoraret utbetales månedlig over 12 mnd. med kr. 18.333,33,-.

Forslag til vedtak

Styrehonoraret settes til kr 550 000. Ekstern styreleders honorar settes til kr. 220.000. Honoraret til ekstern styreleder utbetales månedlig over 12 mnd. med kr. 18.333,33,-

Sak 7

Senke varme til 21 grader

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Et gammelt styrevedtak har fastsatt at borettslaget skal kunne tilby en innetemperatur på minst 23 grader celsius i borettslagets leiligheter (målt fra midten av leiligheten). Norges Allergi- og Astmaforbund (NAAF) anbefaler en innetemperatur på mellom 20-22 grader. Temperaturen som borettslaget tilbyr er høyere enn det som er forventet av anlegget og bidrar til å holde felleskostnadene høye i form av økte fyringskostnader.

Borettslaget er i dag utstyrt med bergvarmepumpe på vestsiden av borettslaget, luftvarmepumpeannlegg på østsiden og en oljefyr på hver side av borettslaget. Oljefyren er ment å øke temperaturen de siste gradene på vestsiden, men på østsiden brukes den som hovedvarmekilde på grunn av at luftvarmepumpen ikke fungerer som den skal. Til dags dato i 2024 (21. april 2024) har borettslaget betalt over 2 millioner kroner for oppvarming gjennom bioolje.

Styret ønsker å senke minimumstemperaturen borettslaget er tvunget til å tilby beboerne til 21 grader. Hvis beboerne ønsker en høyere temperatur enn 21 grader, anbefaler vi beboerne å bruke ekstra varmekilder som ikke belaster felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Borettslaget skal kunne tilby en innetemperatur på minst 21 grader celsius i borettslagets leiligheter (målt fra midten av leiligheten).

Sak 8

Videre utredning av solcellepaneler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2022 vedtok generalforsamlingen å utrede lønnsomheten til å installere solcellepaneler på borettslagets tak. Utredningen er ferdig, og vi har fått en positiv nåverdi på nesten 3 000 000 kr for en investering i solceller. Begrepet «nåverdi» betyr dagens verdi av fremtidige inn- og utbetalinger. Nåverdien må være positiv for at investeringen skal være lønnsom. Solcellepanelene skal monteres på det eksisterende taket, og antatt levetid for et slikt anlegg vil være 30 år.

Dessverre er den antatte gjenværende levetiden for borettslagets tak kun 10 år. Det betyr at dersom solcellepaneler skulle monteres nå, vil vi sannsynligvis måtte fjerne dem om 10 år for å rehabilitere taket.

Derfor må lønnsomheten av solcelleprosjektet vurderes i sammenheng med kostnaden av en tidlig takrehabilitering.

Styret ønsker derfor å utvide tidsrammen for utredning av lønnsomheten av solcellepaneler med ett år, til neste generalforsamling.

Forslag til vedtak

Utvide tidsrammen for utredning av lønnsomheten av solcellepaneler med ett år, til neste generalforsamling.

Sak 9

Parkering: Omdisponering av areal til parkering i Skiferveien ut mot T-Banen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er ønskelig å få synliggjort parkeringsplasser i Skiferveien som tar hensyn til T-banen og beholder eksisterende planter og trær, for å skjerme mot T-banen. Enkelte av plassene benyttes i dag allerede for parkering, men er ikke offisielt i borettslaget p.t. Det er derfor ønskelig å omdisponere areal til parkering i Skiferveien ut mot T-banen i sone A og sone B. Sone A er i dag benyttet av byggeprosjektet for velferdsboliger i Bølgelengden, men tilfalle borettslaget igjen etter byggeprosjektet er over.

Forslag til vedtak

Omdisponere områdene sone A og sone B til parkeringsformål i Skiferveien ved T-banen

Vedlegg

2. Parkering sak 1.png

Sak 10

Parkering: Omdisponering av areal til parkering mellom Skiferveien 6 og 10

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er ønskelig at det endres til 4 plasser som står retning øst-vest istedenfor de 6 som er foreslått originalt. Dette kommer av et kumlokk og mulighetene for måking om vinteren. Endring vil være at man streker opp sone C for parkering. Sone C er i dag i bruk, grunnet byggeprosjektet i forbindelse med Bølgelengden, som benytter plasser Sone A

Forslag til vedtak

Omdisponere område til parkering mellom Skiferveien 6 og 10

Vedlegg

3. Parkering sak 2.png

Sak 11

Parkering: Endring av fellesplass til faste plasser i Langbølgen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fellesplassene i Langbølgen foreslås endret til faste plasser istedenfor dagens løsning. Dette vil føre til merking av plasser og mer tilgjengelige plasser enn i dag, hvor avstand mellom biler er ulik.

Forslag til vedtak

Fellesplassene gjøres om til ordinære parkeringsplasser

Vedlegg

4. parkering sak 3.png

Sak 12

Parkering: Opprettelse og omdisponering av areal i Radarveien/Gamlehagen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tegner opp parkeringsplasser på plassen utenfor "Nabostua" på gjeldende asfaltert område. Altså at man ikke utvider området, men hensyntar dagens hekk, gjerde og asfaltert område utenfor Nabostua.

Forslag til vedtak

Opprettelse av areal i Radarveien/Gamlehagen for parkering

Vedlegg

5. Parkering sak 4.png

Sak 13

Parkering: Utrede mulighet for å utvide med garasjer i Gamlehagen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har funnet at vi har tilbake til 1965 fått regulert 5 plasser for garasje i Gamlehagen. Saken heter S-1212 i plan og bygg sine dokumenter.

Forslag til vedtak

Styret skal se på mulighet for å bygge garasjer i Gamlehagen

Vedlegg

6. Parkering sak 5.png

Sak 14

Parkering: Utvide med tre parkeringsplasser i Langbølgen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er mulighet for å etablere ytterligere 3 plasser i Langbølgen i Sone F ved siden av garasjen.

Forslag til vedtak

Etablere tre parkeringsplasser i Sone F ved garasjer i Langbølgen.

Vedlegg

7. Parkering sak 6.png

Sak 15

Parkering: Endring av vedtekter om parkering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å sikre at det er mest mulig rettferdig fordeling av parkeringsplasser i borettslaget foreslår styret at hver andel kan leie inntil 1 plass i enten garasje eller parkeringsplass, og at dette tas inn i vedtektene, som punkt 13. Dette har ikke tilbakevirkende kraft, for de som eventuelt har leid mer enn en plass i dag.

13. Leid parkeringsplass og garasje

Hver andel kan leie maksimalt en parkerings- eller garasje plass.

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres med nytt punkt: 13. Leid parkeringsplass og garasje Hver andel kan leie maksimalt en parkerings- eller garasje plass.

Sak 16

Salg av lokale i Radarveien 82 etter omgjøring til leilighet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Framover kommer vi til å måtte gjøre rehabiliteringsarbeider på byggene våre, for å holde de i god stand. Et eksempel på dette er takrehabilitering, som vil koste mange millioner kroner. Derfor ønsker styret andelseiernes tilbakemelding på hvorvidt å realisere et salg av lokalet i Radarveien er en aktuell løsning for å delfinansiere denne typen prosjekt. Det vil bringe frisk kapital inn til borettslaget, samt at lokalet vil generere inntekter til borettslaget gjennom at en ny andelseier vil betale fellesutgifter. En eiendomsmegler borettslaget har konsultert har estimert verdien av lokalet til 4.5 millioner kroner.

Forslag til vedtak

Lokalet gjøres om til en 4-roms leilighet og selges som en ny boenhet i borettslaget. Det knyttes en andel til lokalet i Radarveien 82 etter at disse er omgjort til leilighet. Den nye andelen tilordnes en del av borettslagets fellesgjeld. Den nye andelen selges til høystbydende. Over- eller underkurs fremkommer derfor først når avtale om salg av andelen er inngått. Styret gis med dette vedtak fullmakt til å foreta alle handlinger som er nødvendige for å gjennomføre vedtaket. Styrets har herunder fullmakt til: å gjennomføre salg av andelen, herunder akseptere bud, inngå kjøpekontrakt, pantsette andelen (sikringsobligasjon til eiendomsmegler), etc. å fastsette andel fellesgjeld for den nye andelen, samt fastsette endret fordelingsnøkkel for felleskostnadene, begge dele basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for gjeldende fordeling av fellesgjeld og felleskostnadene.

Sak 17

Opprydding i husordensregel-dokumentet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dagens husordensregel-dokument ligger det flere sider med informasjon som ikke lenger er relevant. Det er da naturlig at vi tar disse ut av dokumentet. Det gjelder også søknadsskjemaet for dyrehold, som er unaturlig at ligger i selve husordensregeldokumentet.

Husordensreglene vil etter endringen se ut som vedlagte dokument.

Forslag til vedtak

Husordensreglene oppdateres iht. forslag.

Vedlegg

8. HUSORDENSREGLER FOR GAMLEHAGEN BORETTSLAG.pdf

9. 0092 Gamlehagen Borettslag GAMLE Husordensregler.pdf

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, 1-2 styremedlemmer for 2 år og to varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnus Haukvik-Johansen
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øyvind Stabel
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fredrick Bjerke
Valgkomiteens innstilling.
- Marte Christiane Hars
Valgkomiteens innstilling.

Sak 19

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marthe Cecilie Wisløff
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Adrian Erik Otto Kellner
Valgkomiteens innstilling.

Sak 20

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- n. n.

Velges på møte

- N. N.

Velges på møte

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnus Haukvik-Johansen	Abildsøveien 36 A
Styremedlem	Marte Christiane Hars	Hellinga 16
Styremedlem	Martin Aamodt Haugen	Åsengata 4 A
Styremedlem	Adrian Erik Otto Kellner	Langbølgen 17
Styremedlem	Marthe Cecilie Wisløff	Skiferveien 21
Varamedlem	Bente Halvorsen	Gamlehagen 3
Varamedlem	Michael Angelo N Justiniano	Skiferveien 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Marte Christiane Hars Hellinga 16

Varadelegert

Marthe Cecilie Wisløff Skiferveien 21

Valgkomiteen

Kari Rønnaug Eide Gamlehagen 13
Malin Elisabeth Karlsson Gamlehagen 9

Kontaktinformasjon

Styret

Se Gamlehagen Borettslags hjemmeside på vibbo.no/92 for ytterligere informasjon.

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 Gamlehagen Borettslag

Borettslaget består av 356 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Gamlehagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948976331, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

159 138 139 140

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Gamlehagen Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

1. Økonomi

1.1 Økonomiske disposisjoner

Styret har løpende vurdert likviditeten til selskapet, og gjort de nødvendige disposisjoner for å sørge for tilgjengelig likviditet til å finansiere driften løpende og redusere kostnader borettslaget har. Dette har vært første prioritet basert på tilbakemeldinger fra forrige Generalforsamling i 2023. Borettslaget har for 2023 et positivt overskudd og vil jobbe videre i 2024 for å redusere kostnader.

1.2 Gjennomgang av forsikringer og bankavtaler

Styret gjennomførte anbudskonkurransen på forsikrings- og banktjenester i 2023, for å sørge for at vi har best mulig vilkår på de største utgiftene våre. I 2024 fikk styret reforhandlet boligrenten ned med ytterligere 10 basispunkter (0,10%). OBOS forhandler strøm på våre vegne. Energikostnader til fyring har også blitt gjennomgått.

1.3 Økonomiske analyser og vurderinger

Styret har løpende analysert selskapets økonomi, for å sikre at vi har lavest mulig utgifter, og inntekter nok til å betjene utgiftene våre. På grunn av høy inflasjon, høyere energikostnader og en brattere rentebane, ble felleskostnadene økt gradvis. Styret har som mål at vi skal ha riktige felleskostnader i forhold til utgifter og risiko, og har holdt felleskostnadene så lave som det har vært forsvarlig, så lenge vi har hatt mulighet til det.

1.4 Nye vaskemaskiner

Det ble installert tre nye maskiner i fellesvaskeriet i skiferveien, etter at en fire vaskemaskiner måtte tas ut av drift, på grunn av høy alder og slitasje. Valget av type og antall vaskemaskiner ble tatt både basert på bruk av vaskemaskinene, vaktmesternes anbefalinger og etter evaluering av ulike tilbud fra tilbydere.

Vaskeriet har fortsatt to av de "gamle" vaskemaskinene stående, hvorav én nå er gått ut av drift, og foretar løpende evaluering på hvorvidt de to siste også bør skiftes ut etterhvert. Tørketromlene er også gamle, men holder seg inntil videre godt.

Tilbakemeldinger fra brukere av vaskeriet har vært svært positiv etter installering av de nye maskinene.

1.4 Reduksjon av energikostnader

1.4.1 Energikartlegging

I løpet av 2023 har styret undersøkt muligheten for å redusere energikostnadene til borettslaget på flere måter. Deler av borettslaget har i dag høye energikostnader, spesielt knyttet til oppvarming. I tråd med EU's bygningsenergidirektiv 2030 kan vi bli pålagt å redusere vårt forbruk betydelig i disse deler av borettslaget.

Styret har hatt befaringer med Enny for å utrede muligheten til solcellepaneler på takene til borettslaget, Lightmakers for å vurdere potensielle besparelser gjennom bytte til LED-lys

med bevegelsessensorer, og OBOS Prosjekt for å danne et helhetlig bilde av borettslagets muligheter for å redusere energiforbruket.

1.4.2 Reklamasjonssak varmepumpeanlegget

Vi driver en reklamasjonssak mot AF-gruppen på varmepumpeanlegget i Skiferveien. Grunnen til dette er at den ikke har gitt den avkastning som leverandøren forespeilet når vi inngikk kontrakt om bygging av varmepumpeanlegget. Reklamasjonssaken har resultert i at AF-gruppen i løpet av 2023 har gjort flere utbedringer. Dessverre leverer den fortsatt ikke som forespeilet i den opprinnelige kontrakten og reklamasjonssaken er fortsatt ikke løst.

2. Brannsikkerhet og HMS i Borettslaget

2.1 HMS-runde av fellesarealer

I året som har vært, har et styremedlem som er HMS-ansvarlig vært på HMS-kurs og gjennomført HMS-runde i borettslaget for fellesarealer inne og ute. I denne forbindelse har vi gjennomført 10 årig kontroll, hvor alle røykvarslere og brannslukningsapparat i fellesområder er byttet ut. Styret har også kjøpt to branntepper. Dette er en del av en 10 årlig kontroll. Styret tok også i denne forbindelse et aktivt valg å gi alle beboere et røykvarslerbatteri før jul for å skape oppmerksomhet og minne beboerne på å skifte batteri i røykvarsler før det nye året.

HMS-runde 10 årig kontroll:

- Styret har også innleid eksterne konsulenter for å se på det elektriske anlegget i fellesområdene og kvalitetssjekke disse. Dette gjennomføres våren 2024.
- Vaktmesterne og styremedlem med ansvar for HMS har i løpet av året gått flere runder rundt i borettslaget for å sjekke fellesområder
- Det er leid inn ekstern selskap for å kontrollere lekeplasser, hvor det ved lekeplass i Gamlehagen ble funnet et avvik som er under utbedring.

2.2 Etablering av kompensasjonsordning for dørbytte

Etter vedtak på generalforsamlingen i 2022 ble det etablert kartleggings- og kompensasjons løsning for dørbytter i borettslaget, begrenset oppad til kr 12.500, med tre års foreldelsesfrist fra vedtaksdato. Søknad om dørrefusjon kan gjøres etter gitte kriterier, og søknaden innsendes digitalt.

I samarbeid med rådgivende ingeniører og juridisk avdeling hos OBOS er det foretatt kartlegging av ansvar, basert på dagens vedtekter, samt vurdering av behov for bytte av dører i borettslaget.

Det er hentet inn kostnadsoverslag fra entreprenør for bytte av dører som krever oppgradering, samt leilighetsdører som er omfattet av vedtektsendringen. Styret vil når økonomien tilsier det iverksette prosjektering og anbudskonkurranse, iht. generalforsamlingens tidligere vedtak. Prosjektet har forventet oppstart i 2024.

2.3 Gjennomgang av kjellerarealer

2.3.1 Tilgjengelige boder i borettslaget

Styret har gjennomgått kjellerarealer, for å få oversikt over hvordan kjellerne brukes, og hvilke arealer som er tilgjengelige for bruk for andelseiere. Målet er at de som ønsker å leie kjellerarealer til private formål kan søke om å leie areal. Dette vil være boder i ulike størrelser.

Hvis du og flere av dine naboer ønsker å bruke kjellerareal til almennyttige formål, er det mulig å søke styret om å gjøre dette.

2.3.2 Gamle fryseanlegg i kjellere

Før i tiden var det ikke vanlig å ha fryserer i leilighetene. Derfor eksisterer det fortsatt en del fryseranlegg, som nærmest er fra byggeår. De fleste av disse er ute av drift, og blir ikke reparert. De bruker uforholdsmessig mye strøm og har fare for lekkasje av kjølemidler. Vi kommer til å løpende fjerne de resterende av disse anleggene i 2024. Fryserne er gamle og er også en brannrisiko for borettslaget, i tillegg til at enkelte stopper opp av og til og skaper lukt.

2.3.3 Avfall som reduserer brannsikkerhet på loft og kjeller

Det er dessverre flere steder i borettslaget hvor beboere har lagt igjen eller plassert sitt avfall i kjeller eller loft. Dette er negativt for brannsikkerheten i borettslaget og våren 2024 vil det gjennomføres rydding i borettslaget i samarbeid med Renova og Medarbeiderne.

I forbindelse med dette ble det gjennomført loft- og kjellerrydding høsten 2023, hvor enkelte beboer tok seg av eget avfall og la dette på merkede plasser hvor "container-bil" hentet avfallet. Det var da tillatt å kaste både brune/hvitevarer, el-artikler og malingsrester osv.

Om du ønsker å gjøre en innsats på eget initiativ så vil styret fortsatt refundere inntil kr 500,- pr blomsterkrukke som står foran hver inngang. Kvittering på innkjøpte planter kan legges inn på utlegg.obos.no for rask refusjon.

3. Parkering

3.1 Gjennomføring av ekstraordinært årsmøte om utbygging av parkering

Det ble høsten 2022 gjennomført ekstraordinært årsmøte om utbygging av parkeringsplasser i borettslaget, på bakgrunn av tidligere generalforsamlingers vedtak om dette. Arkitektens forslag ble delt opp basert både på lokasjon, og på hvorvidt utbygging krevde simpelt eller kvalifisert flertall, slik at beboerne i stor grad selv kunne bestemme hva og hvor de ønsket utbygging. Dette ble nedstemt høsten 2022. Grunnet stor etterspørsel etter å se på nye muligheter for flere parkeringsplasser og lang kø for venteliste for parkeringsplass har borettslaget besluttet å se på muligheter for flere parkeringsplasser i borettslaget. Eventuell etablering av flere parkeringsplasser vil forekomme i samråd med etablering av infrastruktur for elbil-lading.

3.2 Digital parkeringsløsning i borettslaget

Styret har jobbet videre med digital parkeringsløsning, i dialog med forretningsfører og parkeringsselskapet Onepark, og har som mål å lansere ny digital parkeringsløsning høsten 2024 for alle beboere. Styret har fått en pilot-løsning som vi har testet og er klare for utrulling av løsning til beboerne. Den digitale parkeringsløsningen vil gjøre det mulig å

ha bedre kontroll på sin plass og "låne bort" plassen i 3 dager til venner og bekjente, uten at man får bot.

3.3 Mulighet for elbil - lading i borettslaget

Borettslaget er lovpliktig å tilby muligheter for elbil-lading tilknyttet borettslaget. Dette prosjektet har latt vente på seg grunnet den økonomiske situasjonen med økte kostnader. Styret har bearbeidet muligheter i borettslaget og har startet anbudsprosess våren 2024 for etablering av infrastruktur for elbil-lading i borettslaget.

Oppstart av prosjektet vil avhenge av entreprenør, men er tiltenkt å starte opp høsten 2024 eller i løpet av 2025.

4. Måkeproblematikk

Styret gjorde en leverandør gjennomgang, og har i samarbeid med fagkonsulent i Pelias igangsatt utprøvende prosjekt med tiltak mot måker. Utplasseringen av tiltakene er basert på faglige råd, i tillegg til innspill fra beboere, og vaktmesternes detaljkompetanse om borettslaget. Vi har sett at disse tiltakene har vært nyttige i de områdene de er satt opp.

I tillegg til dette har det blitt meldt om at duepiggene som er utplassert på resterende tak har begynt å falle av, vi har derfor vært i kontakt med leverandør om å utvide tiltaket og få byttet ut de eldre piggene. Grunnet hekke perioden får vi ikke satt opp ytterligere tiltak før til høsten. Vi er i kontakt med leverandør ang dette og vil komme med videre oppdatering når vi nærmer oss høsten.

5. Arbeid med vedlikeholdsrapport

Vi har gjennomført en rekke større prosjekter de siste årene som har vært nødvendige. Grunnet borettslagets alder og for å planlegge fremtidige prosjekter, har vi fått utarbeidet en vedlikeholdsrapport, som skal hjelpe oss å prioritere vedlikeholdsbehovet framover.

Aktuelle prosjekter å gjennomføre i nærmeste framtid vil være:

- Dørbytte
- Implementere infrastruktur for elbil-lading i borettslaget
- Skifte tak i borettslaget. Det er tenkt å se på muligheter for å legge solcelle på tak når dette prosjektet gjennomføres.
- Rehabiliterer vegger på ytre fasade i borettslaget og drenerer fasade.
- Rehabiliterer oppgangene.
- Drenering

6. Generelt styrearbeid

6.1 Arbeid med skader

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

6.2 Arbeid med klager og hendelser

I et såpass stort borettslag vil det alltid være henvendelser som er klager på andre beboere, basert på husordensreglene eller annet. I disse sakene er det viktig for oss å få innspill fra begge parter, slik at vi kan danne oss et riktig bilde av konflikten, der ingen av partene blir forfordelt. Styret har løpende håndtert konflikter og klager i borettslaget i løpet av året.

6.2.1 Varsling til upartisk kontaktperson

Styret anerkjenner at vi ikke er perfekte og at styreleder eller et eller flere medlemmer av styret kan være en part i konflikt/hendelse. Styret har derfor besluttet at beboerne kan varsle til upartisk kontaktperson i OBOS Siv Heim. Hun kan nåes på mail siv.heim@obos.no.

6.3 Dialog med utbyggere på Lambertseter

I forbindelse med utbyggingen på Lambertseter senter har styret hatt dialog med entreprenør og kommunen om prosjektet, for å sikre våre interesser, for eksempel med tanke på å minimere økt anleggstrafikk til vårt område.

6.4 Kommunikasjon

Styret har lagt ned betydelig arbeid i å informere beboere om økonomi og andre forhold via Vibbo, og i oppgangene. Hele 91% av våre beboere har logget inn på Vibbo, og vi ser at engasjementet også har økt betydelig det siste året. Fordelen med Vibbo er at kommunikasjon, informasjon og dialog mellom styre og beboere, samt beboere og beboere samles på ett oversiktlig sted. Styret jobber med å ytterligere forbedre sin kommunikasjon, både digitalt, men også for å nå de ikke-digitale, for eksempel gjennom oppslag i oppgangene.

Styret svarer på henvendelser på e-post, Vibbo, telefon og SMS, og er stort sett tilgjengelige hver dag. Liste over styremedlemmer står i alle oppganger, med telefonnumre. Kommer du ikke frem til den første du prøver, prøv gjerne neste på listen, så får vi hjulpet deg raskest mulig.

Alle saker som ønskes behandlet av styret ber vi om at det sendes inn skriftlig, slik at vi kan sikre forsvarlig behandling av saken og informasjonen.

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.

Avvik

Det er kun mindre avvik i forhold til budsjett for 2023

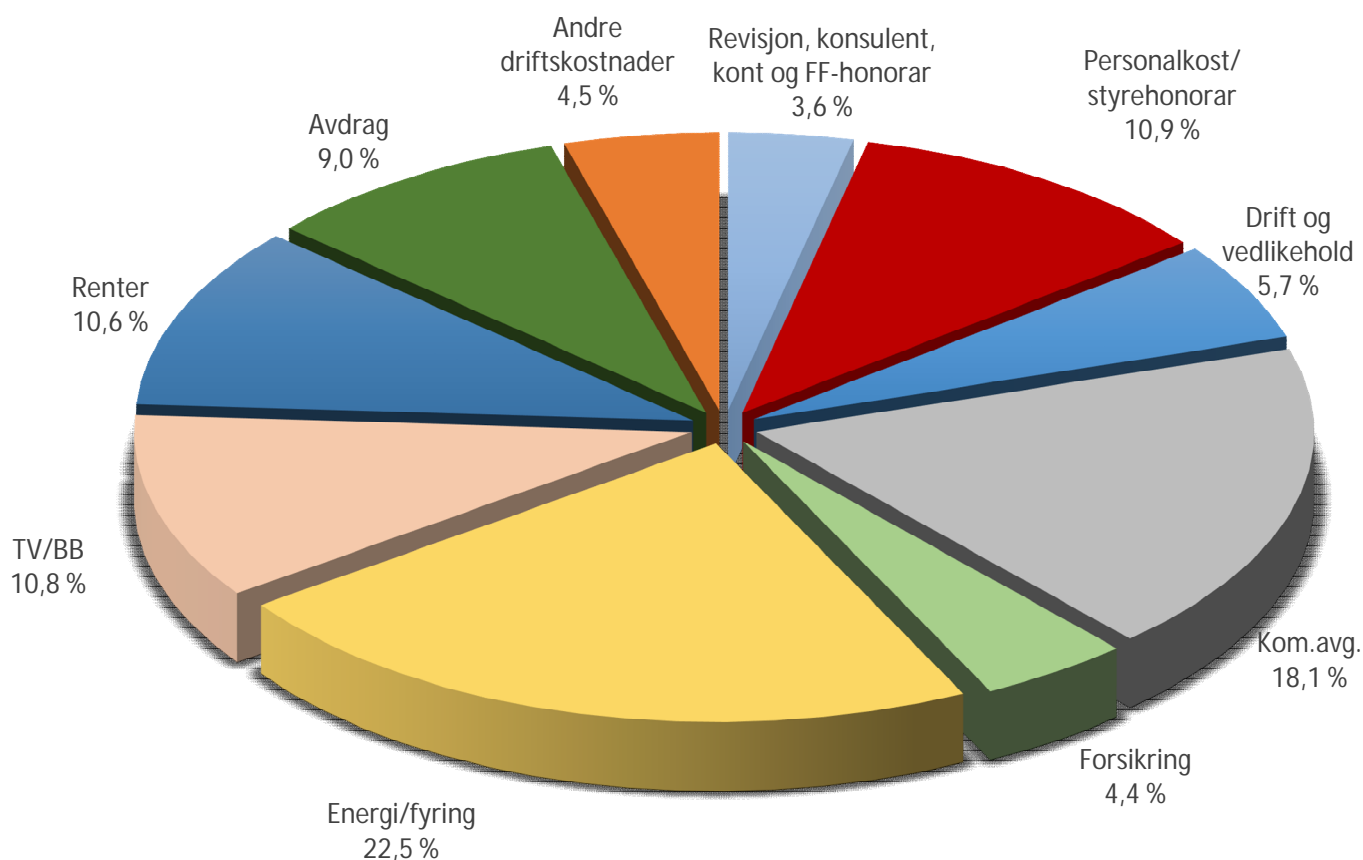
Resultat

Årets resultat kr 5 712 642 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler kr 805 323 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Kostnadsfordeling 2023



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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 ca kr 3 000 000 til generelt vedlikehold og andre driftskostnader.

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.

Forsikring

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

Lån

Gamlehagen Borettslag har 2 lån i OBOS Banken. Gjenstående hovedstol på det største lånet er ca. 31,8 millioner med en flytende rente på 5,6 %. Det andre er på ca. 5,7 millioner også med en rente på 5,6 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er beregnet til kr 348 456 for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24. Parkeringssatsene ble endret 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gamlehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

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.		-3 233 605	-1 025 996	-3 233 605	805 322
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 712 642	-10 743 393	4 973 000	6 131 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	59 456	59 456	60 000	60 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-108 775	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	6 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 612 792	-1 875 767	-254 000	-1 577 000
Innsk. øremerk. bankkto		-11 604	-1 912	0	0
Salg av nabostua			4 354 007		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 038 927	-2 207 609	4 779 000	4 614 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		805 323	-3 233 605	1 545 395	5 419 322
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 460 246	123 123		
Kortsiktig gjeld		-1 654 923	-3 356 728		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		805 323	-3 233 605		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 750 968	18 067 295	21 614 000	23 930 000
Innbetalinger		0	29 125	0	0
Garasjer	10	349 100	317 750	340 000	340 000
Andre inntekter	3	33 998	21 785	0	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		22 134 066	18 435 955	21 954 000	24 280 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 460 055	-1 353 054	-1 325 000	-1 478 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	16	-59 456	-59 456	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-22 425	-17 500	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-330 920	-317 580	-334 000	-351 000
Konsulenthonorar	7	-227 526	-149 397	-70 000	-220 000
Kontingenter		-71 000	-71 000	-71 000	-71 000
Drift og vedlikehold	8	-1 021 348	-13 709 258	-1 120 000	-2 220 000
Forsikringer		-785 631	-734 081	-870 000	-870 000
Kommunale avgifter	9	-3 263 663	-2 717 594	-3 260 000	-3 809 000
Energi/fyring	11	-4 039 076	-5 546 972	-4 500 000	-3 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 941 836	-1 845 749	-1 930 000	-2 073 000
Andre driftskostnader	12	-809 313	-1 054 921	-883 000	-914 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 532 250	-28 076 561	-14 938 000	-15 786 000
DRIFTSRESULTAT		7 601 816	-9 640 606	7 016 000	8 494 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	15 752	4 579	10 000	10 000
Finanskostnader	14	-1 904 926	-1 107 366	-2 053 000	-2 373 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 889 174	-1 102 787	-2 043 000	-2 363 000
ÅRSRESULTAT		5 712 642	-10 743 393	4 973 000	6 131 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		317 108	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-5 347 860		
Udekket tap		0	-5 395 533		
Reduksjon udekket tap		5 395 534	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	37 848 840	37 848 840
Tomt		1 723 820	1 723 820
Andre varige driftsmidler	16	207 509	158 190
Miljøbankkonto, øremerket		547 849	383 575
SUM ANLEGGSMIDLER		40 328 018	40 114 425
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 038	5 851
Driftskonto OBOS-banken		2 372 368	0
Driftskonto OBOS-banken II		1	10 415
Skattetrekkskonto OBOS-banken		50 031	51 966
Sparekonto OBOS-banken II		36 808	54 891
SUM OMLØPSMIDLER		2 460 246	123 123
SUM EIENDELER		42 788 263	40 237 548
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 355 * 100		35 500	35 500
Opptjent egenkapital		317 108	0
Udekket tap		0	-5 395 533
SUM EGENKAPITAL		352 608	-5 360 033
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	37 880 298	39 493 090
Borettsinnskudd	18	2 301 600	2 301 600
Annen langsiktig gjeld	19	64 500	64 500
Avsetning bomiljøtiltak		534 333	381 663
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 780 731	42 240 853
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 104 529	1 173 621
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 3 000 000)		0	1 938 352
Skyldige offentlige avgifter	20	105 355	102 692
Påløpte renter		181 550	8 396

Påløpte avdrag		124 246	0
Annen kortsiktig gjeld	21	139 243	133 667
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 654 923	3 356 728
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 788 263	40 237 548
Pantstillelse	22	49 623 900	49 623 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2024
Styret i Gamlehagen Borettslag

Magnus Haukvik-Johansen /s/ Martin Aamodt Haugen /s/ Marte Christiane Hars /s/

Adrian Erik Otto Kellner /s/ Marthe Cecilie Wisløff /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	21 649 581
Vaskeri	118 600
Leie	39 540
Parkering	4 900
Garasje	4 400
Eiendomsskatt	4 352
Forretningslokale	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	21 821 973

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-61 305
Parkering	-4 900
Garasje	-4 200
Forretningslokale	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	21 750 968

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	10 000
Automatpenger	23 998
SUM ANDRE INNTEKTER	33 998

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-973 886
Annen lønn, ikke feriepenger	-12 000
Påløpte feriepenger	-139 243
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-239 338
Pensjonskostnader innskudd	-67 632
AFP-pensjon	-384
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-587
Bedriftshelsetjeneste	-3 969
Arbeidsklær	-23 016
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 460 055

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 500 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 549, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 425.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-28 000
OBOS Prosjekt AS	-154 488
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-45 039
SUM KONSULENTHONORAR	-227 526

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-341 532
Drift/vedlikehold VVS	-293 833
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-147 047
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-154 996
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 451
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-24 810
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 003
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-14 676

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 021 348

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 359
Vann- og avløpsavgift	-2 273 594
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-985 455

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -3 263 663

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

Leieinntekter	349 100
---------------	---------

SUM INNETEKTER GARASJER 349 100

SUM GARASJER 349 100

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 141 666
Olje/Biomasse	-2 897 410

SUM ENERGI / FYRING -4 039 076

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-56 745
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 345
Verktøy og redskaper	-321
Driftsmateriell	-15 516
Lyspærer og sikringer	-10 455
Renhold ved firmaer	-511 919
Andre fremmede tjenester	-34 030
Kontor- og datarekvisita	-2 513
Trykksaker	-5 612
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 790
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 549
Andre kontorkostnader	-1 192
Telefon/bredbånd	-5 291
Telefon, annet	-2 238
Porto	-1 740
Drivstoff biler, maskiner osv.	-22 907
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-78 224
Bank- og kortgebyr	-2 998
Velferdskostnader	-15 927
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-809 313

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 643
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 109
SUM FINANSINNTEKTER	15 752

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 533 170
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-269 429
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-1
Renter og provisjon på kassekreditt	-101 326
SUM FINANSKOSTNADER	-1 904 926

NOTE: 15**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.159/bnr.138 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 168

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

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

Kostpris	9 061	
Tilgang 2000	50 043	
Avskrevet tidligere	-59 103	1
Fliskutter		
Tilgang 1990	25 800	
Avskrevet tidligere	-25 799	1
Gressklipper		
kostpris	95 625	
Avskrevet tidligere	-38 250	
Avskrevet i år	-19 125	38 250
Plog til traktor		
Kostpris	41 750	
Avskrevet tidligere	-41 749	1
Snøfreser nr. 2		
Kostpris	15 829	
Avskrevet tidligere	-15 828	1
Strømaskin		
Kostpris	25 917	
Avskrevet tidligere	-25 914	3
Traktor nr. 5		
Kostpris	474 375	
Avskrevet tidligere	-474 374	1
Traktor		
Tilgang 1998	111 315	
Avskrevet tidligere	-111 314	

1

Vaskemaskin Tilgang 2023	108 775	108 775
Garasjeanlegg Kostpris	64 500	
Avskrevet tidligere	-19 350	
Avskrevet i år	-3 225	41 925
Avfallsanlegg Tilgang 2014	371 060	
Avskrevet tidligere	-315 404	
Avskrevet i år	-37 106	18 550
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0	207 509
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-59 456

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2018	-36 801 457	
Nedbetalt tidligere	3 148 577	
Nedbetalt i år	1 477 058	-32 175 822

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	159 790	
Nedbetalt i år	135 734	-5 704 476

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-37 880 298
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig		-2 290 700
Tilført i 2021		-10 900

SUM BORETTSINNSKUDD		-2 301 600
----------------------------	--	-------------------

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

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

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-50 031
Skyldig arbeidsgiveravgift	-55 324
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-105 355

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-139 243
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-139 243

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 301 600
Pantelån	37 880 298
Påløpte avdrag	124 246
TOTALT	40 306 144

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

Bygninger	37 848 840
Tomt	1 723 820
TOTALT	39 572 660

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

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

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

Håndtering av konflikter

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

Befaringer

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

Håndtering av fakturaer og regnskap

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

Godkjenning av nye andelseiere

Styret har kontinuerlig arbeidet med nye overdragelser av andeler.

Gjennomgang av leverandører

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

Økonomiske disposisjoner

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

Behandling av søknader om bruksoverlating

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

Styret

Styret har kontor i Radarveien 82, inngang fra Lambertseterveien.

Intern postadresse til styret er: Gamlehagen 3, 1151 Oslo.

E-post: gamlehagen@styrerommet.no

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

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

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser/garasjer som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, kontakt OBOS, Avdeling OEF, telefon 23 16 51 00.

Biler som er feilparkerte eller ikke har gyldig parkeringsbevis kan bli ilagt kontrollavgift eller bli tauet bort. Dette håndheves av OnePark AS.

Ileggelse av kontrollavgifter gjøres iht. gjeldende lovverk, og kan ikke påvirkes av styret.

Nøkler/skilt

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1332952. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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 styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) eller på vibbo.no.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Omsetning av boliger i 2023

Det ble omsatt 23 boliger i borettslaget i løpet av 2023. Gjennomsnittsprisen på bolig i Gamlehagen brl var kr 4 239 766 inkl. fellesgjeld.

År	Antall solgte boliger	Antall rom	Lavest	Høyest	Gj.snittspris ekskl.fellesgjeld	Gj.snittspris inkl. fellesgjeld
2022	3 stk	1-roms	3 130 000	3 720 000	3 383 333	3 468 667
2022	5 stk	2-roms	3 500 000	4 051 000	3 770 200	3 868 400
2022	14 stk	3-roms	3 725 000	5 000 000	4 251 786	4 368 571
2022	2 stk	4-roms	4 500 000	5 000 000	4 750 000	4 898 500
2023	0 stk	1-roms	0	0	0	0
2023	3 stk	2-roms	3 600 000	3 900 000	3 766 667	3 861 439
2023	20 stk	3-roms	3 160 000	5 000 000	4 184 500	4 269 515
2023	0 stk	4-roms	0	0	0	0

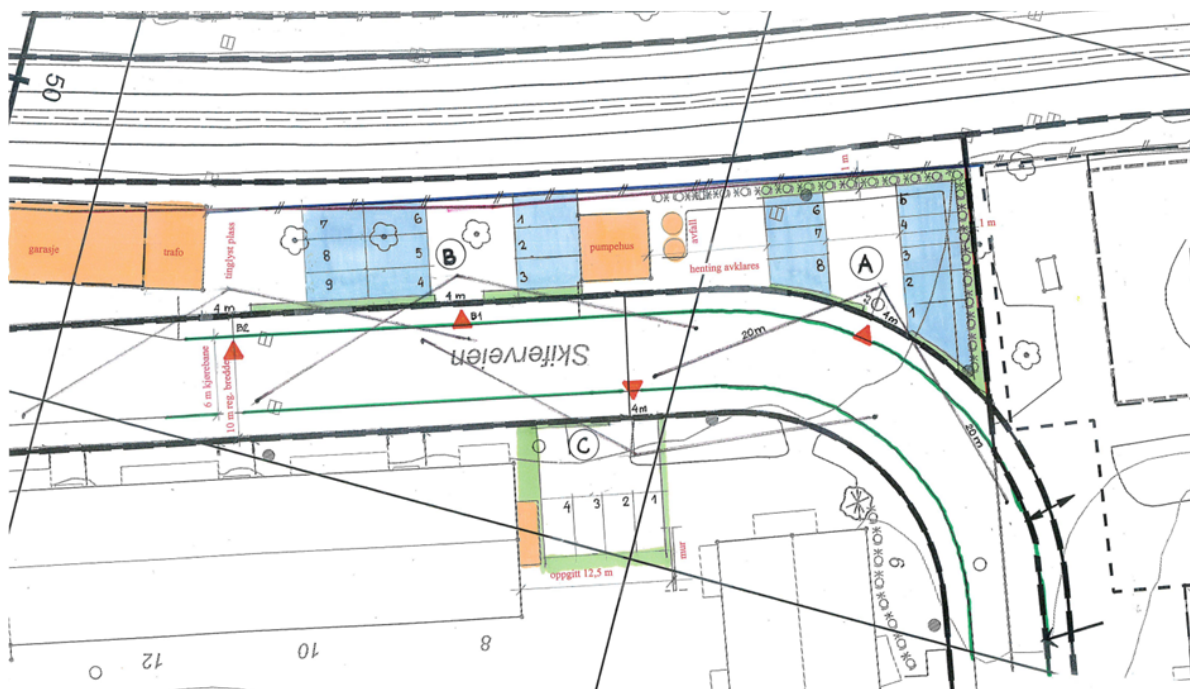
Større vedlikehold og rehabilitering

- 2022 Byttet alle resterende varmerør til varmeanlegget som ligger utendørs. Solgt barnehagen, opprettet ny andel.
- 2021 Rehabilitering bunnledninger, strømpetrekking av alle bunnledninger iht kommunalt pålegg.
Innvendig rørrehabilitering, strømpetrekking av alle avløpsrør.
- 2019-2021 BoligEnergi installerte ny varmepumpe i Skiferveien, og bergvarme i Radarveien, for å være rustet med fremtidens varmeløsninger, både med tanke på økonomi og miljø. Begge oljefyrene, som etter konverteringen brukes til å spisse ved behov, ble også konvertert til å kunne bruke bio-olje.
- 2018-2019 Nye vinduer. VinduEntreprenøren ferdigstilte rehabilitering av samtlige vinduer i borettslaget, iht generalfosamlingsvedtak.
- 2017 Nye lekeplasser og plating i Skiferveien og Gamlehagen
- 2017 Start av installasjon av varmepumpe
- 2015 Nytt låssystem på inngangsdørene. Det er på grunn av innbrudd. Levert av KABA.
- 2015 Platebelagt mellom vinduer. Dette ble gjort mellom vinduene på utsiden av vaskeriet i Skiferveien.
- 2015 Lagt varmekabler og nytt veiløp. Det ble lagt varmekabler på gangveien mellom Gamlehagen og Radarveien. Det ble nye varmekabler og veiløps med rekkverk på grunn av søppelbrønnene. Det ble også lagt duk, dekorgrus, rullesteiner og granittsteiner og støttemur.
- 2015 Montert søppelbrønner i Langbølgen. Dette ble gjort to steder i Langbølgen og to steder i Skiferveien. I Skiferveien måtte det også anlegges sikker gangvei.
- 2015 Malt vinduer i vaskeriet, Radarveien 86.
- 2015 Plantet tuja, lagt bark og kantstein Dette ble gjort ved parkeringsplassen i Skiferveien 6-8 og Skiferveien 21.
- 2015 Dekorbedet er ferdig (Skiferveien 21).
- 2015 Tosidig rekkverk i trappen (Radarvn 84).
- 2015 Utvendige håndløpere, alle oppganger. Det gjelder alle oppganger i Gamlehagen 1,3,5,9,11 og 15
- 2015 4 nye parkeringsplasser, Skiferveien.
- 2015-2016 Montert søppelbrønner Montert søppelbrønner i Langbølgen, Skiferveien og Gamlehagen. Dette ble gjort to steder i Langbølgen og to steder i Skiferveien. I Skiferveien måtte det også anlegges sikker gangvei.
- 2013 Oppjustert lekeplasser.
- 2012 Vaskeritrapp i Skiferveien er demontert og flyttet på plass.
Foretatt radonmåling.
Lagt ut 2,5 tonn rulle dekorsteiner i «portalen».
Muggsopp-rens i luftekanalene.
Rehabiliter 3 stk. trapper i Skiferveien 8,10 og 14.
Fuget 14 stk. granitt-trapper i Langbølgen + 3 stk. i Hellinga + 3 stk. i Skiferveien 2,4 og 6.
Vasket 56 verandaer i Langbølgen 4 og 16.
Renset alle takrenner og reparert disse, der det var nødvendig.
Skiftet 3 stk. nedløpsrør.
Reparert 4 granittheller på vegg i Langbølgen 4 og 16.
Reparert tørkerom i vaskeriet i Skiferveien.
Kontrollinspisert med kamera, 3 soilrør = God kvalitet. Anbefales vedlikeholdsspyling med varmt vann. 1 bunnledning bør blottlegges for

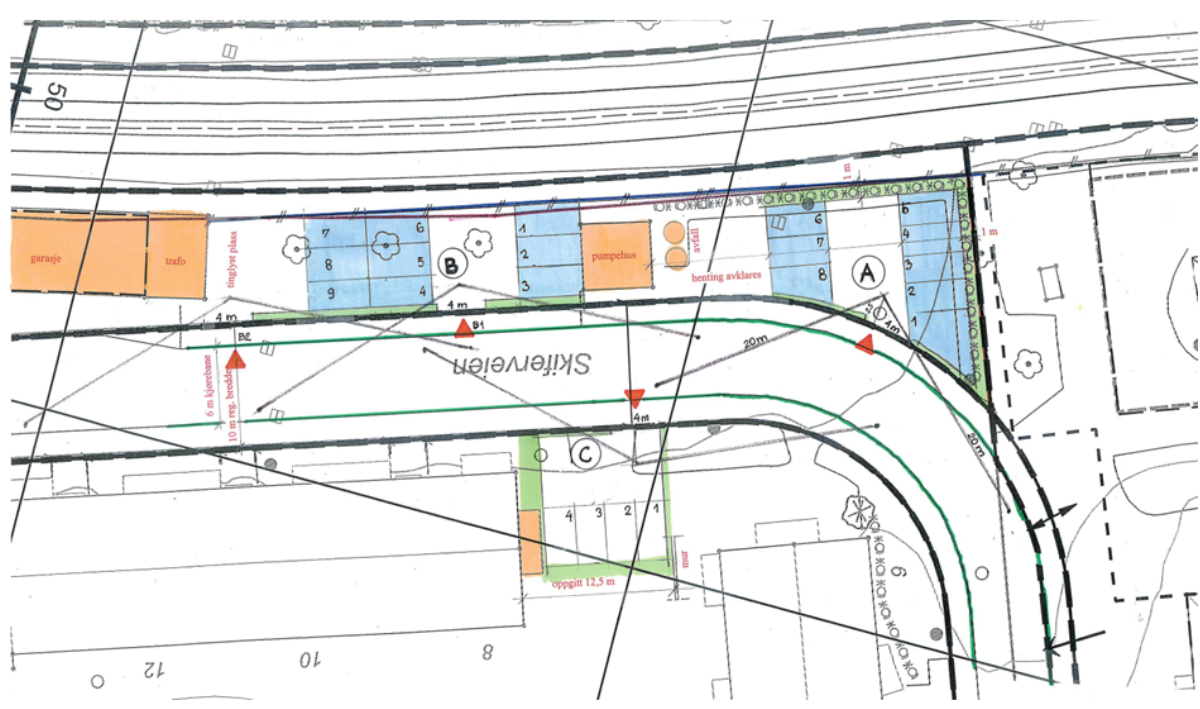
- reparasjon av svanke.
Granittblokk i inngangen til Langbølgen 23 er flyttet på plass
- 2011 Skiftet til ny toalettvask med batteri i vaskeriet i Skiferveien
Skiftet alle topplykter på parkeringsplass i Langbølgen.
Opparbeidet 6 nye parkeringsplasser i Radarveien.
Lagt belegningsstein i Radarveien.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

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

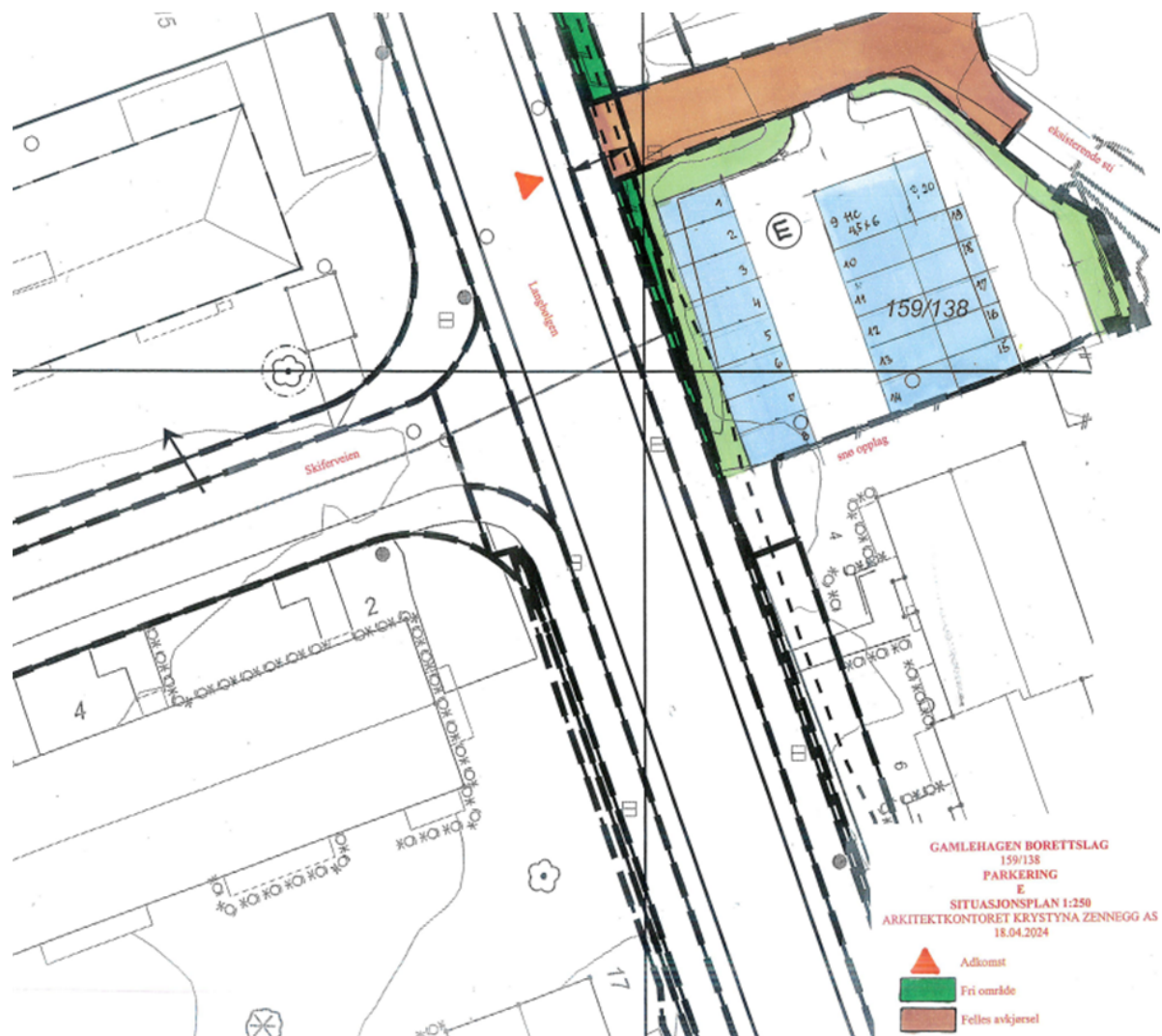
Vedlegg 2 til sak 9. Parkering: Omdisponering av areal til parkering i Skiferveien ut mot T-Banen



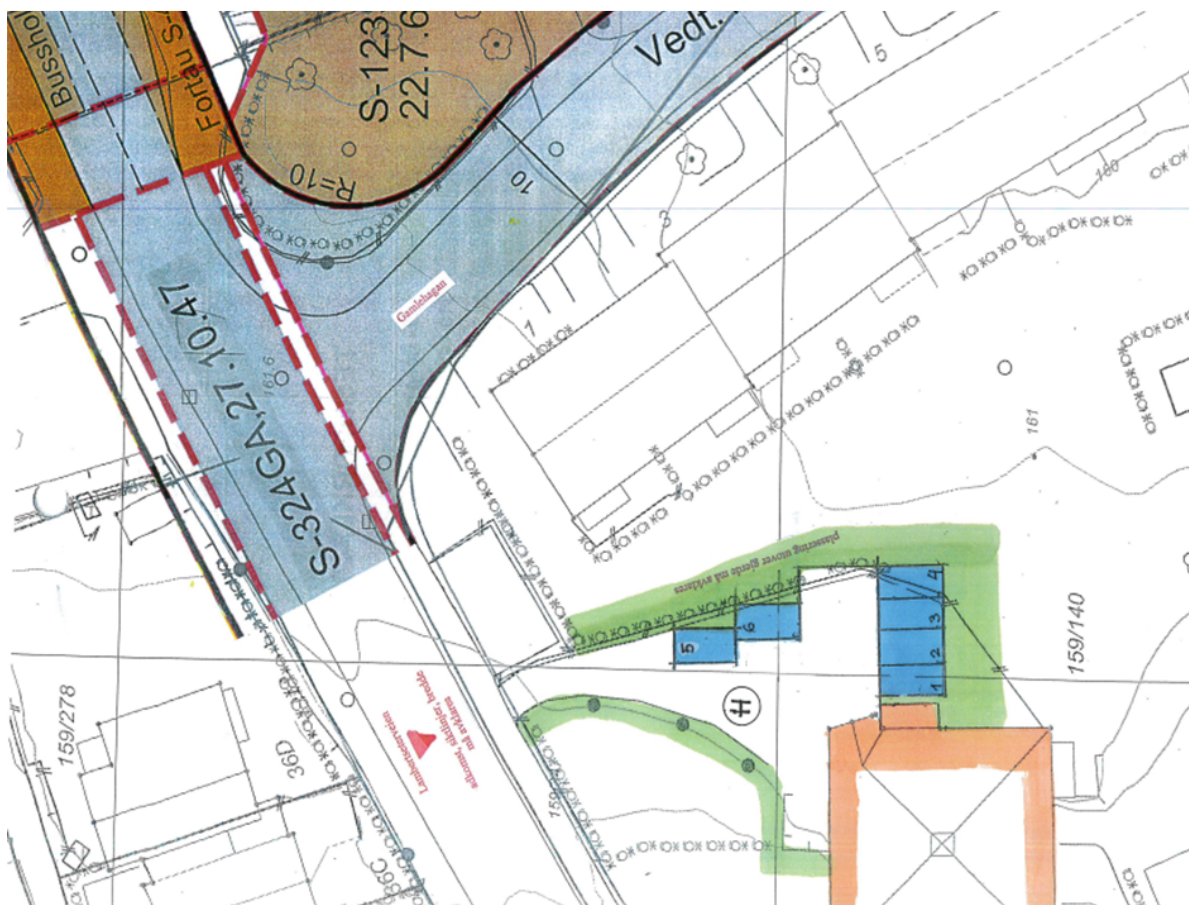
Vedlegg 3 til sak 10. Parkering: Omdisponering av areal til parkering mellom Skiferveien 6 og 10



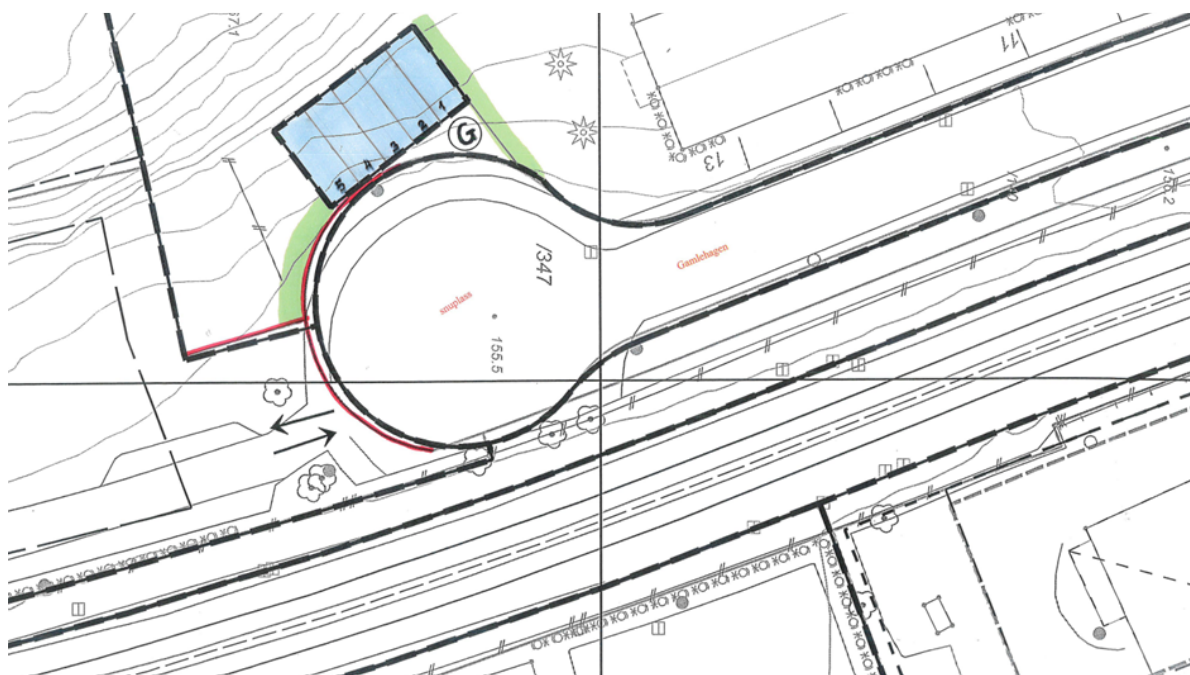
Vedlegg 4 til sak 11. Parkering: Endring av fellesplass til faste plasser i Langbølgen



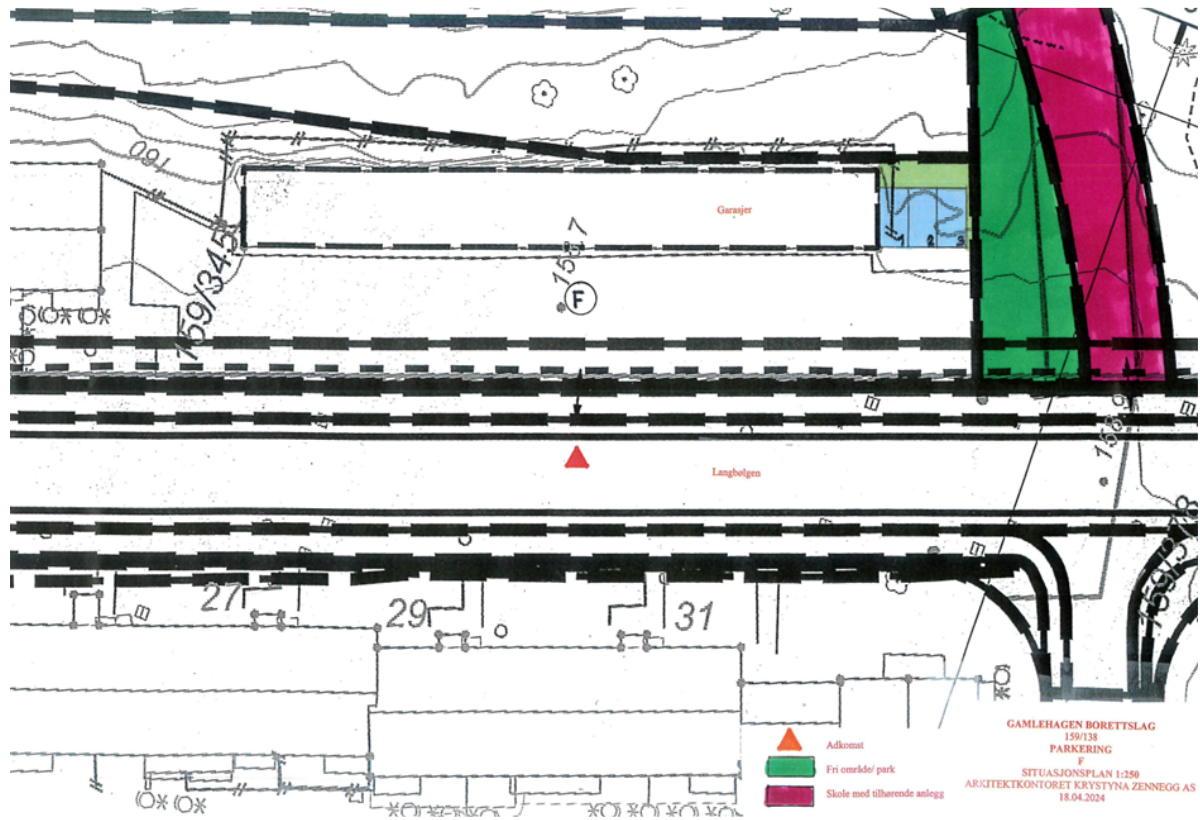
Vedlegg 5 til sak 12. Parkering: Opprettelse og omdisponering av areal i Radarveien/Gamlehagen



Vedlegg 6 til sak 13. Parkering: Utrede mulighet for å utvide med garasjer i Gamlehagen



Vedlegg 7 til sak 14. Parkering: Utvide med tre parkeringsplasser i Langbølgen



HUSORDENSREGLER FOR GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Gamlehagen Borettslag er et andelslag hvor borettslavere i felleskap – ikke OBOS – eier byggene. Borettslavere er i felleskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklases stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

Det er også borettslavere selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro, forutsigbarhet og trygghet i hjemmet og hever borettslaget og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte borettslavere, har en i denne "husorden" gitt enkelte regler, som det er i hver enkelt borettslavere interesse å overholde. Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av borettskontrakten. Meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag, rundskriv, gjelder som tillegg til husordenen.

§ 1 Alminnelige ordensregler

1. Bilparkering er forbudt på borettslagets område, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser. Opplag av biler på parkeringsplassene er forbudt.
2. De som er tildelt parkerings- og garasjeplass oppfordres til å benytte disse. Det er ikke tillatt å hensette motorkjøretøyer med motor i gang på parkeringsplasser eller utenfor borettslagets bygg.
3. Det er ikke tillatt å benytte områdene ved inngangspartiene til å parkere kjøretøy, så som mopeder, scootere, motorsykler o.l. Unntak fra denne regelen er hjelpemidler for handikappede og eldre.
4. Ifølge HMS-forskriftene er det på grunn av brann- og eksplosjonsfare strengt forbudt å oppbevare bensinkanner i leiligheter, kjeller, loft, på balkonger, i hager eller garasjer.
5. Det er strengt forbudt å benytte seg av engangsgriller og kullgriller.
6. Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein og lignende og legg ikke ut mat til fugler, slik at det tiltrekkes skadedyr til eiendommen. Vis spesielt hensyn til planenlegget vår og høst da de er svært sårbare for skader.
7. I trapperom og kjellerutganger skal det ikke settes sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende gjenstander. Disse gjenstander skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- og loftsbod. Unntatt fra reglene er hjelpemidler for eldre og uføre som rullator etc.
8. Fellesvaskeriene skal kun benyttes av lagets beboere. Det er ikke tillatt for barn å oppholde seg alene i vaskeriene.
9. All lek og opphold av barn i trapperom, kjeller og loft er forbudt.
10. Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke benyttes til lufting. Kjeller- og loftsdører skal alltid være låst.
11. Alt felles lys skal være slukket når det ikke trengs. Lufting og tørking av tøy og gulvtepper i vinduer og over balkongrekkverk er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufting og banking/risting av tøy, sengeklær eller gulvtepper slik at det virker skjemmende. Tøy og gulvtepper må ikke ristes i trappeoppgangen.
12. Fastmonterte flaggstenger, markiser, blomsterkasser, skilter og lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Parabolantenner er ikke tillatt.
13. Innglassing av balkonger skal søkes styret for eventuell godkjenning.

§2 Bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 06.00. [MH2] I dette tidsrommet må vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin og andre

- apparater som kan være til sjenanse for naboer ikke benyttes. Ovennevnte maskiner og apparater bør monteres på absorberende lydisolerte matter.
2. Sang, høylytt tale eller bruk av musikkinstrumenter, stereoanlegg o.l. er ikke tillatt før kl. 0700. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.
 3. Snekring, boring og banking er ikke tillatt på søn- og helligdager. Kun mellom kl. 07:00 og 21:00 på hverdager og lørdag.

§3 Renhold og søppel

1. Søppelposer må omgående kastes og ikke hensettes i trappeoppgangen.
2. Det er forbudt å plassere kasserte møbler, ødelagt sportsutstyr, emballasje og lignende i fellesrom i kjellere og loft. Dette skal beboer fjerne fortløpende, ellers kan dette bli fjernet på beboers regning.
3. Det er ikke tillatt å kaste juletrær utenfor på plenen. De skal bringes til de steder som vaktmesteren anviser.
4. Kartong, aviser og annet papir kastes i papircontainere. Glass, flasker og hermetikkbokser kastes i returcontainere. (Egnede beholdere).
5. Batterier, malingsrester og annet kjemisk avfall leveres på miljøstasjonene.
6. Kjellere og loft bør luftes godt når temperaturforholdene tillater dette. Gangvinduer skal som regel være lukket og åpnes bare for lufting ved behov.
7. Veggdyrkontroll av leiligheten kan foretas etter henstilling fra styret.
8. Hvis en merker veggdyr eller annet utøy, må dette omgående meldes til styret. Eventuell utrydding av utøy i leilighet må betales av leilighetens innehaver.

§4 Bruksoverlating

1. Bruksoverlating må godkjennes av styret.
2. Brukeren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.
3. Andelseieren har ansvar ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som hans/hennes bruker påfører borettslaget.

§5 Diverse

1. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.
2. Anlegning av større varige beplantninger på fellesarealene må forelegges styret til en eventuell godkjenning.

3. Leieren har ikke rett til å foreta forandringer i den bygningsmessige konstruksjon eller forandringer som har virkninger for andre uten styrets samtykke.
4. Leieren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av forsikringspremie eller andre faste avgifter for eiendommen, dette i henhold til standardbestemmelser for borettskontrakten for andelseiere i borettslag tilknyttet Obos. (Paragraf 6 punkt 3).

§6 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc, eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.



HUSORDENSREGLER
OG
PRAKTISK INFORMASJON
GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Kjære beboer!

Du holder nå i seneste reviderte Husorden i Gamlehagen borettslag. Første gang vedtatt på generalforsamlingen 13.mai 1964, med senere endringer revidert utgave vedtatt på ordinær generalforsamling 19.april 2001, sist endret på ordinær generalforsamling 19.mai 2005, 29. mars 2017, 5. mars 2018 og 30. mai 2022.

I tillegg til husordensreglene finner du noen praktiske opplysninger som kan være nyttige for deg som er nyinnflytter!

Vi ønsker deg velkommen til Gamlehagen Borettslag! Har du spørsmål – så ta kontakt!

Med vennlig hilsen

Styret 2015

Praktiske opplysninger

Styret har kontor i Radarveien 82, inngang fra Lambertseterveien.

Postadressen til styret er: Gamlehagen 3 1151 Oslo.

E-post: gamlehagenborettslag@hotmail.no

Facebook: Gamlehagenborettslag

VAKTMESTERTJENSTE

Vaktmester Bjønnes treffes på telefon 913 25 055.

Det er installert telefonsvarer som kan ta imot beskjeder. Vaktmesternes arbeidstid er fra kl. 08.00 til kl. 16.00 hver virkedag. Lørdag, søndag og helligdager har vaktmesterne fri. Unngå å ringe til vaktmester utenom ordinær arbeidstid.

Vaktmesteren kan nåes på telefon mellom kl. 12.00-13.00 på hverdager.

Nøkler/skilt

Nøkler til kjeller og loft, samt skilt til postkasse og ringeklokke bestilles av driftsleder Martin Bjønnes. Nøkkelbrikke til inngangsdør bestilles ved å sende mail til styret@gamlehagen.no.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser/garasjer som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, send en skriftlig søknad til Obos-kontoret.

Utleie av "Nabostua"

"Nabostua" leies ut til beboere. Henvendelse vedrørende utleie rettes til styret på e-post eller telefon. "Nabostua" ligger i Radarveien 82 (tidligere barnehage), og er fullt møblert med kjøkken og dekketøy til ca 25 personer. Lokalet egner seg godt til familiesammenkomster, bursdager, barnedåp, konfirmasjon og andre selskapeligheter.

Vaskeri

Fellesvaskeriene ligger i Skiferveien 20 og Radarveien 86. Vaskekort fås kjøpt tredje onsdag i måneden fra kl. 18.00 til kl. 19.00 i Skiferveien for begge vaskeriene.

Det selges ikke vaskekort utenom disse tider.

Rehabilitering

Dersom du skal rehabiliterer bad i din leilighet, ved utskiftning av sluk dekker borettslaget opptil 10.000 kr inkl. moms av kostnadene, vennligst kontakt styret for å få de opplysninger som trengs for og få dette godkjent før du setter i gang!

Forslag med mer.

Dersom du har noen forslag, ideer, ønsker eller klager så skal dette gjøres skriftlig til styret. Husk da å oppgi ditt navn, leilighetsnummer, telefon og din adresse. Samt din underskrift så vil styret behandle ditt brev på førstkommende styremøte. Øvrige spørsmål kan rettes til styreleder eller nestleder på de oppgitte telefon nummer så hjelper de deg gjerne så langt de kan.

Vedtatt på generalforsamlingen 13.mai 1964, med senere endringer
Revidert utgave vedtatt på ordinær generalforsamling 19. april 2001,
endret på ordinær generalforsamling 19. mai 2005, 20. april 2006
sist endret på ordinær generalforsamling 02. juni 2015, 29. mars 2017 og 30.05.2022.

HUSORDENSREGLER FOR GAMLEHAGEN BORETTSLAG

Gamlehagen Borettslag er et andelslag hvor borettslavere i felleskap – ikke OBOS – eier byggene. Borettslavere er i felleskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

Det er også borettslavere selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro, forutsigbarhet og trygghet i hjemmet og hever borettslaget og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte borettslavere, har en i denne "husorden" gitt enkelte regler, som det er i hver enkelt borettslavere interesse å overholde. Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av borettskontrakten. Meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag, rundskriv, gjelder som tillegg til husordenen.

§ 1 Almennelige ordensregler

1. Bilparkering er forbudt på borettslagets område, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser. Opplag av biler på parkeringsplassene er forbudt.
2. De som er tildelt parkerings- og garasje plass oppfordres til å benytte disse. Det er ikke tillatt å hensette motorkjøretøyer med motor i gang på parkeringsplasser eller utenfor borettslagets bygg.
3. Det er ikke tillatt å benytte områdene ved inngangspartiene til å parkere kjøretøy, så som mopeder, scootere, motorsykler o.l. Unntak fra denne regelen er hjelpemidler for handikappede og eldre.
4. Ifølge HMS-forskriftene er det på grunn av brann- og eksplosjonsfare strengt forbudt å oppbevare bensinkanner i leiligheter, kjeller, loft, på balkonger, i hager eller garasjer.
5. Det er strengt forbudt å benytte seg av engangsgriller og kullgriller.
6. Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein og lignende og legg ikke ut mat til fugler, slik at det tiltrekkes skadedyr til eiendommen. Vis spesielt hensyn til plenanlegget vår og høst da de er svært sårbare for skader.
7. I trapperom og kjellerutganger skal det ikke settes sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende gjenstander. Disse gjenstander skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- og loftsbod. Unntatt fra reglene er hjelpemidler for eldre og uføre som rullator etc.
8. Fellesvaskeriene skal kun benyttes av lagets beboere. Det er ikke tillatt for barn å oppholde seg alene i vaskeriene.
9. All lek og opphold av barn i trapperom, kjeller og loft er forbudt.
10. Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke benyttes til lufting. Kjeller- og loftsdører skal alltid være låst.
11. Alt felles lys skal være slukket når det ikke trengs. Lufting og tørking av tøy og gulvtepper i vinduer og over balkongrekkverk er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufting og banking/risting av tøy, sengeklær eller gulvtepper slik at det virker skjemmende. Tøy og gulvtepper må ikke ristes i trappeoppgangen.
12. Fastmonterte flaggstenger, markiser, blomsterkasser, skilter og lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Parabolantennene er ikke tillatt.
13. Innglassing av balkonger skal søkes styret for eventuell godkjenning.

§2 Bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 06.00. I dette tidsrommet må vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin og andre apparater som kan være til sjenanse for naboer ikke benyttes. Ovennevnte maskiner og apparater bør monteres på absorberende lydisolerte matter.
2. Sang, høylytt tale eller bruk av musikkinstrumenter, stereoanlegg o.l. er ikke tillatt før kl. 0700. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.

3. Snekring, boring og banking er ikke tillatt på søn- og helligdager. Kun mellom kl. 07:00 og 21:00 på hverdager og lørdag.

§3 Renhold og søppel

1. Søppelposer må omgående kastes og ikke hensettes i trappeoppgangen.
2. Det er forbudt å plassere kasserte møbler, ødelagt sportsutstyr, emballasje og lignende i fellesrom i kjellere og loft. Dette skal beboer fjerne fortløpende, ellers kan dette bli fjernet på beboers regning.
3. Det er ikke tillatt å kaste juletrær utenfor på plenene. De skal bringes til de steder som vaktmesteren anviser.
4. Kartong, aviser og annet papir kastes i papircontainere. Glass, flasker og hermetikkbokser kastes i returcontainere. (Egnede beholdere).
5. Batterier, malingsrester og annet kjemisk avfall leveres på miljøstasjonene.
6. Kjellere og loft bør luftes godt når temperaturforholdene tillater dette. Gangvinduer skal som regel være lukket og åpnes bare for lufting ved behov.
7. Veggdyrkontroll av leiligheten kan foretas etter henstilling fra styret.
8. Hvis en merker veggdyr eller annet utøy, må dette omgående meldes til styret. Eventuell utrydding av utøy i leilighet må betales av leilighetens innehaver.

§4 Bruksoverlating

1. Bruksoverlating må godkjennes av styret.
2. Brukeren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.
3. Andelseieren har ansvar ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som hans/hennes bruker påfører borettslaget.

§5 Diverse

1. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.
2. Anlegning av større varige beplantninger på fellesarealene må forelegges styret til en eventuell godkjenning.
3. Leieren har ikke rett til å foreta forandringer i den bygningsmessige konstruksjon eller forandringer som har virkninger for andre uten styrets samtykke.
4. Leieren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av forsikringspremie eller andre faste avgifter for eiendommen, dette i henhold til standardbestemmelser for borettskontrakten for andelseiere i borettslag tilknyttet Obos. (Paragraf 6 punkt 3).

§6 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc, eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse

søker herved om rett til å holde

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/årsmøte eller styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Eiers underskrift:

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

....., den/..... Styrets leder:

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 92 Selskapsnavn: Gamlehagen 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.