



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 142 602
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 243 385	8 632 048
Sum inntekter		9 243 385	8 632 048
Kostnader			
Lønnskostnad		722 727	808 614
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		254 165	230 102
Annen driftskostnad		5 405 682	4 739 704
Sum kostnader		6 382 574	5 778 419
Driftsresultat		2 860 811	2 853 629
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 276	17 646
Sum finansinntekter		19 276	17 646
Annen finanskostnad		436 779	603 316
Sum finanskostnader		436 779	603 316
Netto finans		-417 503	-585 670
Ordinært resultat før skattekostnad		2 443 308	2 267 959
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 443 308	2 267 959
Årsresultat		2 443 308	2 267 959
Totalresultat		2 443 308	2 267 959
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 443 308	2 267 959
Sum overføringer og disponeringer		2 443 308	2 267 959



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		38 434 612	38 434 612
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		762 083	964 819
Sum varige driftsmidler		39 196 696	39 399 432
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 196 696	39 399 432
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 094	
Andre fordringer		73 944	55 072
Sum fordringer		84 038	55 072
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 285 508	4 013 894
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 285 508	4 013 894
Sum omløpsmidler		4 369 547	4 068 966
SUM EIENDELER		43 566 243	43 468 397



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 500	19 500
Sum innskutt egenkapital		19 500	19 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 896 433	13 453 125
Sum opptjent egenkapital		15 896 433	13 453 125
Sum egenkapital		15 915 933	13 472 625
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 440 057	28 865 425
Øvrig langsiktig gjeld		861 200	861 200
Sum annen langsiktig gjeld		27 301 257	29 726 625
Sum langsiktig gjeld		27 301 257	29 726 625
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 318	2 602
Leverandørgjeld		304 050	75 799
Skyldige offentlige avgifter		11 103	35 988
Annen kortsiktig gjeld		31 581	154 758
Sum kortsiktig gjeld		349 052	269 147
Sum gjeld		27 650 309	29 995 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 566 243	43 468 397



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281673

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 142 602
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 850 142 602
KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 243 385	8 632 048
Sum inntekter		9 243 385	8 632 048
Kostnader			
Lønnskostnad		722 727	808 614
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		254 165	230 102
Annen driftskostnad		5 405 682	4 739 704
Sum kostnader		6 382 574	5 778 419
Driftsresultat		2 860 811	2 853 629
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 276	17 646
Sum finansinntekter		19 276	17 646
Annen finanskostnad		436 779	603 316
Sum finanskostnader		436 779	603 316
Netto finans		-417 503	-585 670
Ordinært resultat før skattekostnad		2 443 308	2 267 959
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 443 308	2 267 959
Årsresultat		2 443 308	2 267 959
Totalresultat		2 443 308	2 267 959
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 443 308	2 267 959
Sum overføringer og disponeringer		2 443 308	2 267 959



Organisasjonsnr: 850 142 602
KEYSERLØKKA NORD 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		38 434 612	38 434 612
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		762 083	964 819
Sum varige driftsmidler		39 196 696	39 399 432

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		39 196 696	39 399 432
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		10 094	
Andre fordringer		73 944	55 072
Sum fordringer		84 038	55 072

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 285 508	4 013 894
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 285 508	4 013 894

Sum omløpsmidler		4 369 547	4 068 966
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		43 566 243	43 468 397
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 500	19 500



Sum innskutt egenkapital	19 500	19 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	15 896 433	13 453 125
Sum opptjent egenkapital	15 896 433	13 453 125
Sum egenkapital	15 915 933	13 472 625
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 440 057	28 865 425
Øvrig langsiktig gjeld	861 200	861 200
Sum annen langsiktig gjeld	27 301 257	29 726 625
Sum langsiktig gjeld	27 301 257	29 726 625
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 318	2 602
Leverandørgjeld	304 050	75 799
Skyldige offentlige avgifter	11 103	35 988
Annen kortsiktig gjeld	31 581	154 758
Sum kortsiktig gjeld	349 052	269 147
Sum gjeld	27 650 309	29 995 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 566 243	43 468 397



Organisasjonsnr: 850 142 602
KEYSERLØKKA NORD 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

0034 Keyserløkka Nord Borettslag





Til andelseierne i Keyserløkka Nord Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 4.mai 2022 kl. 18.00 i Hasle kirke.

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 Keyserløkka Nord Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Keyserløkka Nord Borettslag
avholdes 4.mai 2022 kl. 18.00 i Hasle kirke.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om å oppheve forbud mot dyrehold i borettslaget
- B) Låneopptak for takprosjektet
- C) Keyserløkka Nord Brl - Utvidelsesmuligheter
- D) Omgjøring av loft- og kjellerarealer til boligformål for utvidelse av leiligheter
- E) Oppgradering/rehabilitering av oppgangene i borettslaget
- F) Sykkelparkering
- G) Pergola
- H) Oppgradering av utstyr i trimrommet
Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 16.3.2022

Styret i Keyserløkka Nord Borettslag

Vanja Soløst Henrik Sømø Solberg Sahar Guttormsen

Matthias Hofmann Ann Kristin Wiig Kristensen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vanja Soløst	Grenseveien 27
Nestleder	Henrik Sømø Solberg	Bergljots Vei 3 B
Styremedlem	Sahar Guttormsen	Grenseveien 31
Styremedlem	Matthias Hofmann	Bergljots Vei 13 C
Styremedlem	Ann Kristin Wiig Kristensen	Bergljots Vei 9 B
Varamedlem	Bahareh Darabi	Bergljots Vei 9 A
Varamedlem	Inger Unn Olsen	Bergljots Vei 13 A
Varamedlem	Hans Marius Vikdal	Grenseveien 29

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Vanja Soløst	Grenseveien 27
Varadelegert	Henrik Sømø Solberg	Bergljots Vei 3 B

Valgkomiteen

Nicolay Christian Christensen	Bergljots Vei 13 A
Solvor H Nataas	Grenseveien 23
Jon Nordenson	Bergljots Vei 3 C

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

Generelle opplysninger om Keyserløkka Nord Borettslag

Borettslaget består av 195 andelsleiligheter.

Keyserløkka Nord Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850 142 602, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Bergljots Vei 1-13
Grenseveien 23-37

Gårds- og bruksnummer:
128 30

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten, kjøpt i 1990 er på 41 912 m².

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.

Keyserløkka Nord Borettslag hadde 1 ansatt vaktmester i deler av 2021. Arbeidsforholdet er nå avsluttet. Det er ikke registrert skader eller ulykker i 2021.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Møter

Det har i perioden vært avholdt 13 ordinære, ett ekstraordinært styremøte og ett regnskapsmøte med forretningsfører, i tillegg til arbeidsmøter i tilknytning til pågående prosjekter. Avhengig av smittesituasjon har det variert om møtene har vært fysiske og digitale.

Husleie/Felleskostnader

Felleskostnadene ble økt med 10 % 1. juni 2021, som varslet tidligere på året, og styret har i februar 2022 varslet ytterligere 10 % økning fra 1. juni 2022. Hovedårsaken til økningen er å ruste borettslagets økonomi for forventede vedlikeholdskostnader i årene som kommer, samtidig som det er nødvendig å ta høyde for generell prisstigning.

Informasjon og kommunikasjon

Styret har fortsatt å ha fokus på kommunikasjon og informasjonsrutiner i perioden som har gått, og det er styrets kommunikasjonsplan som er førende for dette arbeidet.

Hovedinformasjonskanalen er vibbo.no hvor aktuell info publiseres som nyhetssaker, i tillegg til beboerbrevet med informasjon om stort og smått som foregår i borettslaget, som publiseres ca. annenhver måned. Saker på Vibbo varsles også med e-post til de beboerne som ønsker det. Man får da tilsendt et utdrag av informasjonen, men må inn på Vibbo for å lese hele saken. Beboerne som har meldt inn behov for det, får infoskriv i postkassen.

På vibbo.no finner man også utfyllende informasjon om en rekke temaer, som for eksempel brannvern, parkeringsplasser, oppussing og mye mer. Styret oppfordrer alle beboere til å ta en titt! Invitasjoner til dugnad o.l., og noe annen info blir fortsatt hengt opp i hver oppgang.

SMS blir sendt ut i de mest presserende sakene. For å motta SMS er det en forutsetning at mobilnummeret ditt er registrert hos OBOS, og vi oppfordrer alle til å sjekke at de er registrert med riktig info.



Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har som normalt gjennomført to vernerunder, en på våren og en forenklet runde på høsten. Rundene gjennomføres for å ivareta våre plikter knyttet til HMS, og formålet er å påse at det ikke er noe i eller ved fellesarealene som kan utgjøre en fare for beboerne.

Styret påser også at gjeldende regelverk knyttet til oppbevaring i fellesarealer følges av beboerne. Generelt er det god orden i borettslagets fellesarealer, men oppbevaring av personlige eiendeler som ikke hører hjemme der, er en gjentakende utfordring. Styret har fulgt opp overfor de beboere/oppganger hvor dette er tilfelle.

Styret følger opp HMS-arbeidet i borettslaget på en systematisk måte ved å bruke OBOS sin HMS-modul med punkter som skal kontrolleres. I perioden som er gått har det ikke vært noen kritiske HMS-hendelser, og mindre avvik er blitt ordnet opp fortløpende.

HMS'en oppfattes som generelt som god i borettslaget, men uansett oppfordres alle beboerne å kontakte styret med en gang, hvis det oppdages noe som kan utgjøre en fare for helse, miljø eller sikkerhet i borettslaget.

Brannvern

I løpet av høsten ble det installert brannslukningsapparater ved innganger til loft og kjellere i alle oppganger, for å øke brannsikkerheten i borettslaget. 1. desember er Røykvarslere dag, og styret benyttet anledningen til å sende ut påminnelse til alle om å teste og støvsuge røyk-/varmevarslere, sjekke slukkemidler, og egenkontroll i leilighetene. Beboere har et eget ansvar for brannvern i egen leilighet, herunder jevnlig sjekk og vedlikehold av varslere og slokkeutstyr, og egenkontroll det elektriske anlegget i leiligheten. Vi oppfordrer alle til å lese mer om dette på under temaet brannvern på Vibbo.no.

Radonmåling

Det har vinteren 2021-2022 blitt gjennomført radonmåling i leiligheter i 1. etasje i alle blokker i borettslaget, samt i kjellerarealer, og i enkelte leiligheter i etasjer høyere opp for å avdekke

eventuell forekomst av radon også i disse områdene.

Resultatene av målingen viser at det *ikke* er noen av de målte leilighetene i borettslaget som har så høye radonutslag at det kreves tiltak for å senke forekomsten.

TV og Internett

Kontrakten med Viken Fiber ble reforhandlet i løpet av vinteren, da slutten av avtaleperioden nærmet seg. Vi har forlenget nåværende avtale til samme betingelsene for 3 år, og beboerne som ønsker kan få en ny dekode. Det var dessverre ikke mulig å få bedre betingelser uten at kostnaden for beboerne ville ha økt betraktelig.

Rehabilitering og vedlikehold

Vedlikeholdsplan

Styret har etter Multiconsults tilstandsvurdering våren 2021, utarbeidet en egen vedlikeholdsplan basert på Multiconsults anbefalinger. Planen skal være et langsiktig verktøy for styret i planleggingen av vedlikeholdstiltak, slik at disse kan planlegges helhetlig. Per nå har planen et ti års perspektiv, men dette er tenkt utvidet, da en del tiltak er sykliske og bør utføres for eksempel hver 10. år. På denne måten har man oversikt over når omfattende og tidkrevende prosjekter må gjennomføres, og når det vil påløpe store kostnader, og har mulighet til å ruste økonomien gradvis for dette. Slik bidrar planen til god kostnadsstyring i borettslaget, og til at vi har likviditet til å gjennomføre både nødvendig, planlagt vedlikehold og eventuelle hastetiltak dersom det skulle oppstå noe akutt. Planen er prioritert ut fra hva som er mest nødvendig ut fra behov, og hvor kritisk infrastruktur det dreier seg om. Utenom tak og fasader er det blant annet kostnadskrevende arbeid knyttet til rør og elektriske hovedtavler som står høyt på prioriteringslisten i årene som kommer.

Utredning loft/tak

Styret har sammen med Multiconsult gjennomført en utredning av nødvendig rehabilitering av tak og fasader. I denne sammenheng ble det også utredet forskjellige alternativer for en mulig utvidelse av leiligheter i borettslaget ved å selge fellesareal på loft og/eller i kjeller, til beboerne.

Multiconsult anslår at rehabilitering av tak kommer til å koste omtrent 20 millioner kroner. Siden riggkostnader er utgjør en stor kostnad og vi ønsker å unngå at bygningene er dekket av stillas to ganger i løpet av noen få år, er det naturlig å gjennomføre nødvendig vedlikehold (vask og maling) av fasader, balkongdører og vinduer samtidig med taket. Estimert total kostnad for hele dette prosjektet er 26 millioner kroner.

Styret har gitt også i oppdrag til Multiconsult å undersøke om montering av solceller kan være en god løsning når takene først byttes. Multiconsult har gjort noen innledende betraktninger og har kommet fram til at integrerte solceller som også fungerer som tak kan være en lønnsom investering for borettslaget. Vurderingen er basert på flere antakelser og som del av prosjektet må det utarbeides mer detaljerte kalkyler og estetiske vurderinger før borettslaget eventuelt bestemmer seg til å montere solceller på taket.

Rør

I tråd med anbefalinger etter Multiconsults tilstandsvurdering av borettslaget, ble det i august/september 2021 gjennomført videoinspeksjon av rør- og avløp i borettslaget. Resultatrapporten viste noe fettansamlinger i stikkledningene/vannavløpene, men for øvrig generelt god stand på avløpene/ledningene.

Under videoinspeksjonen ble det imidlertid oppdaget et avvik i form at et sammenklemt punkt i et rør utenfor Grenseveien 23. Avviket ble anbefalt utbedret så snart som mulig for å unngå vannlekkasje og vannavbrudd for de nærmeste blokkene. Arbeidet med dette startet opp januar 2022. Etter et opphold pga. mistanke om funn av større avvik, viste nærmere undersøkelser at arbeidet kunne fortsette som planlagt. Prosjektet forventes ferdig før påske.

Som det fremgår i rapporten til Multiconsult er rørene i borettslaget over 70 år gamle, og dette utbedringsprosjektet har bekreftet at det innen forholdsvis kort tid vil bli nødvendig å skifte ut rør, overvann og vanninntak fra kommunal vannledning og frem til hver blokk. Dette gjelder blokkene både i Grenseveien og Bergljots vei. Tilstanden på rørene tilsier likevel ikke et akutt utbedringsbehov, og det kan derfor planlegges for budsjettmessig utbedring av disse de kommende årene.

Balkonggulv

Sommeren 2021 ble det gjennomført utbedring av 17 balkonggulv som hadde skader på dekket. Dette er samme type skade som over halvparten av balkongene har opplevd i etterkant av at balkongene ble levert i 2009. Styret oppfordrer alle beboere til å sjekke balkonggulvet sitt hver vår og høst for avskallende maling, og melde fra til styret om det oppdages skader. Dette er skader som skal utbedres i regi av borettslaget, og som må gjøres samlet med flere balkonger samtidig for å holde kostnadene nede.

Lås/nøkler

Låssystemet i borettslaget p.t. er svært gammelt. Det er til stadighet problemer med sylindrene, og man må gå ut fra at det er nøkler på avveie etter så mange år. Styret har derfor besluttet å få på plass et mer moderne låssystem med bedre sikkerhet. Systemet som er valgt heter Iloq, og vil bli installert på ytterdører, og kjeller- og loftsdoorer i løpet av våren. Det fungerer på samme måte som mekanisk system ved at en fysisk nøkkel stikkes inn i en sylinder, men tilganger er styrt digitalt. Systemet er ikke avhengig av strøm eller batteri, og er lite vedlikeholdskrevende.

Unloc er, og vil fortsatt være, operativt på ytterdørene og i døren til trimrommet,

Vaskerier

I takt med at beboere har valgt å tilrettelegge for maskinvask i egen bolig, har også inntekter fra fellesvaskeriordningen avtatt. Betalingsløsningen bestående av betalingskort med 200 kroner i forhåndsbetalt vaskekreditt har vært administrert av vaktmester.

Vaskekortene viste seg å være en sårbar løsning, da det kun fantes én maskin som kunne kode disse kortene, og denne maskinen dessverre ble skadet i brann hos firmaet som leverte kortene til oss.

Andre enklere, og mer moderne betalingsløsninger eller tilgangsstyrte abonnementsløsninger ble vurdert, men etableringskostnadene per vaskeri viste seg høye ift. inntekten per vaskeri. I tillegg ønsket man å unngå løsninger som krever mye administrasjon. Etter en helhetlig vurdering besluttet derfor styret å avvikle betalingen i vaskeriene, slik at det for tiden er kostnadsfritt å benytte disse.

For mer informasjon om fellesvaskeriordningen se vibbo.no

Uteområder

Trær

Høsten 2021 ble borettslagets trær inspisert av arborist, og oppdatert tilstandsrapport ble utarbeidet. Trærne er i all hovedsak friske og sunne. Som rutinemessig vedlikehold ble det i desember utført beskjæring etter behov, med utgangspunkt i tilstandsrapporten. Arbeidet er utført av AB trepleie.

Styret har etter en anbudsrunde også gitt TAG arkitekter i oppdrag å utarbeide en langsiktig treplan for borettslaget, slik at vi kan sikre planting av nye trær i takt med at mange av trærne våre begynner å nærme seg forventet levetid. Treplanen tar



utgangspunkt i borettslagets historiske og stedsspesifikke uttrykk, samtidig som man tar hensyn til dagens bruk av uteområdet, behov ifm. pollenallergi med mer. Arbeidet med planen er straks ferdigstilt, og styret gleder seg til å dele resultatet med beboerne.

Taubanen

Taubanen på lekeplassen har dessverre vært stengt for bruk gjennom vinteren og utover våren. Dette skyldes at det var mistanke om råte i deler av konstruksjonen, og man måtte vente på mildvær for å få en avklaring av dette. Per 27. mars har kontroll vist at det trolig ikke er snakk om råte, men styret avventer fullstendig rapport for å være helt sikre før banen åpnes igjen.

Nye søppelkasser

Styret gikk høsten 2021 til anskaffelse av nye søppelkasser til uteområdet. De nye søppelkassene er ikke bare mye penere enn de gamle, men de har også tette lokk, som forhåpentligvis vil bidra til mindre forsøpling av området, som følge av fugler som drar matrester ut av kassene. Dette er viktig av hensyn til trivsel, men også for å unngå skadedyr som rotter.

Vaktmester

Etter en lengre prosess kom styret og vaktmester høsten 2021 til en minnelig løsning for avslutning av sistnevntes arbeidsforhold i borettslaget. Ordningen med fast ansatt vaktmester ble således avviklet, og avtale med Gamle Oslo Servicesentral (GOS) om vaktmesterleveranse iverksatt. Borettslaget har nå vaktmester på området tre dager i uken (mandag, onsdag og fredag). I tillegg har GOS brøyteberedskap i vinterhalvåret og ansvaret for grønnskjøtsel i sommerhalvåret.

Borettslaget slipper å drifte egen maskinpark, da tjenesteleverandøren stiller med eget utstyr. Styret anser den nye ordningen for å være gunstig for borettslaget, GOS er blitt gitt en grundig innføring i oppgaver i borettslaget i forbindelse med overtakelsen av vaktmestertjenesten og styret mener tjenesten så langt fungerer bra.

Maskiner/tilbehør traktor

Grunnet endring av vaktmesterordning er styret i prosess med å få solgt traktor med tilbehør.

Forsikring

Borettslaget har bygningsforsikring i Gjensidige.

Borettslaget har i løpet av perioden hatt fem forsikringssaker.

Lån

Borettslaget har lån i Handelsbanken. Styret initierte i sommer forhandling av renten på lånet, og gikk fra 1,65 % til 1,35 % rente. Siden den tid er renten hevet på nytt, og per 1. april 2022 er lånet på kr. 25,7 millioner, til 1,87 % effektiv rente p.a.

Parkering og garasjer

Pr. 27. mars 2022 er det syv beboere på venteliste for parkeringsplass. Ved siste tildeling av plass hadde beboeren som fikk plass stått på venteliste i 6 mnd.

Åpen liste over leilighetsnumre til innehavere av parkeringsplasser er publisert på vibbo.no.

I henhold til generalforsamlingens vedtak fra 2019 er prisene for leie av parkeringsplass i borettslaget tilsvarende bydelens beoerparkering, kr. 450,- pr. mnd.

Fellesarealer/utleiearealer

Borettslaget leier i dag ut arealer til oppbevaring i tre kjellere til næringsvirksomheter.

Sykkelparkering

Basert på forslag på forrige Generalforsamling (20/21) ble det iverksatt en utredning med en gruppe beboere. Gruppens formål var å vurdere behov for etablering av låsbare sykkelskur på borettslagets område. Deretter vurdere antall og plassering, samt innhente informasjon om utforming og kostnader knyttet til prosjektet. I første omgang ble det gjort en spørreundersøkelse som tok for seg beboernes behov for en sykkelskur i området.

Se innkomne forslag til generalforsamlingen for gruppens innstilling til etablering av sykkelskur.



Velferd og arrangementer

Velferdsrom og trimrom

I høst kunne vi endelig åpne opp velferdsrom og trimrom etter lang nedstengning pga. pandemien. Da fikk vi også på plass en mulighet for å reservere velferdsrommet i en egen kalender på Vibbo. For mer info om velferdsrommet og reservasjon, se vibbo.no -> Temaer -> velferdsrom.

Trimrommet er også gjenåpnet, og er et populært tilbud i borettslaget, med ca. 40 husstander med tilgang. I høst besluttet styret å utvide åpningstidene i helgene, og også å øke prisen til kr. 600 per år. Prisen har før dette vært uendret i svært mange år, og økningen ble gjort for at rommet skal være noe mer selvfinansiert, og samtidig for å ta høyde for generell prisstigning. For mer info om trimrom, se vibbo.no -> Temaer -> trimrom.

Dugnad

Dugnaden våren 2021 måtte avlyses grunnet covid-19-pandemien, men det ble satt ut containere så beboerne kunne kvitte seg med overflødig eiendeler og avfall. Det ble også satt ut river og koster i flere oppganger så de som ønsket det kunne ta en liten dugnad med sin egen kohort. Høstens dugnad ble gjennomført som "vanlig", og i flott høstvær. Vi kunne også invitere til grilling av pølser og sosialt samvær etter dugnaden, og styret opplevde godt oppmøte og mange glade beboere som endelig kunne hygge seg sammen med naboer og andre kjente i borettslaget.

Styret ser frem til vårens dugnad lørdag 23. april. Containere vil bli satt ut i forbindelse med dugnaden.

Julegrantenning

Styret kunne med glede også invitere til julegrantenning første søndag i advent, nesten uten smittevernrestriksjoner. Hasle skole musikkorps kom og spilte julemusikk for oss, mens vi tente lysene på granen. Tradisjonen tro ble det servert gløgg og pepperkaker, og med tente fakler og godt oppmøte ble det en veldig stemningsfull sammenkomst som det kom mange gode tilbakemeldinger på. Ekstra stas var det at vår flotte nisse kom med godteposer til barna

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 243 385.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 382 574.

Resultat

Årets resultat på kr 2 443 308 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 Kr 4 020 495 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 102 446. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Keyserløkka Nord Borettslag.

Lån

Keyserløkka Nord Borettslag har lån i 1 lån i Handelsbanken, flytende rente, løpetid til 2031. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2022.

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 en økning av felleskostnadene på 10 % fra 1.6.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Keyserløkka Nord Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Keyserløkka Nord 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

- oppfyller 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 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*



Uavhengig revisors beretning - Keyserløkka Nord Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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, 22. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG ORG.NR. 850 142 602, KUNDENR. 34

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 799 819	3 792 740	3 799 819	4 020 495
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 443 308	2 267 959	2 326 600	2 200 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 254 165	230 102	210 000	190 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -51 429	-183 269	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	153 819	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -2 425 368	-2 461 433	-2 414 000	-2 487 000
Salg av aksjer/andeler	0	-100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	220 676	7 078	122 600	-97 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 020 495	3 799 819	3 922 419	3 923 495

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 369 547	4 068 966
Kortsiktig gjeld	-349 052	-269 147
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 020 495	3 799 819



KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG ORG.NR. 850 142 602, KUNDENR. 34

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 145 127	8 539 776	9 139 000	10 050 000
Andre inntekter	3	98 258	92 272	66 000	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 243 385	8 632 048	9 205 000	10 110 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-472 727	-558 614	-652 000	-41 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-290 000
Avskrivninger	14	-254 165	-230 102	-210 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-10 215	-8 950	-9 000	-10 000
Andre honorarer		-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-201 010	-196 105	-201 000	-206 000
Konsulenthonorar	7	-232 144	-56 239	-130 000	-60 000
Kontingenter		-39 000	-39 200	-39 200	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-727 699	-719 284	-1 000 000	-2 000 000
Forsikringer		-674 802	-656 214	-685 000	-777 000
Kommunale avgifter	9	-1 796 670	-1 610 113	-1 780 200	-1 848 000
Energi/fyring		-194 388	-110 230	-150 000	-194 000
TV-anlegg/bredbånd		-706 836	-706 836	-720 000	-720 000
Andre driftskostnader	10	-802 916	-616 532	-576 000	-1 176 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 382 574	-5 778 419	-6 422 400	-7 571 000
DRIFTSRESULTAT		2 860 811	2 853 629	2 782 600	2 539 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 276	17 646	6 000	6 000
Finanskostnader	12	-436 779	-603 316	-462 000	-345 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-417 503	-585 670	-456 000	-339 000
ÅRSRESULTAT		2 443 308	2 267 959	2 326 600	2 200 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 443 308	2 267 959		



KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG
ORG.NR. 850 142 602, KUNDENR. 34
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	33 395 047	33 395 047
Tomt		5 039 565	5 039 565
Andre varige driftsmidler	14	762 083	964 819
SUM ANLEGGSMIDLER		39 196 696	39 399 432
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 094	0
Forsukksbetalte kostnader		54 413	0
Andre kortsiktige fordringer	15	19 532	55 072
Driftskonto OBOS-banken		1 132 054	467 274
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 581	16 444
Sparekonto OBOS-banken		3 151 874	3 530 176
SUM OMLØPSMIDLER		4 369 547	4 068 966
SUM EIENDELER		43 566 243	43 468 397
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 500
Opptjent egenkapital		15 896 433	13 453 125
SUM EGENKAPITAL		15 915 933	13 472 625
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	26 440 057	28 865 425
Borettsinnskudd	17	861 200	861 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 301 257	29 726 625
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		304 050	75 799
Skyldige offentlige avgifter	18	11 103	35 988
Påløpte renter		2 318	2 602
Annen kortsiktig gjeld	19	31 581	154 758
SUM KORTSIKTIG GJELD		349 052	269 147
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 566 243	43 468 397
Pantstillelse	20	45 718 200	45 718 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.3.2022

Styret i Keyserløgka Nord Borettslag

Vanja Soløst /s/

Sahar Guttormsen /s/

Matthias Hofmann /s/

Ann Kristin Wiig Kristensen /s/

Henrik Sømø Solberg /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 726 803
Parkering	157 550
Trappevask	152 100
Forretningslokale	135 480
Fryseboks	16 425
Trimrom	6 475
Eiendomsskatt	324
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 195 157

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-45 180
Parkering	-4 850
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 145 127

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Leie parkeringsplass juni/juli	900
Automatpenger vaskeri	23 272
Tomteleie/snøbrøyting, garasjelag	68 386
Tilgang trimrom	4 500
Utleie av velferdsrom	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	98 258

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-263 283
Overtid	-4 546
Annen lønn, ikke feriepenge	-110 000
Påløpte feriepenge	-31 581
Fri bil, tlf etc.	-152
Arbeidsgiveravgift	-85 638
Pensjonskostnader innskudd	-7 315
AFP-pensjon	-8 127
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-287
Yrkesskadeforsikring	-1 854
Refusjon sykepenge	52 090
Bedriftshelsetjeneste	-6 990
Arbeidsklær	-5 043
SUM PERSONALKOSTNADER	-472 727

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 070, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 215.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 664
Multiconsult Norge AS	-144 599
Radonmannen AS	-8 944
TAG Arkitekter AS	-60 938
SUM KONSULENTHONORAR	-232 144

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-87 071
Drift/vedlikehold VVS	-112 614
Drift/vedlikehold elektro	-121 555
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-198 347
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 468
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-116 491
Egenandel forsikring	-26 644
Kostnader dugnader	-2 509
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-727 699

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-326
Vann- og avløpsavgift	-1 157 692
Feieavgift	-39 971
Renovasjonsavgift	-598 681
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 796 670

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-94 478
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 345
Verktøy og redskaper	-7 156
Driftsmateriell	-20 455
Lyspærer og sikringer	-5 187
Vaktmestertjenester	-187 289
Renhold ved firmaer	-335 022
Snørydding	-35 750
Gressklipping	-37 500
Andre tjenester	-24 408
Kontor- og datarekvisita	-250
Trykksaker	-1 006
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 070
Andre kontorkostnader	-4 889
Telefon, annet	-2 391
Porto	-4 042
Drivstoff biler, maskiner osv.	-734
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-9 823
Forsikringer/avgifter biler	-4 560
Bilgodtgjørelse	-1 023
Reisekostnader	-280
Gaver	-1 001
Bank- og kortgebyr	-3 011
Velferdskostnader	-12 246
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-802 916

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 143
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 133
SUM FINANSINNTEKTER	19 276

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-436 520
Renter på leverandørgjeld	-259
SUM FINANSKOSTNADER	-436 779

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1950	7 983 600
Oppskrevet 1972	2 697 625
REHABILITERING	
Tilgang 2004	613 822
Tilgang 2009	20 000 000
Tilgang 2010	2 100 000
SUM BYGNINGER	33 395 047

Tomten ble kjøpt i 1990. Gnr. 128/(bnr.30)

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelkasser utendørs	
Tilgang 2021	51 429
Avskrevet i år	-4 286
	47 143
Gressklipper nr. 2	
Tilgang 2004	57 970
Avskrevet tidligere	-57 969
	1
Gressklipper nr. 3	
Tilgang 2004	39 804
Avskrevet tidligere	-39 803
	1
Kopimaskin	
Tilgang 2003	61 888
Avskrevet tidligere	-61 887
	1



Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2020	84 375	
Avskrevet tidligere	-16 875	
Avskrevet i år	-16 875	50 625
Traktor m/redskap		
Tilgang 2017	556 519	
Avskrevet tidligere	-199 432	
Avskrevet i år	-55 656	301 431
Fibernet (Diverse installasjoner)		
Kostpris	400 000	
Avskrevet tidligere	-360 000	
Avskrevet i år	-39 999	1
Lekeplass		
Tilgang 2018	223 538	
Avskrevet tidligere	-89 416	
Avskrevet i år	-44 708	89 414
Sykelstativ		
Tilgang 2019	364 312	
Tilgang 2020	98 894	
Avskrevet tidligere	-145 726	
Avskrevet i år	-92 641	224 839
Traktorgarasje - Anlegget avskrives ikke		
Tilgang 1975	36 628	
Tilgang 1994	12 000	48 628
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		762 083
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-254 165

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sykepenges. Avsatt i 2020, blit utbetalt i 2022 19 532

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 19 532**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2015 -40 475 609

Nedbetalt tidligere 11 610 184

Nedbetalt i år 2 425 368

-26 440 057

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -26 440 057

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1950	-857 000
Økt i 2007	-4 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-861 200

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 581
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 522
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 103

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-31 581
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-31 581

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	861 200
Pantelån	26 440 057
TOTALT	27 301 257

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

Bygninger	33 395 047
Tomt	5 039 565
TOTALT	38 434 612

INNKOMNE FORSLAG**A) Forslag om å oppheve forbud mot dyrehold i borettslaget**

Forslagsstiller: Solvor Nataas, Grenseveien 23

Bakgrunn for forslaget:

Det er flere andelseiere som ønsker å skaffe seg dyr, f. eks hund. I dag er det mulig å få unntak fra forbudet dersom man har helsemessige grunner for hundehold og kan legge frem uttalelse fra en spesialist på dette. Jeg har inntrykk av at beboermassen i borettslaget generelt er positive til dyrehold, og at forbudet har blitt hengende igjen fra gammelt av uten at det er grunnlag for det i dag. Keyserløkka Sør har fjernet forbudet og tillatt dyrehold. En opphevelse av forbudet vil spare både aktuelle beboere og styret for unødvendig mye tid til saksbehandling.

Forslag til vedtak:

Forbudet mot dyrehold i borettslaget oppheves og tekst i husordensregler pkt. 13-16 fjernes og erstattes med følgende (hentet fra Keyserløkka Sør sine husordensregler):

«Dyrehold tillates i henhold til lover og forskrifter for dyrehold».

Pkt. 17-18 beholdes og utvides til å omfatte dyr generelt:

17. Hunder skal alltid føres i bånd på borettslagets område. Dyrets eier, eller den som har ansvaret for dyret, plikter å plukke opp eventuelle ekskrementer som dyret etterlater seg på borettslagets område, og kaste dette i søppelkassene.

18. Dersom reglene for dyrehold i borettslaget ikke etterkommes av beboerne, kan styret kreve dyret fjernet fra borettslaget, eller at beboeren(e) flytter fra borettslaget.

I tillegg legges det til et punkt nytt:

"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, 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".

Styrets innstilling:

Styret har forståelse for at en del beboere ønsker muligheten til å ha dyr, og som forslagsstiller nevner er søknader om dyrehold forholdsvis arbeidskrevende for styret. Samtidig er vi svært opptatt av at også beboere som er allergiske, eller ikke er komfortable rundt dyr, skal føle seg trygge og trives i borettslaget. Styret ønsker derfor å gjøre oppmerksom på at dersom dette forslaget vedtas i generalforsamlingen, vil det ikke bare bli enklere å gå til anskaffelse av én eller flere hunder, men også andre typer dyr med det det medfører. For eksempel bør man merke seg at flere katter som går ute på området, vil medføre ekskrementer i sandkassene på lekeplassen dersom ikke eierne tar sitt ansvar for å unngå dette. Om forslaget vedtas vil det kreve at den enkelte innehaver av dyr er spesielt bevisst på å ta hensyn til sine naboer og øvrige beboere, om man skal unngå at dyreholdet skaper ulempe og mistriksel.

Det er beboerne i tidligere generalforsamlinger som har vedtatt husordensreglene slik de står i dag, inkludert forbudet mot dyrehold. Styret er forøvrig positive til at forslaget behandles i generalforsamling, så borettslaget kan forholde seg til et vedtak av nyere dato som gjenspeiler flertallets oppfatning.

VEDTAK:**B) Låneopptak for takprosjektet**

Sak fra styret.

Takene har behov for vedlikehold og må byttes. Multiconsult anslår at rehabilitering av tak kommer til å koste omtrent 20 millioner kroner.

Siden rigggkostnader utgjør en stor kostnad og vi ønsker å unngå at bygningene er dekket av stillas to ganger i løpet av noen få år, er det naturlig å gjennomføre nødvendig vedlikehold (vask og maling) av fasader, balkongdører og vinduer samtidig med taket. Estimert total kostnad for hele dette prosjektet er 26 millioner kroner. Styret ønsker å informere om dette nødvendige vedlikeholdet på forhånd siden tak må vedlikeholdes uansett. Hvis generalforsamlingen stemmer ned forslaget vil styret fortsatt måtte gjennomføre utskifting av tak slik at nødvendig vedlikehold blir ivaretatt.

Styret har gitt også i oppdrag til Multiconsult å undersøke om montering av solceller kan være en god løsning når takene først byttes. Multiconsult har gjort noen innledende betraktninger og har kommet fram til at integrerte solceller som også fungerer som tak kan være en lønnsom investering for borettslaget. Vurderingen er basert på flere antakelser og som del av prosjektet må det utarbeides mer detaljerte kalkyler og estetiske vurderinger før borettslaget eventuelt bestemmer seg til å montere solceller på taket.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å ta opp lån for å gjennomføre utskifting av tak samt vask og maling av fasader, balkongdører og vinduer.

VEDTAK:**C) Keyserløkka Nord Borettslag - Utvidelsesmuligheter**

Forslagsstiller er Jan Inge Lindeberg, Bergljots vei 13B. (Sivilarkitekt Mnal)

Han har presisert i korrespondanse etterpå at forslaget også er ment å gjelde blokkene i Grenseveien, selv om tegningene er basert på leilighetene i Bergljots vei. Fasadebildet er fra et prosjekt i Haugesund. Se vedlagte tegninger/bilder.

Styret i borettslaget inviterte i mail 16 februar -22 beboerne: «Har du innspill til mulige utvidelser av leiligheter i borettslaget vårt?»

Det fremgikk av påfølgende tekst at innspill skulle begrense seg til Multiconsultutredningens tema: utvidelse i kjeller eller på loft.

Som beboer i Bergljots veg 13 i mer enn 12 år, arkitekt med mer enn 50 års erfaring med boligplanlegging - og barneår i lignende blokkområde, tar jeg invitasjonen i overskriften på alvor og fremmer et alternativt forslag overfor Generalforsamlingen innen fristen 4 mars.

Den vedlagte idéskissen viser et elementtilbygg («Glassveranda») i hele sydfasadens lengde med dybde på 3 til 3,6 meter som muliggjør at alle leilighetene kan få 3 soverom og med relativt enkle plangrep kan oppnå moderne funksjonalitet for kjøkken og sanitærrom. Eller man kan beholde dagens planløsning men ha stor glede av ny lys frontstue og balkong.

Jeg fremmer følgende forslag til avstemning på Generalforsamlingen 4 mai:

Forslag til vedtak:

Keyserløkka Nord ønsker idéskissen datert 24 februar 2022 lagt til grunn for en utredning som alternativ til fremlagte redegjørelse fra Styret/Multiconsult. Alternativet må redegjøre for økonomiske, funksjonelle, juridiske og arkitektoniske konsekvenser som vil kunne følge av utarbeidet løsning.

Styrets innstilling:

Styret takker for forseggjorte tegninger, men ser aspekter ved forslaget som gjør at det frarådes vedtatt.

Først og fremst er det usikkert om man vil få godkjent en slik endring av fasadene på blokkene i Keyserløkka Nord, og det krever undersøkelser før man vet om dette i det hele tatt kan gjennomføres. For å få klarhet i dette og nøyaktig omfang av forslaget, kreves en grundig utredning gjort av fagpersoner, hvilket vil medføre kostnader og ta tid, slik at en utredning ikke vil kunne behandles før på generalforsamling 2023. I mellomtiden vil man være nødt til å utsette oppstart av arbeid med tak og fasader, herunder også eventuelt salg av fellesareal og utvidelse av leiligheter. Dette er uheldig da dette er snakk om nødvendig vedlikehold av bygningene våre, men også fordi en rekke beboere allerede har ventet i flere år på at salg av fellesareal skal behandles i generalforsamling.

Forslaget medfører at også beboere som ikke har ønske om eller behov for å bygge ut vil bli tvunget til det. I tillegg vurderer styret det dithen at prosjektet vil medføre stor inngripen og ulempe for den enkelte husstand, da leilighetene antagelig vil være ubeboelige i perioder mens prosjektet pågår.

Så er det klart at en slik utvidelse av blokkene og ombygging av alle leilighetene vil være enormt kostbart, samtidig som det ikke medfører inntekt til borettslaget fra for eksempel salg av areal. Det er ikke gjennomført noen grundig utredning eller satt opp detaljerte kalkyler av forslaget, men Multiconsult anslår i et grovestimat at man snakker om kostnader for borettslaget på omkring 270 millioner kroner, potensielt mer. Et lån på den størrelsen medfører også millioner i rentekostnader, og vil gi en økning i fellesgjeld på nærmere 1,5 mill. per leilighet. Med en nedbetalingstid på eksempelvis 20 år vil månedlige avdrag alene bli på over 6000 kr. per leilighet, pluss nevnte betydelige rentekostnader. Dette kommer i tillegg til felleskostnadene vi betaler i dag for å dekke borettslagets øvrige kostnader. Styrets bekymring er at en slik kostnadsøkning vil føre til at mange beboere vil

bli tvunget til å flytte fra borettslaget av økonomiske årsaker. Samtidig risikerer man i verste fall at borettslagets økonomiske handlingsrom blir så begrenset at man ikke får gjennomført nødvendig vedlikehold.

På bakgrunn av dette vil styret fraråde at forslaget vedtas.

VEDTAK:

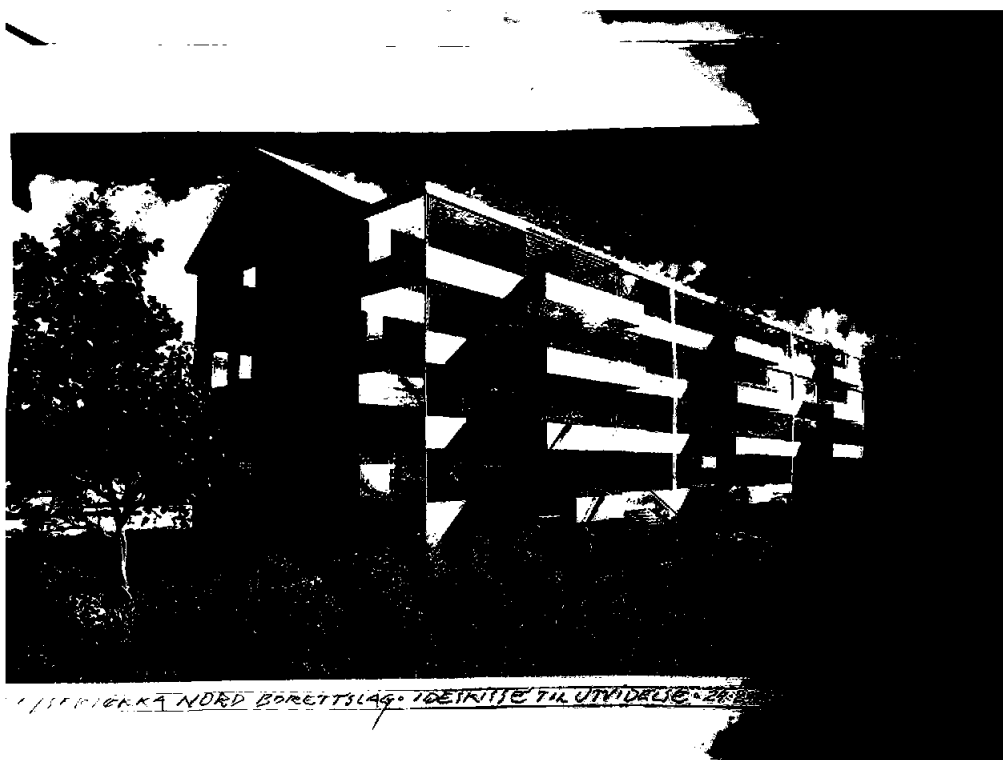
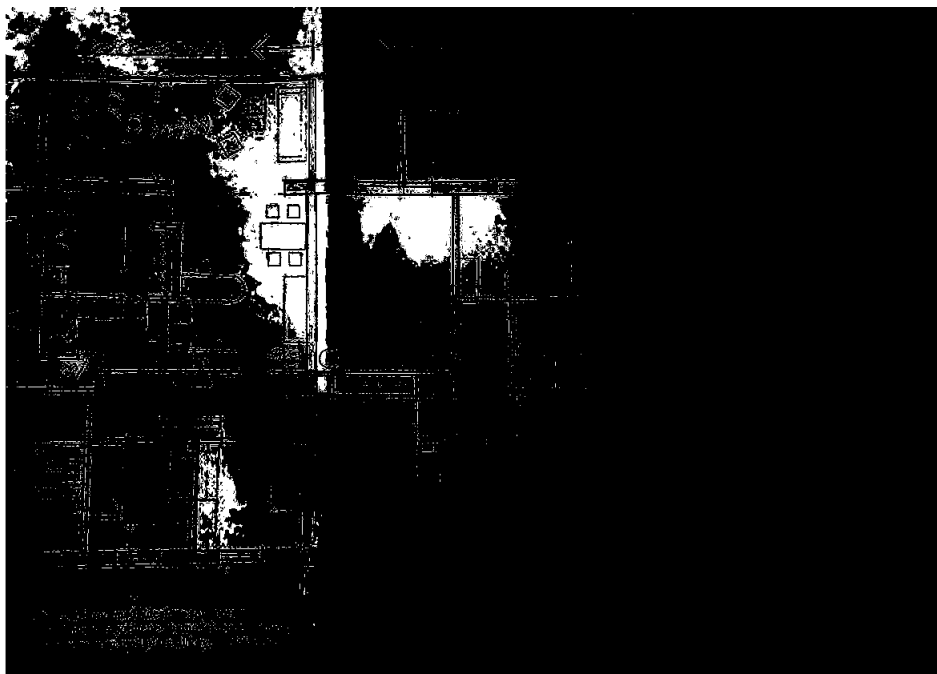


Keyserløkka nord. Skisse til utvidelse av leilighetene

Vi har et av Oslos mest romslige sentrale boligområder. I 1950-årene planleggerne tidlig på 1950-tallet: Det skulle være et moderne mødrene stelte hjemme i tre romsleilighetene. Lofte om fornuftige boliger med en vindustype i alle rom!

Idag ser vi at så snart barna når tenårene -om ikke før- flytter ut. Resultatet er ustabile naboforhold men også manglende for Løkka har jo så mange kvaliteter vi ikke finner andre steder. Hadde leilighetene hatt tre soverom ville mye vært løst. Alternativ- men betyr vanskelige omfordelinger mellom rom og urettferdighet.

Jeg foreslår en løsningsmodell der en påbygging på 3. etasje planløsninger og levemåter, egnet for alle etasjene på Lille. Teknisk løst som en selv bærende prefabrikkert konstruksjon, fleksibelt glassindekket sone som kan romme stuefunksjoner. plangrep skaper tre gode soverom og langt bedre sanitærtilstand. eksempler fra inn og utland. Den kan iverksettes selv om enkelte innvendig. Det er selvfølgelig store fordeler med at fellesløsning. Jan Inge Lindeberg. Arkitekt MNAL, siden 1970. Bergljots vei



D) Omgjøring av loft- og kjellerarealer til boligformål for utvidelse av leiligheter

Beboerne og generalforsamlingen har ønsket at det utredes hvorvidt loft- og kjellerareal i Keyserløkka Nord borettslag kan brukes for å utvide eksisterende leiligheter. Bakgrunnen er bl.a. et ønske om større leiligheter i borettslaget som er egnet for familier. Utredningen er gjennomført og belyser fordeler og ulemper ved forskjellige alternativer, og rapporten finnes på Vibbo. Beskrivelse av mulige prinsipper og alternativer ved salg av fellesarealer for utvidelse av eksisterende leiligheter er oppsummert her. Generelt sett vil salg av fellesarealer ha fordeler og ulemper.

Salg av fellesarealer vil ha fordeler som:

- Inntekter til borettslaget som kan dekke noen av kostnadene knyttet til framtidige vedlikeholdsbehov og investeringer, og gi større økonomisk handlingsrom.
- Fortløpende inntekter til borettslaget fra økte felleskostnader fra utvidede leiligheter
- Potensielt bedre utnyttelse av arealer og større utvalg av leiligheter med større plass
- At beboere i Keyserløkka Nord vil ha forkjøpsrett når utbygde leiligheter selges. Familier med behov for mer plass, vil ha større mulighet til å bli boende i borettslaget.
- Å være i tråd med kommuneplanen, og visjonen om at Oslo kommune mot år 2030 skal svare på befolkningsveksten ved å tilrettelegge for gode fremtidsrettede boliger, hvor et av tiltakene er fortsatt utbygging av loft. Det vil si effektiv bruk av tilgjengelige arealer.

Salg av fellesarealer vil ha ulemper som:

- Økte kostnader for takrehabilitering
- Tap av fellesareal til dagens bruk for all fremtid, for eksempel tørkeloft og lagring
- Tap av fellesareal til annen mulig bruk i framtiden (eks. sykkelverksted, beboerverksted, felles varmtvannsberedere etc.)
- Byggearbeider vil medføre tidvis støy og andre ulemper
- Tap av leieinntekter fra utleide kjellerarealer

Skal det tilrettelegges for utbygging på loft?

Dersom det vedtas å selge fellesarealer finnes det flere alternativer som skal stemmes over. Minimumsvarianten er å tilrettelegge for framtidig utbygging på loft uten å tillate salg/utbygging nå. Taket kan tilrettelegges med to forskjellige metoder, hvor metode 1 (kombinert undertak og vindspærre) har en merkostnad på 0,9 millioner kroner, og metode 2 (vindspærre og undertak i hvert sitt sjikt) på 4,5 millioner kroner. Multiconsult anbefaler metode 2, men styret har ikke på nåværende tidspunkt tatt stilling til hvilken metode som skal velges. Tilrettelegging vil eventuelt gjøres sammen med utskiftning av tak, slik at en kan spare kostnader til dette ved eventuell framtidig åpning for utbygging av loft, om dét ikke vedtas nå. Fordelen er at det da er mulig for framtidige generalforsamlinger å vedta salg/utbygging av loftsareal uten å gjennomføre store tilretteleggingstiltak på allerede forholdsvis nye tak. Ulempen er at det gir en økt kostnad ved rehabilitering av tak nå for tilretteleggingstiltakene, men som kan anses som en investering i framtidig gevinst for borettslaget, ved et eventuelt framtidig vedtak om å tillate utbygging.

Forslag til vedtak: Tilrettelegging av tak/loft for utbygging gjøres sammen med rehabilitering av tak.

Skal det tillates salg av fellesareal for utvidelse leiligheter?

Pris og grunnprinsippene som gjelder ved salg og utbygging av fellesareal er like for alle utbyggingsalternativer og er som følger:

Beboer som ønsker å kjøpe fellesareal for utvidelse av egen leilighet må betale følgende pris til borettslaget, i tillegg til økte felleskostnader:

- Salgspris: 30 000 kr/m² utvidet bruksareal
- Økte felleskostnader per måned: 28 kr/m² utvidet bruksareal

Salgsprisen er satt utfra et 2022-nivå og vil justeres årlig 1. februar i henhold til prisveksten i foregående år for boliger i område som er vist i OBOS sin prisstatistikk for OBOS-leiligheter i bydel Grünerløkka (<https://nye.obos.no/dette-er-obos/boligpriser-og-statistikk/>). Felleskostnadene for utvidet areal endres i framtiden med samme prosentvise økning som felleskostnadene ellers. Ved eventuelt salg av fellesareal kan arealet som bygges ut av beboer kun brukes for utvidelse av eksisterende leilighet hvor etasjene er knyttet sammen med intern trapp, hvilket blant annet innebærer at det ikke kan etableres hybel eller lignende.

Hvis generalforsamlingen vedtar å åpne for salg/utbygging, er det visse rammer som må overholdes under salget av fellesareal og utbygging. Beskrivelsen viser de overordnede rammene, men den detaljerte prosessen må styret utarbeide etter et eventuelt generalforsamlingsvedtak åpner for utbygging, og mindre justeringer må derfor påregnes når det gjelder tidsplanen og prosessen.

Tidsplan for salg og utbygging:

- Eventuelt vedtak fra generalforsamling
- Andelseiere som ønsker å bygge ut må søke styret om godkjenning. Det lages en foreløpig avtale om kjøp. Avtalen er bindende for borettslaget, men først bindende for andelseier når godkjenning fra Plan- og bygningsetaten er på plass.
- Andelseier må i samarbeid med styret engasjere en arkitekt for å utarbeide en plan for utbyggingen.
- Tegninger fra arkitekt fremlegges styret parallelt med at det søkes rammetillatelse hos Plan- og bygningsetaten. Borettslag står som eier av søkbart areal og gjennomfører derfor rammesøknad mot plan- og bygningsmyndigheten, samtidig som det fastsettes ytre rammer/krav for utbygging (type vindu, isolering, brannører og -skiller). Kostnadene for denne prosessen dekkes av andelseier som ønsker å bygge ut, uavhengig av om utkjøp iverksettes eller ikke.
- Dersom/når godkjenning fra Plan- og bygningsetaten foreligger, inngås endelig kjøpskontrakt mellom andelseier og borettslaget ved styret.
- Areal overføres til beboere etter at tak er rehabilitert, samt vinduer satt inn for loftsarealer, og for kjellerarealer når det praktisk lar seg gjøre (mulig konflikt med stillas for tak må tas i betraktning, med mer).
- Ved kjøp av fellesareal må beboere starte med utbygging innen ett år fra tidspunktet de har fått overført arealet, og ferdigstille innen ett år fra utbyggingsstart. Hvis prosessen ikke er ferdigstilt innen disse fristene skal arealet i sin opprinnelige stand tilbakeføres til borettslaget uten kostnader for borettslaget.
- Ved ferdigstillelse økes andelseier sine felleskostnader med en fast sum per kvadratmeter.

Loftsutbygging kan først starte etter takrehabiliteringen. Det finnes per nå ikke en detaljert tidsplan for takrehabiliteringen. Utbygger må regne med at utbygging tidligst kan starte om to år. Alle tiltak som må gjennomføres fordi det skal bygges ut/bruksendres skal bekostes av beboer som bygger ut, men det skal følge borettslagets tekniske og eventuelt estetiske standarder (eks.

vindustype, osv.). Noen tiltak vil måtte utføres under ansvar av styret, for eksempel flytting av felles rørføring, men skal likevel bekostes av beboer som bygger ut.

- Vinduer ved loftutbygging tas som del av takprosjektet og viderefaktureres til beboere som bygger ut (vi sikrer dermed at det gjennomføres riktig og likt for alle vinduer). Hvis noen bygger ut etter takrehabilitering er de selv ansvarlig for montering av vinduer som bestemt av borettslaget.
- Vinduer ved kjellerutbygging legges til beboer som bygger ut, innenfor kravene/rammene som borettslaget setter.
- Tilrettelegging av tak med diffusjonsåpent lag gjennomføres og betales av borettslaget.
- Eventuelle radontiltak i kjeller dekkes av beboer som bygger ut.
- Eventuell omlegging av felles infrastruktur er borettslagets ansvar, men bekostes av beboeren som bygger ut.
- Utbyggende beboer er ansvarlig for alt utover det som er nevnt over.

All risiko knyttet til utbygning av arealet påligger kjøper, og borettslaget har ikke innvilget noen form for garanti for at utbygning av aktuelle områder vil være mulig eller at tillatelse vil bli gitt. Utbygging av arealer skal ikke medføre at noen beboer mister, eller på annen måte får endret areal som beboer har eksklusiv bruksrett til, for eksempel boder. På prinsipielt grunnlag åpnes det ikke for alternativer som medfører flytting av boder i noen form i denne omgang. Dette kan eventuelt revurderes av fremtidige generalforsamlinger etter borettslaget har tilegnet seg erfaringer med utbygging.

Her skal det stemmes over om det prinsipielt skal åpnes for salg av fellesareal til beboere for å kunne utvide eksisterende leiligheter, i henhold til forutsetningene over. Salg av fellesareal krever 2/3 flertall som beskrevet i borettslagets vedtekter paragraf 8-3 avsnitt 2. Hvilke arealer som skal omfattes av denne ordningen stemmes over først etter prinsippvedtaket er fattet.

Forslag til vedtak: På prinsipielt grunnlag åpnes det for at beboere kan kjøpe fellesareal for å utvide egen leilighet. Eventuelt salg og utbygging skjer i henhold til rammer/prinsipper og pris som beskrevet i forslaget.



Hvilke arealer skal være tillatt for salg og utbygging?

Hvis det tillates salg av fellesareal for å utvide leiligheter er det flere mulige alternativer. Alternativene skiller seg fra hverandre ved at det er forskjellige fellesarealer som tillates å bygge ut. Arealet som beskrives som tilgjengelig for salg her, er status per dags dato, hvor det heller ikke foreligger noen andre planer for arealet. Det betyr ikke nødvendigvis at arealet fortsatt er å anse som ledig på et senere tidspunkt når det søkes om utbygging, og det vil dermed kunne skje at det ikke vil være mulig å bygge ut. Det avgjørende er arealets status på søknadstidspunktet.

Loftsarealer

Loftene i Bergljots vei har tørkeloft over endeleilighetene i C-oppgangene, mens resten av arealene er boder. I Grenseveien er det tørkeloft over endeleilighetene i hver oppgang, og boder over de midtre leilighetene. Måleverdigarealet av tørkeloft er ca. 30 m² i Bergljots vei og 32 m² i Grenseveien.

I tillegg er det for Bergljots vei 11 og 13 delvis ledig areal over endeleilighetene i A-oppgangen, og resten av arealet brukes av 2 boder. Det er mulig å innlemme egen bod i utbygget del, og måleverdig areal blir da ca. 25 m² siden det fortsatt er en bod der og det må være mulig å ha tilgang til denne. I Grenseveien er det bare to etasjer med fire leiligheter i hver oppgang, og kun fire boder plassert langs den ene siden av loftet i midtre del. Dette utgjør ca. 1/3 av loftet. Resterende areal er likevel ikke inkludert i tilleggsalternativet da en utbygging her forutsetter flytting av boder.

Størrelsen på måleverdig areal, altså bruksareal, er mindre enn gulvarealet på grunn av skråtak. Takhøyde av måleverdig areal er på det laveste på ca. 1,55 m. I sum blir måleverdig areal som er ledig 466 m² og kan gi 15 boenheter mulighet for utbygging. I tilleggsalternativet er tallene 516 m² og 17 boenheter.

Tabell neste side.

Adresse	Antall enheter	Dagens bruk	Ca. ledig bruksareal i m ² *
Bergljots vei	7	tørkeloft	30 m ² per enhet
Grenseveien	8	tørkeloft	32 m ² per enhet
SUM	15		466 m ²
Tilleggsalternativ ubenyttede arealer:			
Bergljots vei	2	Ubenyttet del av loft	25 m ² per enhet
SUM	17		516 m ²

*Nøyaktig måling foretas ved eventuelt salg



Kjellerarealer

Mye av kjellerarealet brukes til boder og sportsboder, mens deler av kjellerarealet utover dette er uten fastsatt bruksformål. I tillegg leies enkelte områder ut til foretak, men kan frigjøres ved å si opp leiekontraktene. Vaskeriene er forholdsvis store, og enkelte steder kan det være mulig å avse deler av arealet til boligformål. Det gjelder da det innerste rommet i vaskeriene. Derfor tas "deler av vaskeriene" med som et tilleggsalternativ.

Kjellerarealene som anses å være tilgjengelige for utbygging er spredt over hele borettslaget. Tabellen under oppsummerer hvor de ligger og hvor store arealene er. I sum blir kjellerarealet for mulig utbygging, dersom man også sier opp leiekontrakter, ca. 397 m². I tilleggsalternativet inklusive deler av vaskeriene er arealet ca. 597 m². Avhengig av alternativet kan 8 eller 13 boenheter få mulighet for utbygging.

Adresse / Oppgang	Antall	Dagens bruk	Ca. ledig bruksareal i m ² *
Bv 3 B	1	utleie	40
Bv 9 C	1	ledig	67
Bv 11 A	1	ledig	47
Bv 13 A	1	utleie	65
Bv 13 C	1	ledig	67
Gv 29	1	utleie	24
Gv 33	1	ledig	45
Gv 37	1	ledig	42
SUM	8		397 m ²
Tilleggsalternativ deler av vaskeriene:			
Bv 11 C	1	vaskeri	40
Bv 7 C	1	vaskeri	40
Bv 3 C	1	vaskeri	40
Bv 1 C	1	vaskeri	40
Gv 31	1	vaskeri	40
SUM	13		597 m ²

*Nøyaktig måling foretas ved eventuelt salg

Beskrivelse alternativene

Tabellen under oppsummer arealene som kan bygges ut og hovedtrekkene av de forskjellige alternativene. Den viser hvor mange som kan utvide sin leilighet, hva som kan være potensiell inntekt fra salg og felleskostnader for borettslaget hvis halvparten eller flere beboere som kan kjøpe fellesareal/bygge ut, velger å gjøre det i framtiden, og hva som kan være ulempene ved slik utvidelse.

	A2 Tørkeloft	A2.1 Tørkeloft og ubenyttede loftsarealer BV	A3 Kjeller	A3.1 Kjeller inkl. deler av vaskerier	A4 Tørkeloft og kjeller
Tillat å bygge ut	Tørkeloft	Tørkeloft og ubenyttede loftsarealer	Ledige eller utleide kjellerarealer	Ledige eller utleide kjellerarealer og deler av vaskeriene	Tørkeloft og ledige eller utleide kjellerarealer
Antall leiligheter som kan bygge ut	15	17	8	13	23
Gevinst borettslag (millioner kr)	2,4 - 9,3	3,2 – 10,8	6,0 - 11,9	9,0 - 17,9	8,4 - 21,2
Økte inntekter borettslag fra felleskostnader (kr/år)	79 000 - 157 000	87 000 - 173 000	67 000 - 133 000	101 000 - 201 000	145 000 - 290 000
Hovedulempe	Tap av tørkeloft, men alternativ tørking mulig i loft/kjeller/vaskerier	Tap av tørkeloft og ubenyttede loftsarealer, men alternativ tørking mulig i enkelte kjellere/vaskerier	Tap av kjellerareal til annen mulig bruk i fremtiden	Tap av kjellerareal til annen mulig bruk i fremtiden og tørkeplass i vaskeriene	Tap av tørkeloft, og kjellerareal til annen mulig bruk i fremtiden, men alternativ tørking mulig i vaskeriene og enkelte steder ubenyttede loftsarealer

Kort beskrivelse av alternativene:
A2 Tørkeloft:

- Tilrettelegging av tak/loft for utbygging
- Tillate salg/utbygging av kun tørkeloft
- Nye tørkemuligheter kan opprettes i ubenyttet lofts- eller kjellerareal, samt vaskeriene

A2.1 Tørkeloft og ubenyttede loftsarealer BV:

- Tilrettelegging av tak/loft for utbygging
- Tillate salg/utbygging av alle tørkeloft, og ubenyttede deler av loft i Bergljots vei 11 A og 13 A

- Nye tørkemuligheter kan opprettes i ubenyttet lofts- eller kjellerareal, samt vaskeriene. Men det blir ikke lenger mulig å flytte tørking fra tørkeloft til andre steder på loftet i Bergljots vei 11 og 13.

A3 Kjeller:

- Tillate salg/utbygging av kun ledige eller utleide kjellerarealer
- Mister areal til mulig bruk i fremtiden

A3.1 Kjeller inkl. deler av vaskerier

- Tillate salg/utbygging av ledige eller utleide kjellerarealer og deler av vaskeriene
- Tørkemuligheter må flyttes til resterende del av vaskeriene, men det vil ikke være like stor tørkekapasitet som i eksisterende tørkeskap

A4 Tørkeloft og kjeller:

- Tilrettelegging av tak/loft for utbygging
- Tillate salg/utbygging av både tørkeloft og ledige eller utleide kjellerarealer, men ikke ubenyttede arealer i loft, og ikke deler av vaskerier
- I dette alternativet vil det være mulig å flytte tørking til både ubenyttet loftsareal som for eksempel i Grenseveien, og å utvide tørkemulighetene i vaskeriene

Alle alternativene er motstridende og derfor kan generalforsamling ikke stemme over hvert alternativ for seg. Det er foreslått å først ha en prøveavstemning for å finne det mest populære forslaget og så gjøre en serievotering ved å starte fra mest populær til minst populær og stoppe når et forslag får simpelt flertall.

Forslag til vedtak Alternativ A2: Tilrettelegging av tak/loft for utbygging gjøres sammen med rehabilitering av tak. Det tillates salg/utbygging av kun tørkeloft.

Forslag til vedtak Alternativ A2.1: Tilrettelegging av tak/loft for utbygging gjøres sammen med rehabilitering av tak. Det tillates salg/utbygging av tørkeloft og ubenyttede loftsarealer som er egnet til utbygging.

Forslag til vedtak Alternativ A3: Det tillates salg/utbygging av kun ledige kjellerarealer.

Forslag til vedtak Alternativ A3.1: Det tillates salg/utbygging av kun ledige kjellerarealer og deler av vaskeriene.

Forslag til vedtak Alternativ A4: Tilrettelegging av tak/loft for utbygging gjøres sammen med rehabilitering av tak. Det tillates salg/utbygging av både tørkeloft og ledige kjellerarealer, men ikke ubenyttede loftsarealer eller deler av vaskeriene.

Styrets innstilling til forslaget er som følger:

Arbeidet med utredningen har vært svært arbeidskrevende, men styret er fornøyd med å kunne legge frem et grundig utredningsdokument som grunnlag for behandling av denne saken, som vi vet skaper mye engasjement i beboermassen. Styrets rolle er å prøve så langt det er mulig å ivareta både de mange og de få, og vi mener at forslaget som nå legges frem gjenspeiler dette.

Alle innspill som har kommet inn gjennom prosessen har blitt lest og tatt til vurdering, likevel er det dessverre umulig å finne én løsning som alle blir fornøyde med. Utredningen legger forutsetningene til grunn som styret mener det er fornuftig å ha på plass ved et eventuelt vedtak om salg av fellesarealer. Dette bygger på hensyn til beboere, beboernes ønsker og innspill, erfaringer i andre borettslag, faglige innspill osv. som rapporten presenterer. Styrets mening er at dersom man vedtar å selge og utvide leiligheter til fellesareal er det hensiktsmessig å starte med de mest tilgjengelige arealene i førsteomgang. Så, om det er flertallets ønske i fremtiden, kan det eventuelt heller åpnes for salg av eksempelvis bodarealer etter hvert, når både styre og beboere har opparbeidet seg erfaring med salg-/utvidelsesprosesser.

Forslaget krever først en avklaring av om det nye taket som skal legges, skal være tilrettelagt for at arealet under skal kunne brukes til boligformål. Et flertall for dette forslaget er en forutsetning for å kunne stemme over salg av fellesareal på loftet. Styret mener det er fornuftig i et kostnadsperspektiv å tilrettelegge de nye takene nå, da det vil lønne seg å gjøre disse tiltakene samtidig som taket legges, fremfor å gjøre tilrettelegging på et senere tidspunkt mens takene ennå er forholdsvis nye.

Styrets innstilling er derfor at dette forslaget vedtas av generalforsamlingen.

Videre går forslaget til behandling av det prinsipielle spørsmålet om borettslaget skal åpne for at fellesarealer kan selges til beboere, med formål om utvidelse av leiligheter. Styret er positive til at saken behandles i generalforsamlingen, men tar ikke videre stilling til utfallet. Dette forslaget krever 2/3 flertall for å kunne bli vedtatt, og resultatet vil dermed gjenspeile den store majoritetens ønske for borettslagets fremtid.

VEDTAK:

E) Oppgradering / rehabilitering av oppgangene i borettslaget

Forslagsstillere: Andreas Nilsson og Andre Moe BV9C, Christine Tinbod og Ida Holum BV9C og Vibeke Refsnes Johansen BV3A.

Det har skjedd mange fine oppgraderinger i borettslaget de siste årene, men dessverre har oppgangene blitt satt til side. Oppgangene har stort behov for vedlikehold og det håper vi at generalforsamlingen er enig i.

Oppgangene er sammen med utearealene det første man møter når man besøker noen som bor her. Det er også det første interessenter møter når en leilighet har visning. Oppgangen har for så vidt ikke så mye å si for prisen selve leiligheten får, men det kan være med på å øke antallet interessenter som byr på en leilighet.

Ser man på rehabiliteringshistorikken for oppgangene er oppgangsdørene fra 1990, innvendig rehabilitering fra 2008-2010 (ifm. rehabilitering av bygningsmassen) og porttelefonsystemet fra 2012. Mange av oppgangene bærer preg av slitte gulv, flassete vegger og på mange steder er terrazzoen i behov av vedlikehold, da det er hull, sprekker og setningsskader.

Videre ønsker vi løfte frem at det er veldig lytt i oppgangene, det er ikke sjeldent man hører naboene snakke sammen flere etasjer nedenfor, hører oppgangsdøren slå igjen eller lofts- og kjellerdører stenges.

Med bakgrunn av dette foreslår vi at generalforsamlingen vedtar:

1. Styret gis i oppdrag å utrede kostandene for rehabilitering av oppgangene, herunder nye oppgangsdører, rehabilitering av terrazzo, maling og utbedring av vegger, evt oppgradering av porttelefonsystemet og energisparende belysning.
2. Styret fremmer på bakgrunn av utredningen et forslag til rehabilitering av oppgangene til generalforsamlingen 2023. Forslaget skal spesifisere de ulike kostandene og vise på hvordan dette eventuelt øker fellesgjeld og felleskostnader basert på lånefinansiering med ulik nedbetalingstid av lånet.
3. Styret bes samtidig om å utrede muligheter for å bytte leilighetsdørene til dører som isolerer for lyder bedre enn dagens dører.
4. Styret fremmer på bakgrunn av utredningen et forslag til bytte av inngangsdører til generalforsamlingen 2023. Forslaget skal vise på hvordan dette eventuelt øker fellesgjeld og felleskostnader basert på lånefinansiering med ulik nedbetalingstid av lånet.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen avviser forslaget.

Våren 2021 fikk styret utarbeidet en tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan for bygningsmassen i borettslaget med hjelp fra Multiconsult. Tilstandsvurderingen tar for seg alle deler av borettslagets bygningsmasse og ender i en langsiktig vedlikeholdsplan for de neste 10 årene med en prioritert rekkefølge for arbeidet som må gjøres.

Rådet fra Multiconsult til styret er å prioritere vedlikehold av infrastruktur, fremfor kosmetisk oppgradering som maling av oppganger og bytte av inngangsdører.

Det er flere store vedlikeholdsprosjekter i årene som kommer, med blant annet skifte av tak, vask og maling av fasader og vinduer, bytte av vanninntak til blokkene og nye hovedtavler for elektrisitet.

Alt dette er kostbare prosjekter som vil påvirke felleskostnadene i borettslaget. Oppgradering og rehabilitering av oppgangene slik forslagstiller foreslår ligger inne i siste halvdel av 10 års vedlikeholdsplanen som startet i 2021, og har et kostnadsoverslag fra Multiconsult sin side på totalt kr. 4 500 000,- Summen inkluderer da ikke nytt porttelefonanlegg eller nye dører til leilighetene.

Til informasjon er det allerede energibesparende belysning i alle oppganger.

Leilighetsdørene ble byttet i regi av borettslaget for ca 20 år siden, og holder fortsatt de tekniske kravene med tanke på brannsikring og støydemping. Det er derfor ikke en prioritet fra borettslagets side og bytte disse. Om enkeltbeboere ønsker å bytte dør kan det gjøres så lenge brann og støykrav overholdes. Ta kontakt med styret for spesifikasjoner på dør.

Styret mener derfor at forslaget alt er ivarettatt og vil bli prioritert når andre og viktigere arbeider er slutført. Ved salg av bolig i borettslaget vil prospektet avsløre alder på rør/avløp og tilstanden på blokkene i øvrig. For en evt. kjøper kan den nymalte oppgangen raskt overskygges av prospektets beskrivelse av tilstand.

VEDTAK:

F) Sykkelparkering

Forslagsstiller: Sykkelgruppen

Bakgrunn: Det ble på generalforsamling ifjor vedtatt at en beboergruppe skulle utrede behov og mulighet for å etablere sykkelskur eller annen form for sykkelparkering i borettslaget. Styret fikk i løpet av sommeren nedsatt en arbeidsgruppe, heretter Sykkelgruppen, som har jobbet med prosjektet det siste året.

Sykkelgruppen gjennomførte i høst en undersøkelse i borettslaget, hvor 127 har svart på undersøkelsen, dvs 65% av leilighetene i borettslaget (195). God representasjon fra hele borettslaget. 77% svarer at de har behov for låsbart sykkelskur.

Det er mange som har el-sykel, og en del har planlagt å kjøpe inn større transportsykel i de nærmeste åra. De fleste ville ha en sykkelbod nærmest mulig deres inngang, som gjør det lettere å bruke sykkel. En sikker sykkelparkering i dag innebærer å bære sykkel og opp ned fra kjelleren for de fleste. Tyngre og lengre sykler er svært krevende å løfte ned i kjellerne.

Vi har tatt kontakt med sykkelskurforhandlere, og andre borettslag for å få informasjon og deres erfaringer. Blant de var har latt oss inspirere av er Vetlandsveien borettslag, som har hatt et prøveprosjekt med 2 skur, og har i 2021 utvidet til totalt 7 skur, fordelt på 15 blokker. De har brukt ca. 200 000,- per skur, som har plass til 30 sykler over to etasjer. Konstruksjonen de har gått for er av tre og metall.

I første omgang foreslår Sykkelgruppen at generalforsamlingen vedtar å etablere ett skur. En beboergruppe med bistand fra styret fortsetter arbeidet med å finne egnet plassering til skuret, forslag til dette sendes ut på høring til beboerne i god tid før generalforsamling 2023. Samtidig skal gruppen se på hva som kreves av tilrettelegging av en av garasjene styret disponerer, for å kunne brukes til sykkelparkering. Skuret som skal bygges skal ha en ikke sjenerende utforming, se illustrasjonsbilde for eksempel. Tanken er at skur skal være tilpasset tyngre sykler som el-sykler og transportsykler, da resultatene fra spørreundersøkelsen tilsier at det er her behovet er størst. Sykkelgruppen foreslår at bruk av sykkelskuret forutsetter brukerbetaling, da det er en begrenset ressurs, og det i liten grad skal belaste ikke-brukere av skuret.

Se også vedlagte bilde neste side.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å etablere ett sykkelskur, for brukere av tyngre sykler. Sykkelskuret skal ikke ha en sjenerende utforming, passe inn i bygningsmiljøet og ikke medføre skade for store trær. Styret får mandat til å sette nivå på brukerbetaling.

En beboergruppe med bistand fra styret skal finne egnet plassering for skuret, og se på tilrettelegging av en av garasjene styret disponerer for samme formål."

VEDTAK:**Eksempel på sykkelparkering****G) Pergola**

Forslagsstiller: Matthias Hofmann, Bergljots vei 13C

Pergola med tak

Uteområdene brukes mye av beboerne spesielt i sommerhalvåret. En pergola med tak på uteområdene hadde vært et bra tilbud til beboerne slik at det er mulig å møtes ute selv om det er fare for regn. En pergola kan for eksempel brukes for å ha et tørt samlingssted under dugnader, julegrantenning, bursdagsfeiringer, sammenkomster med venner/familier. Utformingen og estetikk til pergolaen må tilpasses vårt uteområde og den skal heller ikke invitere til opphold for uvedkommende på kvelds-/nattetid. Det foreslås at pergolaen har



fleksibel vegg/forhengsløsning for å kunne være åpent når det ikke regner, men som kan gi beskyttelse for regn fra siden. Et egnet sted for å plassere pergolaen er en del av asfalten ved flaggstanga. Størrelsen skulle være slik at det er plass for minst to bord under pergolaene.

Forslag til vedtak: Styret sørger for å få bygget en pergola med tak på asfaltplassen ved flaggstangen. Det skal være plass til minimum to bord med benker, og utforming og estetikk må tilpasses borettslagets uteområde.

Styrets innstilling:

Styret er positive til forslaget, og anbefaler at det vedtas.

VEDTAK:

H) Oppgradering av utstyr i trimrommet

Forslagsstillere: Andreas Nilsson og Andre Moe, BV9C og Vibeke Refsnes Johansen, BV3A

Borettslaget har i dag et fint tilbud med trimrom med utstyr som beboerne kan benytte seg av til en årlig kostnad på 600,- i året per husstand.

Etter å ha brukt trimrommet sitter vi dessverre med opplevelsen av at mye av utstyret er av eldre modell og er i behov av utskifting eller oppgradering. Som vi skjønner det skal trimrommet finansiere seg selv, og en oppgradering av utstyr medfører derfor at den årlige kostnaden må økes. Dette er en økning som er vanskelig å anslå uten en gjennomgang av nåværende utstyr og kostnad for nytt utstyr.

Vi mener at det er lurt å nedsette en arbeidsgruppe som består av brukere av trimrommet som vurderer utstyret og behov for oppgraderinger. Arbeidsgruppen skal ha som mål og holde en eventuell økning av årlig kostnad så lav som mulig.

Med bakgrunn av dette foreslår vi at generalforsamlingen vedtar:

1. Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å nedsette en arbeidsgruppe som ser på oppgradering av utstyr i trimrommet over tid.
2. Arbeidsgruppen skal utrede behov for oppgradering av utstyret, utrede kostnad for nytt utstyr og foreslå ny årlig kostnad. Utredningen, innkjøp av eventuelt nytt utstyr og årlig kostnad fastsettes av styret i løpet av sommeren 2023, slik at ny årlig kostnad for bruk blir gjeldende fra 1. januar 2024.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslaget.

VEDTAK:

**Annen informasjon om borettslaget****Styret**

Styret har kontor i Grenseveien 23 med kontortid første mandag hver måned i forbindelse med styremøte mellom 18.30 og 19.00. Styret har e-post styret@keyserlokka.no

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Keyserløkka Nord Borettslag har avtale om vaktmestertjenester med Gamle Oslo Servicesentral AS.

Renhold

Borettslaget har avtale med Eurox Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret. Det er dessuten mulig å kjøpe garasje plass i separat garasjeanlegg

Nøkler/skilt

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester og betales av borettslaget. Bortkomne og ødelagte nøkler betales av den enkelte.

Vaskeri

Fellesvaskeriene er i Bergljots vei 1,3,7,11 og Grenseveien 31 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. For mer informasjon se Vibbo.no.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89941809. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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 Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Keyserløkka Nord 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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Brannslukningsapparater fellesarealer	
2021	Beskjæring trær	
2021	Utendørs søppelkasser	
2020	Utskifting gjerde mot Grenseveien	Brl sin del av gjerde, dvs. hver ende
2020	Nye røykvarslere	
2020	Kontroll av (brann)slukkemidler	
2020	Sykeloppheng i kjellere	
2019	Slutføring uteområder	
2018	Oppgradering uteområder	
2018	Oppgradering lekeplass	
2017	Ny traktor	
2017	Ny hovedvann- og avløpsledning	
2014	Røykvarslere kontrollert/byttet	
2012	Nye porttelefoner	
2010	Istandsatt uteområder	Ny beplantning rundt bygningene
2010	Oppgradering lekeplass	Nye lekeapparater
2009	Nye postkasser	
2009	Røykvarslere byttet	
2008	Nytt fibernett for TV/bredbånd	
2008 - 2010	Rehabilitering av bygningsmassen	
2007 - 2008	Drenering rundt alle blokkene	
2006	Velferdsrommet oppusset	
2004	Ny traktor med klipper og freser	
2003	Ny kopimaskin/printer	
2003	Brannsikringsutstyr skiftet i alle leiligheter	
2000 - 2002	Rehabilitering av piper	
1997	Nytt klippeutstyr til traktor	
1996 - 1999	Baderomsrehabilitering. Nye vann- og avløpsrør	
1993	El-anlegg leiligheter og hovedtavler	Lagt om el-anlegg i alle leiligheter samt hovedtavler
1992	Ny veibelysning (parkbelysning).	
1990	Nye utgangsdører og nye ringetablåer	
1990	Tomten som borettslaget disponerer ble kjøpt	
1989	Montert TrioVing nøkkelsystem	
1989	Omlegging av samtlige utvendige tak.	
1985	Skiftet stigeledninger i alle blokker	
1985	Skiftet avløpsrør	Skiftet avløpsrørene fra kjeller og ut til hovedledning



0034 Keyserløkka Nord Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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