



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 198
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KARLSTUA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 447 634	5 397 714
Sum inntekter		5 447 634	5 397 714
Kostnader			
Lønnskostnad		228 273	220 200
Annen driftskostnad		4 506 320	4 445 650
Sum kostnader		4 734 593	4 665 850
Driftsresultat		713 041	731 864
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 207	10 336
Sum finansinntekter		5 207	10 336
Annen finanskostnad		24 765	37 913
Sum finanskostnader		24 765	37 913
Netto finans		-19 558	-27 577
Ordinært resultat før skattekostnad		693 483	704 287
Ordinært resultat etter skattekostnad		693 483	704 287
Årsresultat		693 483	704 287
Totalresultat		693 483	704 287
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		693 483	704 287
Sum overføringer og disponeringer		693 483	704 287



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 540 891	13 549 485
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		428 682	428 682
Sum varige driftsmidler		13 969 573	13 978 167
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 969 573	13 978 167
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 572	11 155
Andre fordringer		156 678	142 156
Sum fordringer		159 249	153 311
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 902 455	2 551 994
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 902 455	2 551 994
Sum omløpsmidler		3 061 704	2 705 305
SUM EIENDELER		17 031 278	16 683 472



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 200	13 200
Sum innskutt egenkapital		13 200	13 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 851 104	13 157 621
Sum opptjent egenkapital		13 851 104	13 157 621
Sum egenkapital		13 864 304	13 170 821
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		982 138	1 339 282
Øvrig langsiktig gjeld		2 136 200	2 136 200
Sum annen langsiktig gjeld		3 118 338	3 475 482
Sum langsiktig gjeld		3 118 338	3 475 482
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		121	150
Leverandørgjeld		48 515	37 019
Sum kortsiktig gjeld		48 636	37 169
Sum gjeld		3 166 974	3 512 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 031 278	16 683 472



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266268

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 198
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KARLSTUA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 950 266 198
KARLSTUA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 447 634	5 397 714
Sum inntekter		5 447 634	5 397 714
Kostnader			
Lønnskostnad		228 273	220 200
Annen driftskostnad		4 506 320	4 445 650
Sum kostnader		4 734 593	4 665 850
Driftsresultat		713 041	731 864
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 207	10 336
Sum finansinntekter		5 207	10 336
Annen finanskostnad		24 765	37 913
Sum finanskostnader		24 765	37 913
Netto finans		-19 558	-27 577
Ordinært resultat før skattekostnad		693 483	704 287
Ordinært resultat etter skattekostnad		693 483	704 287
Årsresultat		693 483	704 287
Totalresultat		693 483	704 287
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		693 483	704 287
Sum overføringer og disponeringer		693 483	704 287



Organisasjonsnr: 950 266 198
KARLSTUA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 540 891	13 549 485
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		428 682	428 682
Sum varige driftsmidler		13 969 573	13 978 167

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		13 969 573	13 978 167
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		2 572	11 155
Andre fordringer		156 678	142 156
Sum fordringer		159 249	153 311

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 902 455	2 551 994
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 902 455	2 551 994

Sum omløpsmidler		3 061 704	2 705 305
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		17 031 278	16 683 472
----------------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 200	13 200



Sum innskutt egenkapital	13 200	13 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 851 104	13 157 621
Sum opptjent egenkapital	13 851 104	13 157 621
Sum egenkapital	13 864 304	13 170 821
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	982 138	1 339 282
Øvrig langsiktig gjeld	2 136 200	2 136 200
Sum annen langsiktig gjeld	3 118 338	3 475 482
Sum langsiktig gjeld	3 118 338	3 475 482
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	121	150
Leverandørgjeld	48 515	37 019
Sum kortsiktig gjeld	48 636	37 169
Sum gjeld	3 166 974	3 512 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 031 278	16 683 472



Organisasjonsnr: 950 266 198
KARLSTUA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

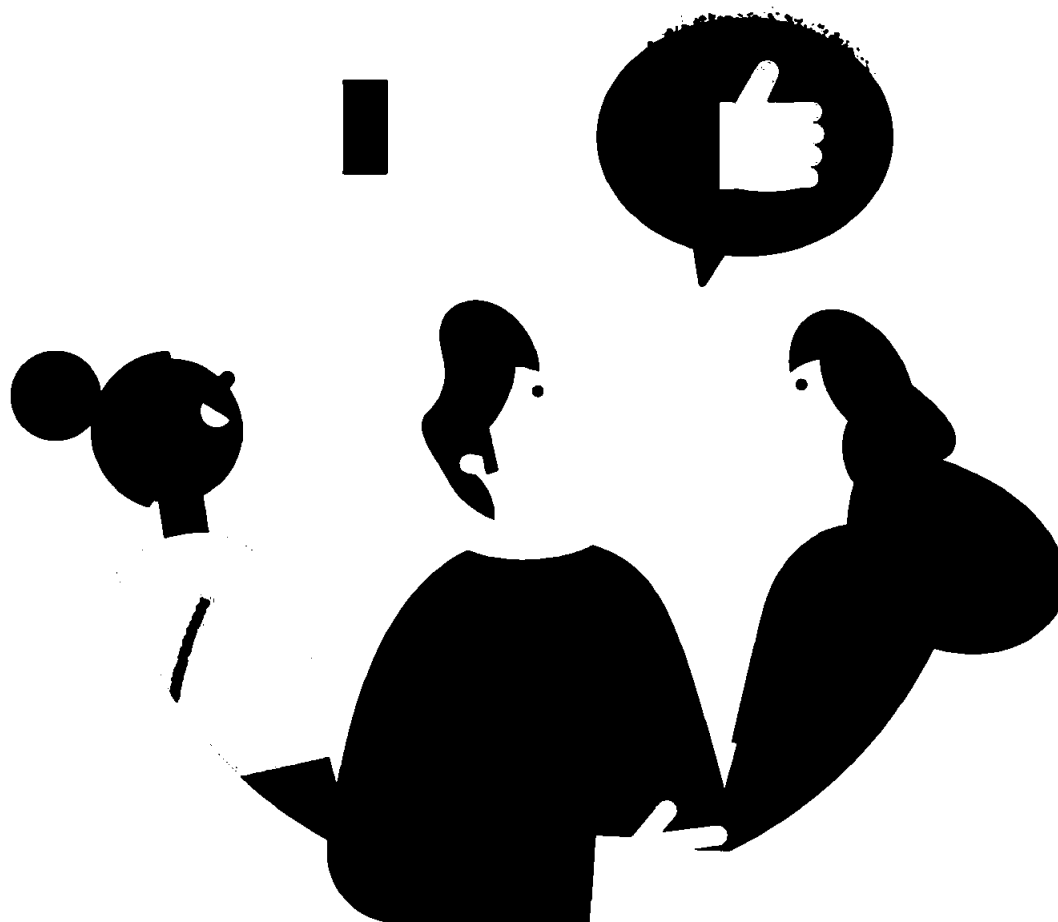
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0408 Karlstua Borettslag



Til andelseierne i Karlstua Borettslag

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 Karlstua Borettslag det kommende året.

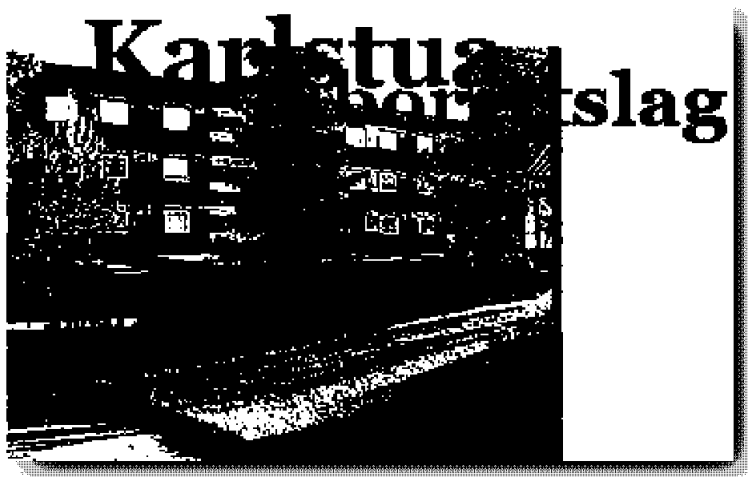
Velkommen til generalforsamling tirsdag 3. mai 2022 kl. 18:00.

Sted: Haugerud Seniorsenter, Hagapynten 38 c.

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 Karlstua Borettslag avholdes
tirsdag 3. mai 2022 kl. 18:00 på Haugerud Seniorsenter, Hagapynten 38 c.

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) Disponering av årets resultat

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring av vedtektene (kommunikasjon)
- B) Forslag fra styret om endring av vedtektene (laderett)
- C) Forslag fra styret om endring av vedtektene (mislighold)
- D) Forslag fra styret om å avsette areal til boder
- E) Forslag fra styret om at Jonas O. Østvik avsettes som tillitsvalgt/nestleder

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av inntil 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av representant med vara til sameiemøte i Oppsal Vaktmestersentral
- F) Valg av valgkomité for 1 år
- G) Valg av velferdskomité for 1 år

Oslo, 8. mars 2022
Styret i Karlstua Borettslag

Ottar Johannesen /s/ Jonas Ohlgren Østvik /s/

Christian Krogh Holko /s/ Elfrid Staver /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2021

GENERELLE OPPLYSNINGER

Karlstua Borettslag består av 132 andelsleiligheter.
Byggearbeidene ble påbegynt i mai 1971 og første innflytting skjedde 11.1.1972.
Tomta, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnr./bruksnr. 141/219 og er på 13 900 m².

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266198, ligger i Oslo kommune bydel Alna og har adresse Hagapynten 9-29.

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

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Ottar Johannesen	Hagapynten 11
Nestleder	Jonas Ohlgren Østvik	Hagapynten 29
Styremedlem	Christian Krogh Holko	Hagapynten 19
	Elfrid Staver	Hagapynten 25
Varamedlem	Stian Ringdal Jakobsen	Hagapynten 27

Valgkomité

Kari Sletten Engelstad	Hagapynten 19
Inger Johanne Solbakken	Hagapynten 21

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Ottar Johannesen	Hagapynten 11
Varadelegert	Hala Zawawi	Hagapynten 17

Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Representant	Ottar Johannesen	Hagapynten 11
Vararepresentant	Ingen valgt	

Velferdskomité

Elfrid Staver	Hagapynten 25
---------------	---------------

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling av kjønn ved valg og ansettelse.

Forretningsførsel og revisjon

Regnskaps- og forvaltningstjenester er utført iht. kontrakt av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

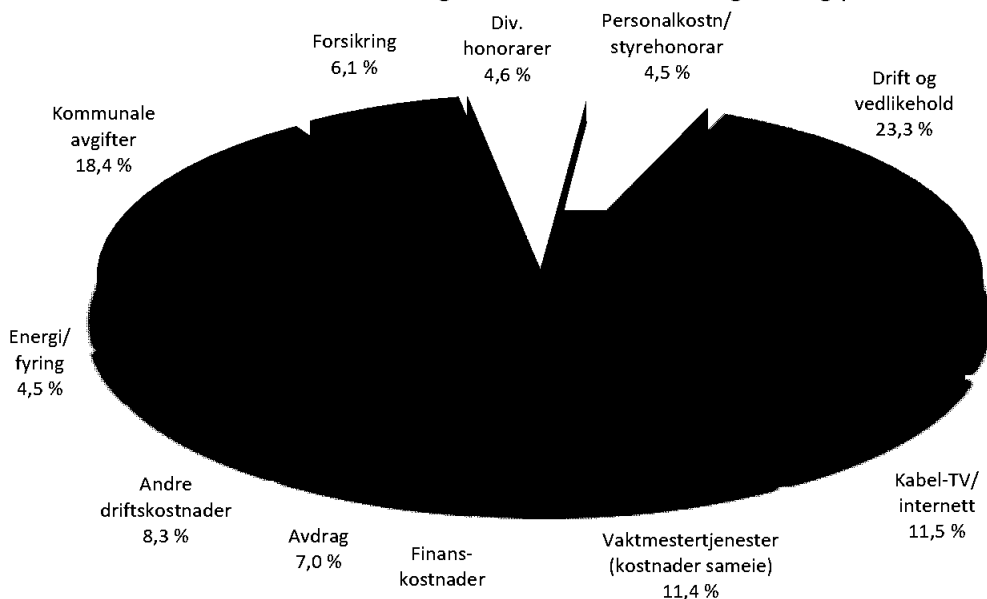
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 447 634 mot budsjettet 5 388 000.

Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes viderefakturering av brannsikringsutstyr som ikke var tatt med i budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 734 593 mot budsjettet 4 865 000 og det er ingen store avvik i forhold til budsjett.

Diagrammet under viser borettslagets kostnader fordelt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene brukes til. F.eks. gikk ca. 7,5 % til renter og avdrag på lån i 2021.



Resultat

Årets resultat på kr 693 483 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til opptjent egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) med kr 357 144 er ikke hensyntatt i resultatregnskapet og føres kun i balansen/under disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var kr 3 013 068 pr. 31.12.2021 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Sameiet Oppsal Vaktmestersentral

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral. Som en orientering er resultatregnskap og balanse for sentralen pr. 31.12.2021 tatt inn bak i dette årsberetningsheftet.

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 utover normalt vedlikehold, beregnet ca. kr 200 000 til ny LED-belysning i uteboder og sykkelbod, oppgradering lys i inngangsparti og oppussing i sluse til garasjene.

Styret arbeider også med planer om ny lekeplass og grillplass, samt felles ladeanlegg for el-biler i garasjen. Dette er store investeringer som krever utredning og vedtak i generalforsamling.

Kommunale avgifter

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret beholdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eventuell eiendomsskatt 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 økte energikostnader i 2022.

Forsikring

Generelt indeksreguleres forsikringspremien på bygninger og øker med 4 %. I tillegg kommer individuell prisjustering basert på skadehistorikken i de forskjellige borettslagene.

Borettslaget byttet forsikringsselskap 01.08.2021 til If. Ny forsikringspremie er kr 262 124. Premien for 2022 reduseres med ca. 18 % i forhold til 2021.

Lån

Borettslaget har pr. 31.12.2021 serielån i OBOS-banken til flytende rente 2,25 %.

Lånet er iht. betalingsprognose nedbetalt pr. 30.9.2024.

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

Forretningsførerhonorar

Som følge av generell lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 2,5 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene, da nåværende felleskostnader ifølge budsjettet vil øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Karlstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Karlstua Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 borettslaget 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.

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 tilberedende 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.



Uavhengig revisors beretning - Karlstua Borettslag

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

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 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>.

Oslo, 10. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ÅRSREGNSKAP FOR 2021

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.	2 668 136	2 348 640	2 668 136	3 013 069
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	693 483	704 288	508 000	831 000
Fradrag for avdrag langs. lån 15	-357 144	-357 144	-357 000	-357 000
Endring egenkapital i fellesanlegg	8 594	-27 648	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	344 933	319 496	151 000	474 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 013 068	2 668 136	2 819 136	3 487 069

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 061 704	2 705 305
Kortsiktig gjeld	-48 636	-37 169
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 013 068	2 668 136



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 320 128	5 320 128	5 320 000	5 320 000
Antenneanlegg		32 088	31 552	32 000	32 000
Andre inntekter	3	95 418	46 035	36 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 447 634	5 397 715	5 388 000	5 402 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 273	-20 200	-28 000	-30 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-8 045	-7 045	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-153 495	-149 750	-154 000	-159 000
Konsulenthonorar	7	-45 569	-20 666	-50 000	-40 000
Kontingenter		-26 400	-26 400	-27 000	-27 000
Drift og vedlikehold	8	-1 190 738	-1 395 244	-1 200 000	-735 000
Forsikringer		-310 153	-298 003	-308 000	-262 000
Kommunale avgifter	9	-940 631	-930 913	-992 000	-975 000
Kostnader sameie	18	-585 386	-501 978	-576 000	-576 000
Energi/fyring		-231 664	-145 490	-280 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-588 426	-555 987	-588 000	-633 000
Andre driftskostnader	10	-425 811	-414 175	-455 000	-560 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 734 593	-4 665 850	-4 865 000	-4 556 000
DRIFTSRESULTAT		713 041	731 865	523 000	846 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 207	10 336	10 000	5 000
Finanskostnader	12	-24 765	-37 913	-25 000	-20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-19 558	-27 577	-15 000	-15 000
ÅRSRESULTAT		693 483	704 288	508 000	831 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		693 483	704 288		

**BALANSE**

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	13	12 882 200	12 882 200
Tomt		441 697	441 697
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	216 994	225 588
Andre varige driftsmidler	14	428 682	428 682
SUM ANLEGGSMIDLER		13 969 573	13 978 167
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		2 572	11 155
Forskuddsbetalte kostnader		156 678	142 156
Driftskonto OBOS-banken		318 333	273 051
Sparekonto OBOS-banken		2 584 122	2 278 943
SUM OMLØPSMIDLER		3 061 704	2 705 305
SUM EIENDELER		17 031 278	16 683 472
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 132 * 100		13 200	13 200
Opptjent egenkapital		13 851 104	13 157 621
SUM EGENKAPITAL		13 864 304	13 170 821
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	982 138	1 339 282
Borettsinnskudd	16	2 136 200	2 136 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 118 338	3 475 482
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		48 515	37 019
Påløpte renter		121	150
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 636	37 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 031 278	16 683 472
Pantstillelse	17	4 619 100	4 619 100
Garantiansvar	18	2 117 710	1 901 087

Oslo, 8.mars 2022
Styret i Karlstua Borettslag

Ottar Johannesen /s/ Jonas Ohlgren Østvik /s/

Christian Krogh Holko /s/ Elfrid Staver /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 908 288
Ny solavskjerming balkong	411 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 320 128

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	36 662
Egenandel brannsikring	58 757
SUM ANDRE INNETEKTER	95 418

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Kjøregodtgjørelse	-64
Arbeidsgiveravgift	-28 209
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 273

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 045.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 000
Tilleggstjenester, OBOS	-24 569
SUM KONSULENTHONORAR	-45 569

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Garasjer og kjellerrom (Storm Elektro AS)	-348 320
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-348 320
Drift/vedlikehold bygninger	-217 577
Drift/vedlikehold VVS	-4 231
Drift/vedlikehold elektro	-48 502
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-281 936
Drift/vedlikehold brannsikring	-241 625
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 688
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 328
Kostnader dugnader	-2 531
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 190 738

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie bygningenes verdiforringelse.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-597 598
Renovasjonsavgift	-343 033
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-940 631

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Komprimatorbil	-26 310
Parkeringskontroll	-50 100
Renhold ved firmaer	-312 481
Kontor- og datarekvisita	-11 939
Trykksaker	-5 137
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-796
Andre kontorkostnader	-3 210
Porto	-2 133
Bilgodtgjørelse	-425
Kontingenter	-1 500
Bank- og kortgebyr	-2 961
Velferdskostnader	-5 820
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-425 811

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 180
Andre renteinntekter	27
SUM FINANSINNTEKTER	5 207

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 765
SUM FINANSKOSTNADER	-24 765

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1973	12 882 200
--------------------------	------------

SUM BYGNINGER	12 882 200
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.141/bnr.219. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin

Tilgang 2014	90 625
--------------	--------

Avskrevet tidligere	-90 624
---------------------	---------

1

Garasje borettslaget (ikke avskrevet)

Tilgang 2013	428 681
--------------	---------

428 681

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	428 682
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2017	-2 500 000
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	1 160 718
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	357 144
----------------	---------

-982 138

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-982 138
------------------------------------	-----------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-2 119 100
------------------	------------

Økt 2012	-17 100
----------	---------

SUM BORETTINNSKUDD	-2 136 200
---------------------------	-------------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 136 200
-----------------	-----------

Pantelån	982 138
----------	---------

TOTALT	3 118 338
---------------	------------------

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

Bygninger	12 882 200
-----------	------------

Tomt	441 697
------	---------

TOTALT	13 323 897
---------------	-------------------

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3,53 % av sameiet Oppsal Vaktmestersentral (fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar). Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 2 117 710.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnadene i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 874 538	14 402 707	15 883 000	15 870 000
Salg anleggsmidler		198 010	27 135	0	0
Andre inntekter	3	1 928 812	2 032 748	1 500 000	900 000
SUM DRIFTSINNEKTER		18 001 361	16 462 590	17 383 000	16 770 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 584 701	-12 009 781	-13 420 000	-13 700 000
Styrehonorar	5	-400 000	-310 000	-400 000	-417 000
Avskrivninger	12	-1 035 044	-1 099 713	-1 210 000	-1 020 000
Revisjonshonorar	6	-70 714	-35 025	-50 000	-50 000
Andre honorarer		-20 000	0	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-169 175	-165 050	-170 000	-174 000
Konsulenthonorar	7	-680 875	-76 300	-70 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-66 460	-30 233	-40 000	-55 000
Forsikringer		-116 833	-105 512	-130 000	-130 000
Energi/fyring		-73 567	-34 970	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-2 886 054	-2 845 660	-2 955 000	-3 020 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-18 103 424	-16 712 245	-18 525 000	-18 897 000
DRIFTSRESULTAT		-102 063	-249 655	-1 142 000	-2 127 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 207	8 214	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-18	-2 302	-3 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 189	5 912	0	0
ÅRSRESULTAT		-95 874	-243 743	-1 142 000	-2 127 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-95 874	-243 743		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Andre varige driftsmidler	12	4 385 473	4 411 202
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		34 000	34 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 421 473	4 447 202
OMLØPSMIDLER:			
Restanser på felleskostnader		133	150
Kundefordringer		5 107	157 825
Forskuddsbetalte kostnader		48 703	42 159
Andre kortsiktige fordringer	14	4 685	249 827
Driftskonto OBOS-banken		1 457 444	155 077
Driftskonto OBOS-banken II		106 314	102 411
Skattetrekkkonto OBOS-banken		569 180	415 849
Sparekonto OBOS-banken		2 010 547	2 701 963
SUM OMLØPSMIDLER		4 202 113	3 825 261
SUM EIENDELER		8 623 586	8 272 463
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Opptjent egenkapital	15	6 127 120	6 154 752
SUM EGENKAPITAL		6 127 120	6 154 752
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD:			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 396	0
Leverandørgjeld		316 802	143 631
Skyldige offentlige avgifter	16	1 039 238	876 741
Annen kortsiktig gjeld	17	1 135 029	1 097 339
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 496 465	2 117 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 623 586	8 272 463
Pantstillelse			0 0
Garantiansvar			0 0

Oslo, 22. februar 2022
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard /s/ Thomas Opkvitne Andersen /s/

Edward Ingebrigtsen /s/ Martin Aulie /s/ Madeleine Olsnes Fredriksen /s/



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styret

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

Styret kan også kontaktes ved å sende e-post til karlstua@styrerommet.no eller legge en skriftlig henvendelse i styrets postkasse utenfor Hagapynten 11.

Styrets arbeid

I perioden ble det holdt 7 styremøter, 1 konstituerende styremøte og 1 regnskapsmøte hos OBOS på Tveita. Styret har behandlet 101 saker.

Styret ber andelseiere/beboere å nøye lese våre husordensregler og vedtekter. Er du i tvil om hva du kan gjøre etter å ha satt deg inn i husordensregler, vedtekter og borettslagets hjemmeside på internett (www.vibbo.no), kan styret kontaktes på karlstua@styrerommet.no

Styret har gjennomført 1 ordinær generalforsamling som foregikk i borettslaget i perioden 30.04 til 06.05.2021, grunnet Covid-19 situasjonen. 18 stemmeberettigede deltok. Referat er utsendt.

Styret gjennomførte 13.10.2021, 1 ekstraordinær generalforsamling på Haugerud senior-senter. 22 andelseier og 6 med fullmakt, totalt 28 stemmeberettigede. Møtet behandlet alle forslag som var fremmet til generalforsamling i 2020 og 2021. Referat er utsendt.

Styret har distribuert 6 KB-Nytt og mange rundskriv.

For å styrke informasjonen og dialogen i borettslaget på den nye digitale samhandlingsplattformen Vibbo, har styret jobbet med å overføre all informasjon til Vibbo. Dette arbeidet fortsetter, og hensikten er å gjøre informasjonen lettere tilgjengelig.

VestPark har kommet med ny app for gjesteparkering. Alle som tidligere hadde tilgang til appen, vil bli kontaktet av VestPark for registrering i det nye systemet. Oppdatert informasjon ligger på Vibbo.

Styret har innenfor de økonomiske rammer i budsjett for 2021, utført nødvendige reparasjons- og vedlikeholdsarbeider. Vedtatte investeringer er gjennomført iht. budsjett.

Styret har i 2021 gjennomført følgende:

- Kontroll av lekeplasser.
- Vask søppelrom og beholdere.
- Erstattet blomsterbed med gressplen på balkongsiden Hagapynten 13 – 15.
- Komprimatorbil for søppelhåndtering i juni og oktober.
- Kontroll av brannsikringsutstyr i leiligheter.
- Oppfølging av avvik etter rens ventilasjon, vedlikeholdsspyling og brannsikring.
- Ny LED-belysning i garasjer og kjellerrom.
- Nye automatsikringer på alle strømkurser i fellesanlegget.
- Maling av uteboder, sykkelbod og inngangspartier. Oppussing inngangsdører.
- Oppgradert kjøreareal utenfor garasjeport Hagapynten 9.
- Montert kameraovervåking i garasjer og på uteparkering.
- Styret har et godt samarbeide med Oppsal vaktmestersentral.



Nåværende styreleder har deltatt på et sameiermøte i Oppsal vaktmestersentral. Styret har deltatt i befaringer med avtalepartnere og leverandører. Det er utført befaringer hos andelseiere, og styret besvarer mange henvendelser som kommer på e-post fra andelseiere.

Styret har etter generalforsamlingen 2021, bestått av 4 personer. Varamedlem er innkalt til alle styremøter.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Oppsal Vaktmestersentral (OVS). Sentralen ble opprettet i 1970 og betjener borettslag i Oppsal-, Bøler- og Hellerudområdet med ordinært vaktmesterarbeid.

Adresse er Løypeveien 2 på Oppsal. Åpningstid er hverdager mellom kl. 09:00 og 15:00. OVS kan kontaktes på tlf. 22 76 28 80 eller e-post kontor@oppsalvaktmestersentral.no

Vaktmester står til tjeneste med enklere reparasjonsarbeider for beboerne til selvkostpris, f.eks. reparasjon av kraner, tette avløp, strømming av wire solavskjerming, sluk og klosetter.

Utenom ordinær åpningstid kan man ringe sentralen for nødvendig NØDHJELP hele døgnet. Dette gjelder kun ved vannlekkasje, strømbrudd eller forsikringskader, hvor vaktmesters assistanse er absolutt påkrevet og saker som ikke kan vente til neste dag.

Se for øvrig www.oppsalvaktmestersentral.no

Nøkler/skilt

- Nøkler til blokkens utgangsdør og garasje skal bestilles hos Oppsal Vaktmestersentral (betales av beboer).
- Navneskilt på postkasser og skilt til ringepanel utenfor oppgangen, bestilles hos Oppsal Vaktm.sentral (betales av borettslaget ved førstegangs innflytting).
- Fjernkontroll for garasjeport bestilles hos Sollihøgda Portservice AS, tlf. 901 03 538. Beboer betaler for fjernkontrollen. Koding av denne utføres av Oppsal Vaktm.sentral.

Fjernkontroll til solavskjerming.

Hvis din «Somfy» fjernkontroll skulle slutte å virke og du trenger en ny, har vi inngått avtale med Elektrikergruppen AS med fast pris kr 3 031 frem til 1. juni 2024

Fjernkontroll og programmering bestilles på e-post: firmapost@elektrikergruppen.no eller tlf. 22 04 04 04. VED SALG SKAL FJERNKONTROLLEN FØLGE LEILIGHETEN.

Garasje/parkering

Alle 3- og 4-roms leiligheter har fast garasjeplass under blokkene som følger leiligheten. 2-roms leiligheter som disponerer bil, kan få tildelt én parkeringsplass utenfor blokkene. I søknaden skal det opplyses om bilens registreringsnummer, eiers navn, adresse og leilighetsnummer.

Styret godkjenner søknad og tildeler reservert parkeringsplass.

Dersom man ønsker å disponere flere plasser, må man leie av andre som har faste plasser. De som har garasjeplass under blokkene, skal benytte denne og ikke parkeringsplasser utenfor blokkene.



Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger A/S om vask av trappeoppganger/fellesarealer én gang pr. uke. Vinduer i trappeoppganger skal vaskes uke 9, 22, 31 og 47. Matter i oppganger byttes annenhver uke i vinterhalvåret/hver fjerde uke i sommerhalvåret.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Relisec AS om kameraovervåking av garasjene og utvendige parkeringsplasser.

Relisec AS leverer også tjenesten Bomiljøvakt, tlf. 03 765. Bruk av tjenesten koster kr 1 500. Styret vurderer hvem som skal belastes, basert på mottatt rapport fra Relisec.

Kabel-TV og bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor om kabel-TV og bredbåndstjenester. Evt. spørsmål kan rettes til Telenor på tlf. 915 09 000 eller se www.telenor.no

Høsten 2014 ble det inngått avtale (MINI ADB 5743 inkl. T-WE Box / dekoder). Våren 2017 ble det inngått avtale om bredbåndshastighet opp mot 50 Mbps til alle leilighetene. Hastigheten ble gradvis økt og ferdig levert ved utgangen av desember 2017. Avtalen ble reforhandlet våren 2020 med avtale om bredbåndshastighet opp mot 100 Mbps til alle leiligheter.

Ruter, modem, dekoder, fjernkontroll og annet medfølgende tilbehør fra Telenor, **skal følge boligen ved salg**. Ny eier må kontakte Telenor om eierskifte.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat og/eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn, kontroll og vedlikehold. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Se egen orientering sendt alle andelseiere, eller orientering på Vibbo.

Borettslaget installerte i 2010 husbrannslange og 2 stk. røykvarslere.

VED SALG SKAL HUSBRANNSLANGE OG 2 RØYKVARSLERE FØLGE LEILIGHETEN.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er nå forsikret i If Skadeforsikring med polisnr. SP3544907.1.3. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, samt bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

- 1) Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.
- 2) Skader meldes til Oppsal Vaktmestersentral:
Tlf. 22 76 28 80 eller e-post kontor@oppsalvaktmestersentral.no
Sentralen melder skaden til forsikringsavdelingen i OBOS, som så melder skaden til If.
- 3) Forsikringsavdelingen i OBOS bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt.
- 4) Når borettslagets forsikring brukes, belastes andelseier med egenandel på kr 10 000.
- 5) Alle andelseiere må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret ivaretar internkontrollen til bl.a. brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Dersom ansatte, må kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Det er årlig kontroll av lekeplasser.

Følgende er gjort i vårt borettslag:

- ✓ Nye hovedstoppekraner i leilighetene (2001)
- ✓ Oppfølging og tiltak for å sikre rømningsveier på balkong og mot brannfarlig lagring på garasjeplasser (2010)
- ✓ Skiftet 2 kumlokk i garasje blokk 1, nye sikrede panelovner i oppgangene, samt ny utebelysning foran inngangspartiene (2019)
- ✓ Rens av ventilasjonskanaler i leilighetene. Vask av søppelcontainere/søppelrom (2020)
- ✓ Skifting av sand i sandkasser (2020)
- ✓ Kontroll av lekeplasser (2021)
- ✓ Byttet til automatsikringer m/jordfeilbryter i hovedtavlerom HP 11, 15 og 21 (2021). HP 27 ble byttet i 2012
- ✓ Tiltak for komplettering av navneskilt på ringepanel og postkasser (2021)
- ✓ Kontroll av brannsikringsutstyr og montering av 2 nye røykvarslere i leilighetene (2021)
- ✓ Kontroll av brannslukningsapparater i garasjeanlegg (2021)

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 tlf. 22 86 55 00.

Omsetning av leiligheter

Det ble i løpet av 2021 registrert 9 solgte leiligheter i borettslaget (15 i 2020):

Rom	Priser fra – til	Ant. Salg
2-roms	3 100 000 – 3 540 000	5
3-roms	3 990 000 – 4 250 000	3
4-roms	4 870 000	1

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 bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl. LOS) til borettslagenes fellesanlegg. Karlstua Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse.

Rehabilitering og større vedlikehold

1993/94 Installert elektriske garasjeporter.

1994/95 Utskifting av soveromsvinduer og balkongdører.

1996 Ny dører til den enkelte leilighet.

1997 Innglassing av balkonger.

2000 Utskifting balkongdører, oppgradering kabel-TV, utskifting hovedstoppekraner for stigeledninger, fugging utvendige vertikale elementskjøter, montert lavenergi lysarmaturer, lysføler utenfor oppgangen.

2001 Hovedstoppekraner i garasje.

2002 El-arbeider pga. manglende jording av elektrisk anlegg i blokkene.

2008 Utskifting av postkasser.

2009 Maling oppganger og taktekking 2 blokker.

2010 Taktekking 2 blokker.

2011 Fjernet store, syke trær langs T-banen, montert dueavviser på gesims alle blokker.

2012 Vedlikeholdsspyling avløpsrør, avtrekksvifter på tak, lysarmaturer med bevegelses sensor i trappeganger, bevegelsessensor på lys i ute- og kjellerboder.

2014 Ny kantstein og asfalt på gangveier og p-plasser, universell utforming av inngangspartier, beiset ny garasje, nye skilt ved innkjøring.

2015 Innkledning tørkebås Hagapynten 9–11, beplantning i kummer ved innganger, oppgradering beplantning på balkongsiden av blokkene.

2016 Innkledning resterende tørkebåser, automatsikringer på fellesanlegg nr. 25–29.

2017 Solavskjerming balkonger, vask av fasader, tiltak mot dueplager.

2018 Video calling-anlegg til leilighetene. Vedlikehold og maling av all bordkledning, uteboder, garasjeporter og betong på fasader, samt av vaktmestergarasje og hvile-/styrerom. Skiftet boddører på uteboder. Oljet alle inngangspartier og gelendre.

2019 Nye panelovner i oppgangene og nye utelys (LED) på våre fellesområder.

2020 Hindring av vanninntrenging i oppgang og leilighetene via vinduene. Beslagsarbeid rundt alle vinduer, alle 4 blokkene på inngangssiden. Montert sykkelstativ på alle 4 utebodvegger. Rens av ventilasjonskanalen i leilighetene. Byttet 5 viftemotorer i Hagapynten 15, 17, 19, 21 og 23. Vedlikeholdsspyling avløpsrør i leilighetene og alle hovedstammer.

2021 Ny LED-belysning i garasjene, kjellerboder og søppelrom. Nye automatsikringer i hovedtavlerom. Kontroll av brannsikringsutstyr i leilighetene. Maling av uteboder og ekstrabehandling boddører. Maling av panel inngangsparti, slipt og oljet ytterdører. Erstattet blomsterbed HP 13 – 17 med gressplen. Oppgradert utearealet foran garasjeport HP 9. Kameraovervåking i garasjer og utvendige p-plasser.

INNKOMNE FORSLAG

A. Forslag fra styret om endring av vedtektene pkt. 1-3

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven § 1-6.

Loven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

Styret og forretningsfører anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Forslag til nytt punkt 1-3:

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

B. Forslag fra styret om endring av vedtektene pkt. 4-4

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven § 5-11 a.

Loven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

Styret og forretningsfører anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Forslag til nytt punkt 4-4:

4-4 Laderett

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

C. Forslag fra styret om endring av vedtektene pkt. 7-1

Følgende foreslås tillagt vedtektene punkt 7-1 Mislighold:

Likeledes ilegges et administrasjonsgebyr på kr 750,- for gjentatte brudd på samme husordensregel (mer enn 2 skriftlige henvendelser). Gebyret kan, uten forvarsel, reguleres av styret.

D. Forslag fra styret om avsette areal til boder**Beskrivelse**

Det var i 2013 og 2020 ute til høring om interesse for separate uteboder for 2-roms leiligheter. Det var ikke flertall for utbygging.

På bakgrunn av henvendelser til styret i denne saken, velger styret å fremme forslag om avståelse av grunn fra fellesarealet, til mulig bygging av uteboder for 2-roms leiligheter. Dette vil danne grunnlag for videre prosess i saken, med oppretting av arbeidsgruppe til videre behandling av en eventuell utbygging, og finansiering av utbyggingen.

Styrets innstilling:

Borettslaget avstår grunn til bygging av uteboder for leiligheter i forlengelsen av eksisterende uteboder. Tilbygget skal tilpasses utseendet på eksisterende utebod. Tilbyggets størrelse tilpasses ønsket behov opp mot kostnader.

E. Forslag fra styret om at Jonas O. Østvik avsettes som tillitsvalgt/nestleder**Beskrivelse**

Styret behandlet i ekstraordinært styremøte 14.02.2022, sak 17/22 mistillit overfor Jonas O. Østvik. Styret har bedt Østvik trekke seg frivillig, hvilket han har avslått.

Østvik ble i E-post 21.02.2022, hvor referat fra ekstraordinært styremøte var vedlagt, orientert om at dersom han ikke trekker seg frivillig fra sitt verv, vil styret fremme forslag til generalforsamlingen 3. mai 2022, om at han avsettes som tillitsvalgt / nestleder.

Styrets innstilling:

Jonas O. Østvik avsettes som tillitsvalgt / nestleder med øyeblikkelig virkning.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Navn: Eivind Bratberg Adresse: Lillealvveien 52 2080
1376

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Navn: Eivind Bratberg Adresse: Hagapynnten 11

Navn: Stavns Kjetil Adresse: Hagapynnten 11

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Eivind Bratberg Adresse: Hagapynnten 25

Navn: Christian Krogh Holko Adresse: Hagapynnten 19

Navn: Jonas Ohlgren Østvik Adresse: Hagapynnten 29

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Stavns Kjetil Adresse: Hagapynnten 25

2. Navn: Stavns Kjetil Adresse: Hagapynnten 11

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Adresse:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Adresse:

E. Som representant til samselsnøte i Oppsal Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Adresse:

Som vararepresentant til samselsnøte i Oppsal Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Adresse:

F. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Adresse:

Navn: Adresse:

Navn: Adresse:

G. Som vederdsutvalg for 1 år foreslås:

Navn: Eivind Bratberg Adresse: Hagapynnten 25

Navn: Adresse:

Navn: Adresse:

Dato: 11.3.2022

I valgkomiteen for Karlstua Borettslag

Stavns Kjetil

Stavns Kjetil

Om selskapet

1. januar 2019 ble Fornebu Forvaltning AS etablert av Carl Fredrik Arntzen.

Etter mer enn 12 års i OBOS Forvaltning så han muligheten for å tilby ekstern styreledelse til boligselskaper. I løpet av våren 2019 etablerte han flere avtaler med borettslag for ekstern ledelse og har også bistått flere styrer med mindre rehabiliteringsprosesser.

- *Behovet for profesjonell ledelse er økende, da flere opplever styrearbeidet som komplekst, tidkrevende og i flere tilfeller belastende. I en verden hvor det er fokus på automatisering og digitalisering så vektlegger Fornebu Forvaltning i tillegg optimalisering av styrearbeidet.*

Fornebu Forvaltning leverer styretjenester til boligselskaper, uavhengig av størrelse og selskapsform.

Tjenester

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får man ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team med mennesker med ulik kompetanse.

På denne måten vil boligselskapet ha tilgang på en større plattform av kompetanse samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når behovet oppstår.

Med denne modellen er styreledelse fra Fornebu Forvaltning godt egnet for alle typer boligselskap. For selskaper som står foran større rehabiliteringer, avsluttende rehabiliteringer, store kombinasjonsselskaper (bolig/næring) er denne modellen spesielt egnet.

Vi har fokus på strukturerte styremøter hvor det blir fattet tydelige vedtak. På den måten kan også fremtidige styrer ha god nytte av det arbeidet vi leverer.

Oppdrag

Fornebu Forvaltning bistår i dag mer enn 30 boligselskaper i Oslo og Viken med ulik form for bistand. Utover ekstern styreledelse utføres oppdrag som eksterne styremedlemmer og varamedlemmer. Fornebu Forvaltning utfører også generell bistand i mindre rehabiliteringsprosjekter.

Fornebu Forvaltning har oppdrag i boligselskaper i størrelsen 20 – 260 boenheter, hovedsakelig i Oslo sentrum.

Samarbeidsavtale

For å kunne tilby en bred plattform av relevante tjenester har Fornebu Forvaltning samarbeidsavtaler med både Rørlegger Sentralen AS og T & B Hansen Installasjon AS. Disse avtalene innebærer at boligselskapene får en prioritert behandling når det er nødvendig. Samtidig får beboere rabatterte priser samt prioritert behandling ved behov for håndverkere i sine egne hjem.

På denne måten ivaretar styret sin vedlikeholdsplikt med etablerte leverandører samt at håndverkerne har god kjennskap til boligselskapets infrastruktur.

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Karlstua Borettslag org nr 950 266 198 og Fornebu Forvaltning AS org nr 963 035 683 er det inngått slik avtale:

§1 Oppdragets varighet

Are Smith-Meyer velges som ekstern styreleder for Karlstua Borettslag for en periode på ett år fra våren 2022 fram til ordinær generalforsamling avholdes 2023. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for ett år av gangen.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i borettslagets generalforsamling.

§2 Avtalens primær oppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder i Karlstua Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamling for eieres beste. Fornebu Forvaltning påtar seg følgende oppgaver som en del av basis honoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørger for at det blir utgitt infokriv/nyhetsbrev utfra borettslagets aktivitet til samtlige beboere dersom borettslaget ikke har en fungerende nettside.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anviser og betaler fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anviser og attestere fakturaer.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i borettslaget.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Karlstua Borettslag skal ha egen vaktmester/vaktmestergeneste, som har



ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av borettslagets vaktmester. Øvrige styremedlemmer er stadig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Karlstua Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Karlstua Borettslag forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 150 000 pr år. Beløpet er mva-frått, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved møter utover ordinære generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamling, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreleder vervet i Karlstua Borettslag, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 980 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. For denne type tjeneste/behov kan det også forhåndsavtales et honorar som utbetales med samme intervaller som i § 5.

Enkelstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Åre Smith-Meyer har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 8 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning.

Oslo, _____

Fornebu Forvaltning AS

Karlstua Borettslag



Begrunnelse for valg av 3 nye styremedlemmer i Karlstua Borettslag år 2022

Endira Ticevic
Hagapynten 19

Tlf. 483 08 646

E.mail ola.pokaj@ve.com

Ønsker å påvirke trygge rammer, trivsel, aktive barn og foreldre mm. i Borettslaget. Jobber som førskolelærer i Bydel Alna.

Dame 40 år

Hans-Kristian Valnes

Hagapynten 15

Tlf. 905 43 884

Mail hanskristianvalnes@gmail.com

Ønsker å tale fellesskapet sak for å utvikle borettslaget. Har tidligere hatt tillitsverv i Forsvaret. Er statsviter og jobber som konsulent og rådgiver.

Mann 29 år

Simon Killerud Sætheren

Hagapynten 25

Tlf. 950 06 228

E.mail Simonk.saethren@gmail.com

Motivert for å lære. Ønsker å bidra til et fellesskap i borettslaget. Innstilles som vara for å lære. Jobber som salgssjef i en avis.

Mann 24 år



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.