



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 019 542  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVARTTJERN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Odvar Solbergs vei 120  
0973 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

### 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, 13.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		40 380 399	39 676 533
<b>Sum inntekter</b>		<b>40 380 399</b>	<b>39 676 533</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		958 823	973 253
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 806	51 130
Annen driftskostnad		29 919 333	47 170 374
<b>Sum kostnader</b>		<b>30 912 962</b>	<b>48 194 757</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 467 437</b>	<b>-8 518 224</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 757	81 451
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 757</b>	<b>81 451</b>
Annen finanskostnad		4 346 701	7 156 942
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 346 701</b>	<b>7 156 942</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 331 944</b>	<b>-7 075 491</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 135 493</b>	<b>-15 593 715</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 135 493</b>	<b>-15 593 715</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 135 493</b>	<b>-15 593 715</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 135 493</b>	<b>-15 593 715</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 135 493	-15 593 715
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 135 493</b>	<b>-15 593 715</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		355 465 858	355 465 858
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		67 752	102 558
Sum varige driftsmidler		355 533 610	355 568 416
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		355 533 610	355 568 416
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 995	488
Andre fordringer		1 226 798	768 724
Sum fordringer		1 228 793	769 212
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 594 780	14 006 766
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 594 780	14 006 766
Sum omløpsmidler		7 823 573	14 775 977
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>363 357 183</b>	<b>370 344 393</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		65 000	65 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>65 000</b>	<b>65 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		10 384 604	15 520 097
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 384 604</b>	<b>-15 520 097</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 319 604</b>	<b>-15 455 097</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		353 380 657	363 137 898
Øvrig langsiktig gjeld		17 835 000	17 835 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>371 215 657</b>	<b>380 972 898</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>371 215 657</b>	<b>380 972 898</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		945 801	1 649 595
Leverandørgjeld		1 487 009	2 933 930
Skyldige offentlige avgifter		12 638	17 623
Annen kortsiktig gjeld		15 683	225 445
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 461 130</b>	<b>4 826 593</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>373 676 787</b>	<b>385 799 491</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>363 357 183</b>	<b>370 344 393</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 396461

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 951 019 542  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SVARTTJERN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Odvar Solbergs vei 120  
0973 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

**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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 951 019 542  
SVARTTJERN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		40 380 399	39 676 533
<b>Sum inntekter</b>		<b>40 380 399</b>	<b>39 676 533</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		958 823	973 253
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 806	51 130
Annen driftskostnad		29 919 333	47 170 374
<b>Sum kostnader</b>		<b>30 912 962</b>	<b>48 194 757</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 467 437</b>	<b>-8 518 224</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 757	81 451
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 757</b>	<b>81 451</b>
Annen finanskostnad		4 346 701	7 156 942
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 346 701</b>	<b>7 156 942</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 331 944</b>	<b>-7 075 491</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 135 493</b>	<b>-15 593 715</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 135 493</b>	<b>-15 593 715</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 135 493</b>	<b>-15 593 715</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 135 493</b>	<b>-15 593 715</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 135 493	-15 593 715
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 135 493</b>	<b>-15 593 715</b>



Organisasjonsnr: 951 019 542  
SVARTTJERN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	355 465 858	355 465 858
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	67 752	102 558
Sum varige driftsmidler	355 533 610	355 568 416
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	355 533 610	355 568 416
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Varer</b>		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	1 995	488
Andre fordringer	1 226 798	768 724
Sum fordringer	1 228 793	769 212
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6 594 780	14 006 766
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	6 594 780	14 006 766
Sum omløpsmidler	7 823 573	14 775 977
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>363 357 183</b>	<b>370 344 393</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	65 000	65 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>65 000</b>	<b>65 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	10 384 604	15 520 097
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-10 384 604</b>	<b>-15 520 097</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-10 319 604</b>	<b>-15 455 097</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	353 380 657	363 137 898
Øvrig langsiktig gjeld	17 835 000	17 835 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>371 215 657</b>	<b>380 972 898</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>371 215 657</b>	<b>380 972 898</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	945 801	1 649 595
Leverandørgjeld	1 487 009	2 933 930
Skyldige offentlige avgifter	12 638	17 623
Annen kortsiktig gjeld	15 683	225 445
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 461 130</b>	<b>4 826 593</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>373 676 787</b>	<b>385 799 491</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>363 357 183</b>	<b>370 344 393</b>



Organisasjonsnr: 951 019 542  
SVARTTJERN 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

0374 Svartjern Borettslag





## Til andelseierne i Svarttjern Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 10.05.2022 kl. 18:00 i Romsås Idrettshall.**

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 Svarttjern 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 Svartjern Borettslag  
avholdes tirsdag 10.05.2022 kl. 18:00 i Romsås Idrettshall.**

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 honorarer

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
  - B) Generalforsamlingen instruerer styret til å gjenoppta ordningen med informasjon til beboere i postkassen.
  - C) Calling anlegg
  - D) Erstatning for tort og svie
  - E) Restutbetaling av lønnet arbeid
  - F) Redegjørelse rundt styrets sammensetning
  - G) Styresammensetning
  - H) Manglende snømåking i helgene
  - I) Tjenesteleiligheten i OSV. 178
  - J) Hekker eller gjerder til hagene
  - K) Enova støtte til kartlegging av klimatiltak
  - L) Ny og ordentlig sykkelparkering
  - M) Gelender langs gangveien til nederste garasje
  - N) Trær bak 176
  - O) Solcellepanel
  - P) Møte etter generalforsamlingen
  - Q) Protokoll fra generalforsamling
  - R) Styrets representanter
  - S) Styrehonorar og bompris
  - T) Endring av husordensreglene
  - U) Støyende arbeid
  - V) Info-skriv
  - W) Sjekk av luftebalkonger
  - X) Lys i fellesarealer
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.



**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs Vei 216
Styremedlem	Elene M Håkonsen-Løkken	Odvar Solbergs Vei 174
Styremedlem	Kristine Johanne Hjelle	Odvar Solbergs Vei 206
Styremedlem	Morten Larsen	Odvar Solbergs Vei 204
Styremedlem	Annicken Rønning Stenmark	Odvar Solbergs Vei 124
Varamedlem	Anne Bente R Andersen	Odvar Solbergs Vei 184
Varamedlem	Christoffer Smeby	Odvar Solbergs Vei 194

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Bjørn Heidemann Odvar Solbergs Vei 216

##### Varadelegert

Elene M Håkonsen-Løkken Odvar Solbergs Vei 174

#### Valgkomiteen

Roy Moen Odvar Solbergs Vei 126  
Carina Høgberg Odvar Solbergs Vei 126  
Mahir Polat Odvar Solbergs Vei 200

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

#### Generelle opplysninger om Svarttjern Borettslag

Borettslaget består av 651 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Svarttjern Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951019542, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Odvar Solbergs Vei 118-148

Odvar Solbergs Vei 152-222

Gårds- og bruksnummer:

97 148 149

Første innflytting skjedde i 1973. Tomten, kjøpt i 1986 er på 86 669 m<sup>2</sup>.

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.

Svarttjern Borettslag har ingen fast ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 40 380 399.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre andre inntekter enn budsjettet.

Andre inntekter er nærmere beskrevet i note 3.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 30 912 963.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi kostnader og drift og vedlikehold.

**Resultat**

Årets resultat på kr 5 135 493 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 5 362 443 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 4 020 001 til ordinær drift.

### 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 2,6%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Svartjern Borettslag.

### Lån

Borettslaget har fire lån i Handelsbanken:

Lån 1, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 1,69 % per 04.03.2022. Gjenværende løpetid på lånet er 32 år.

Lån 2, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 1,69 % per 04.03.2022. Gjenværende løpetid på lånet er 13 år.

Lån 3, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 1,69 % per 04.03.2022. Gjenværende løpetid på lånet er 28 år.

Lån 4, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 1,69 % per 04.03.2022. Gjenværende løpetid på lånet er 17 år.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 2,5% fra 01.01.2022.

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 3 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA**

Borettslaget er samvirkemedlem og deleier i Romsås Vaktmestersentral SA. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2020 inntatt bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om datterselskapet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.



Til generalforsamlingen i Svarttjern Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Svarttjern 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 – Svarttjern 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. mars 2022  
PricewaterhouseCoopers AS

*Berit Alstad*

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

Arets resultat (se res.regnskapet)		5 135 493	-15 593 715	12 773 300	10 654 239
Tilbakeføring av avskrivning	14	34 806	51 130	55 000	250 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	44 823 057	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-9 757 241	-36 040 809	-10 267 000	-10 551 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-4 586 942</b>	<b>-6 760 337</b>	<b>2 561 300</b>	<b>353 239</b>

<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 362 443</b>	<b>9 949 384</b>	<b>12 510 685</b>	<b>5 715 682</b>
-----------------------------------	--	------------------	------------------	-------------------	------------------

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		7 823 573	14 775 977		
Kortsiktig gjeld		-2 461 130	-4 826 593		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 362 443</b>	<b>9 949 384</b>		



## SVARTTJERN BORETTSLAG ORG.NR. 951 019 542, KUNDENR. 374

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	40 082 947	39 437 772	40 244 000	40 099 000
Ladepunkt		-5 700	0	0	150 000
Andre inntekter	3	303 152	238 761	2 120 000	300 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>40 380 399</b>	<b>39 676 533</b>	<b>42 364 000</b>	<b>40 549 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-258 823	-273 253	-325 000	-325 000
Styrehonorar	5	-700 000	-700 000	-700 000	-700 000
Avskrivninger	14	-34 806	-51 130	-55 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-18 840	-24 731	-30 000	-30 000
Andre honorarer		0	-167 000	-200 000	0
Forretningsførerhonorar		-361 680	-356 335	-367 000	-371 100
Konsulenthonorar	7	-69 078	-169 850	-200 000	-200 000
Kontingenter		-130 200	-130 200	-130 200	-130 200
Drift og vedlikehold	8	-10 081 833	-29 392 527	-5 070 000	-4 020 001
Forsikringer		-1 666 433	-1 213 353	-1 262 000	-1 709 400
Kommunale avgifter	9	-5 403 739	-5 302 925	-5 356 000	-5 552 000
Andre anlegg	21	-5 273 610	-4 888 666	-5 000 000	-4 888 560
Energi/fyring		-2 412 929	-1 228 954	-1 100 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 336 741	-2 935 359	-3 023 000	-3 340 000
Andre driftskostnader	10	-1 164 251	-1 360 475	-1 509 500	-1 524 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-30 912 963</b>	<b>-48 194 757</b>	<b>-24 327 700</b>	<b>-25 040 761</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 467 437</b>	<b>-8 518 224</b>	<b>18 036 300</b>	<b>15 508 239</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	14 757	81 451	100 000	0
Finanskostnader	12	-4 346 701	-7 156 942	-5 363 000	-4 854 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 331 944</b>	<b>-7 075 491</b>	<b>-5 263 000</b>	<b>-4 854 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 135 493</b>	<b>-15 593 715</b>	<b>12 773 300</b>	<b>10 654 239</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-73 618		
Udekket tap		0	-15 520 097		
Reduksjon udekket tap		5 135 493	0		
Sum		0	-15 593 715		



**SVARTTJERN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951 019 542, KUNDENR. 374**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	352 516 593	352 516 593
Tomt		2 949 265	2 949 265
Andre varige driftsmidler	14	67 752	102 558
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>355 533 610</b>	<b>355 568 416</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1 995	488
Forskuddsbetalte kostnader		1 226 798	768 724
Driftskonto OBOS-banken		3 028 002	5 138 643
Driftskonto OBOS-banken II		7 982	7 982
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 098	8 894
Sparekonto OBOS-banken		3 262 855	8 748 098
Innestående i andre banker		290 843	103 149
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 823 573</b>	<b>14 775 977</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>363 357 183</b>	<b>370 344 393</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 650 * 100		65 000	65 000
Udekket tap	15	-10 384 604	-15 520 097
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 319 604</b>	<b>-15 455 097</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	353 380 657	363 137 898
Borettsinnskudd	17	17 835 000	17 835 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>371 215 657</b>	<b>380 972 898</b>



13

Svartjern Borettslag

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		1 487 009	2 933 930
Skyldige offentlige avgifter	18	12 638	17 623
Påløpte renter		524 991	526 029
Påløpte avdrag		420 810	1 123 566
Annen kortsiktig gjeld	19	15 683	225 445
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 461 130</b>	<b>4 826 593</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****363 357 183 370 344 393**

Pantstillelse	20	420 143 000	420 143 000
Garantiansvar	21	0	

Oslo, 08.03.2022

Styret i Svartjern Borettslag

Bjørn Heidemann /s/

Elene M Håkonsen-Iøkken /s/

Kristine Johanne Hjelle /s/

Morten Larsen /s/

Annicken Rønning Stenmark /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	39 198 288
Trappevask	805 872
Basestasjon/antenn	68 045
Leieinntekt	61 080
Ladeplass elbil	20 100
MC parkering	12 800
Forretningslokale	4 000
Eiendomsskatt	892
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>40 171 077</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-59 844
Leie	-25 450
MC parkering	-1 600
Trappevask	-1 236
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>40 082 947</b>

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

Automatpenger	187 828
Adg. Brikke	1 572
Diverse	62 802
Nettinnbetalinger	1 150
Nøkler	24 800
Utleie	25 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>303 152</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-124 865
Påløpte feriepenge	-15 473
Arbeidsgiveravgift	-118 485
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-258 823</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 700 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 24 762, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 840.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 620
Multiconsult	-42 458
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-69 078</b>

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

Prosjektledelse	-434 015
Diverse andre arbeider Haga Berg, ink tjenesteleil.	-2 460 813
Parkeringshus	-3 450 333
Ventilasjonsanlegg	-448 250
Masse, jord, gjerder osv.	-526 116

---

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -7 319 526**

Drift/vedlikehold bygninger	-765 209
Drift/vedlikehold VVS	-110 271
Drift/vedlikehold elektro	-340 387
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-120 374
Drift/vedlikehold heisanlegg	-998 091
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 624
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 936
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-337 984
Egenandel forsikring	-38 431

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -10 081 833**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 768
Vann- og avløpsavgift	-3 395 185
Renovasjonsavgift	-2 003 787

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -5 403 739**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 030
Container	-498 755
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 579
Diverse leiekostnader/leasing	-102 840
Driftsmateriell	-22 612
Diverse utstyr	-86 877
Vaktmestertjenester	-115 030
Renhold ved firmaer	-97 365
Kontor- og datarekvisita	-38 836
Kopieringsmaterieill	-22 070
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 250
Andre kostnader tillitsvalgte	-24 762
Andre kontorkostnader	-6 338
Telefon, annet	-47 271
Porto	-8 685
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 559
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-41 136
Bank- og kortgebyr	-3 067
Velferdskostnader	-8 189
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 164 251</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 757
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 757</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, HANBA2	-132 093
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, HANBA3	-251 441
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-534 658
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, HANBAN	-3 427 548
Renter på leverandørgjeld	-961
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 346 701</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1974	80 617 000
Tilgang 2003	36 422 811
Tilgang 2014	235 476 781
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>352 516 593</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.97/bnr.148 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1041.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Feiemaskin**

Tilgang 2014	139 196	
Avskrevet tidligere	-132 567	
Avskrevet i år	-6 628	1

**Gressklipper nr. 1**

Tilgang 2017	151 888	
Avskrevet tidligere	-75 943	
Avskrevet i år	-21 698	54 247

**Avfallskomprimator**

Tilgang 2013	42 952	
Avskrevet tidligere	-42 951	1

**Snøfreser nr. 1**

Tilgang 2021	22 998	
Avskrevet tidligere	-22 997	1

**Snøfreser nr. 2**

Tilgang 1999	20 910	
Avskrevet tidligere	-20 909	1

**Snøfreser nr. 3**

Tilgang 1999	20 910	
Avskrevet tidligere	-20 909	1

**Snøfreser nr. 4**

Tilgang 2019	32 400	
Avskrevet tidligere	-12 420	
Avskrevet i år	-6 480	
		13 500
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>67 752</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-34 806**

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANBAN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,45 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2018	-292 332 000	
Nedbetalt tidligere	12 754 155	
Nedbetalt i år	6 153 840	
		-273 424 005

**HANBA2**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,45 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2018	-15 710 000	
Nedbetalt tidligere	1 927 240	
Nedbetalt i år	919 617	
		-12 863 143

**HANBA3**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,45 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2018	-27 130 000	
Nedbetalt tidligere	1 485 101	
Nedbetalt i år	745 323	
		-24 899 576

**HANBA4**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,45 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2020	-44 823 057	
Nedbetalt tidligere	690 663	
Nedbetalt i år	1 938 461	
		-42 193 933
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-353 380 657</b>

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

Opprinnelig 1974	-17 779 200	
Tilgang 2007	-26 900	
Tilgang 2016	-28 900	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-17 835 000</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 098	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 540	
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-12 638</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-15 473	
Purregebyr	-210	
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-15 683</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 835 000	
Pantelån	353 380 657	
Påløpte avdrag	420 810	
<b>TOTALT</b>		<b>371 636 467</b>

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

Bygninger	352 516 593	
Tomt	2 949 265	
<b>TOTALT</b>		<b>355 465 858</b>



**NOTE: 21**

Selskapet er medlem i Romsås Vaktmestersentral sa og medlemsandelen utgjør 25,7%  
Selskapets medlemskontingent til vaktmestersentralen er inntatt i resultatregnskapet under  
posten "andre anlegg"



### 3. GODKJØRELSER

**A) Styrehonorar** - Styret vil heller ikke i år regulere styrehonoraret og foreslår at det vedtas 700 000,- som de siste fire årene. En indeksregulering av styrehonoraret fra 2018 og fram til i dag ville gitt et styrehonorar på kroner 774 000,-

**B) Andre honorar** - Styret ber generalforsamlingen om å godkjenne honorarer til Anne Bente Røssel Andersen og Jan Erik Gjødningseter for arbeidet rundt rehabilitering av parkeringshusene. Samlet kroner 44.500, -



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

#### Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

### B) Generalforsamlingen instruerer styret til å gjenoppta ordningen med informasjon til beboere i postkassen.

Forslagsstiller: Erik Ralger

#### Forslag:

Alle rundskriv skal deles ut til alle beboere da noen har problemer med det digitale og alle har ikke riktig utstyr

#### Styrets innstilling:

Styrets intensjon er å spare miljøet og penger. Styrets erfaring er at informasjonen via VIBBO og på oppslagstavlene når beboerne. Styret har ikke mottatt tilbakemeldinger som sier at ordningen ikke er god nok. Styret ber igjen de som ønsker dette på papir om å ta kontakt med styret. Styret foreslår at forslag avvises.

### C) Calling anlegg

Forslagsstiller: Erik Ralger

#### Forslag:

Jeg foreslår at styret får reparert ringeanlegg hos de som ikke har det originale, men en billig utgave, som kan kjøpes på Clas Ohlson.

#### Styrets innstilling:

Styret mener det er hensiktsmessig å reparere det originale kvalitetsproduktet og vil ikke erstatte dette med dårligere kvalitet. Forslaget avvises.

### D) Erstatning for tort og svie

Forslagsstiller: Arve Svendsen, Jan Erik Gjødingseter, Tor-Erik Røberg-Larsen, Erik Ralger og Bjørn Alstad.

I 14 måneder har 4 andelseiere i OSV. 210 forjevnes prøvd å få styret til å reagere når det gjelder blant annet store fuktskader og store angrep av armeringsrust i kjelleren der andelseierne har sine boder.

På grunn av skade-problematikken over lang tid har det vært umulig for disse andelseierne å benytte bodene til oppbevaring.

En av andelseierne har i alle disse månedene vært i kontakt med styret en rekke ganger for å få hjelp til å utbedre skadene, men styret har hele veien nektet å se på saken. I tillegg til all kontakten uten hell med styret, har vedkommende andelseier også vært i kontakt med OBOS i et forsøk på å få hjelp. Men OBOS har bare henvist andelseieren videre til styret.

Etter å ha møtt ingen forståelse og stengte dører både hos styret og OBOS, engasjerte denne andelseieren på slutten av fjoråret - og på egen bekostning - selskapet Komplett Taksering AS til å vurdere skadene i kjelleren.

Konklusjonen i rapporten fra dette selskapet er lite lystig lesning. Det takseringsselskapet avdekket fant andelseieren så alvorlig, at han la ut hele skaderapporten på vibbo.no slik at andre andelseiere kunne bli orientert om kjellerrommets elendige forfatning. Så illevarslende var rapporten at styret etter et par dage valgte å fjerne rapporten fra vibbo.no

I den omfattende rapporten fra Komplett Taksering AS heter det blant annet:

**«Fuktskade og armeringsrust i rom under terreng med kjellerboder. I et kjellerrom med 4 boder er det registrert mus og fuktighet i og utenfor andelsbodene. Yttervegger i kjellerboden har blitt utsatt for fuktighet og armeringsrust. Dette har ført synlige fuktskader på gulv, vegger og delvegger. Samtidig har det også blitt oppdaget og fanget flere mus i dette kjellerrommet».**

**Som en konsekvens av dette viser selskapet til flere paragrafer i borettslagsloven:**

**I §5-17 heter det blant annet:**

«Laget skal halde bygninger og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane».

**I §5-18 heter det blant annet:**

«Andelseigaren kan krevje skadebot for tap som følgje av at laget ikkje oppfyller pliktene sine etter § 5-17. For indirekte tap kan andelseigaren berre krevje skadebot dersom mishaldet kjem av feil eller forsøming på lagets side. Som indirekte tap blir rekna tap i næring, tap som følgje av avbrot i bruken av eigedommen eller delar av eigedommen».

**Skadeomfanget i dette kjellerrommet i OSV. 210 er så alvorlig at selskapet Komplett Taksering AS kommenterer det på følgende måte:**

«Skader bør bli utbedret så tidlig som mulig for å sikre at konstruksjonen fungerer som den skal, for å forebygge videre skadeutvikling og for å redusere framtidige vedlikeholdskostnader. Erfaring viser at utbedrings-/reparasjonskostnadene stiger raskt med økende skadeomfang. Armeringskorrosjon og nedbrytning av betong kan føre til at betongbiter skaller av og faller ned. Sikkerhetsmessig representerer dette en fare for skade både på personer og gjenstander. Avskalling og delaminering i trykksonen har sikkerhetsmessige konsekvenser som følge av redusert kapasitet i betongtverrsnittet. Betydelig reduksjon av armeringstverrsnittet som følge av armeringskorrosjon kan føre til redusert bæreevne med fare for sammenbrudd som ytterste konsekvens».

**Og videre heter det:**

«I den ene boden er det fukt- og råteskade i form av sort svertopp og råtesopp pga. fuktighet i konstruksjonen. Kraftig korrosjon av armering i karbonisert betong langs vegg og gulv. Synlig avskalling i maling og betong, fuktskadede konstruksjon som ikke er tett. Armeringskorrosjon som har kommet til syne på nedre del i gangen av kjellerrommet. Maling flasser av og det er

*avskallinger i betongen. Synlig misfarging på vegg i bod som kommer av rustspreng fra armeringskorrosjon og fukt som kommer inn fordi veggen ikke er tett som følge av korrosjonen. Det ble målt meget høye fuktverdier flere steder utvendig bærevegg under terreng. Armeringskorrosjon og fuktskadet treverk. Det ble registret kraftig armeringskorrosjon i vegg og ned mot gulv, og råteskadet treverk med sort svertesopp. Veggen er ikke tett. Det registreres synlig spreng i betongen rundt armeringen og misfarging og avskalling i malingen. Sprekkdannelse i murvegg mot tilstøtende leilighet. Sprekkdannelsen kan komme som en konsekvens av bevegelse i konstruksjonen».*

**I rapporten konkluderes det som følger:**

**«Det anbefales på det sterkeste at det utføres tiltak for å utbedre påberopte feil og mangler på bærende konstruksjon og skader på boder. Det anbefales også å utføre en tilstandsrapport for å undersøke og kartlegge om det er flere forhold med behov for tiltak i dette bygget og også andre bygg der det kan være en fare for at samme skader kan ha oppstått».**

Det kan opplyses om at selskapet Komplett Taksering AS har stipulert kostnadene til utbedring av skadene i kjelleren i OSV. 210 til snau 200.000 kroner.

Til tross for gjentatte henvendelser fra en av de berørte andelseierne, samt den alvorlige rapporten fra selskapet Komplett Taksering AS, har styret etter vår mening ikke tatt noe initiativ til å utbedre forholdene i kjellerrommet.

Dette mener vi er et klart brudd på lovverket, som er nedfelt i myndighetenes sikkerhetslovgivning (HMS) når det gjelder helse, miljø og sikkerhet i alle boligselskaper.

Det er styret i borettslaget - både som kollegium og styremedlemmene som enkeltpersoner - som har ansvaret for at myndighetenes krav til HMS blir fulgt. Lovverket i HMS-direktivet innebærer at styret i borettslaget har plikt på seg til å verne om liv, helse og materielle verdier.

I rapporten fra Komplett Taksering AS vises det blant annet til store avskallinger i betongen, samt alvorlige feil og mangler på bærende konstruksjoner. At styret ikke har tatt noe initiativ til å utbedre disse illevarslende tilstandene, rimer dårlig når det gjelder styrets lovpålagte plikt til å verne om liv, helse og materielle verdier. I denne saken har styret etter vår mening sviktet totalt når det gjelder å planlegge, organisere, utføre og vedlikeholde egne bygninger og eiendom etter det lovverket som er nedfelt i myndighetenes sikkerhetslovgivning.

**Forslag til vedtak:**

Med bakgrunn i rapporten til Komplett Taksering AS fremmes følgende forslag:

1: De fire andelseierne i OSV. 210 som i 14 måneder ikke har kunnet bruke sine boder, får med bakgrunn i Borettslagslovens §5-7 en erstatning av borettslaget for tort og svie på kr. 5.000,- hver.

2: Ettersom styret i 14 måneder aldri har tatt noe initiativ eller vist noen interesse for å ta tak i de alvorlige forholdene i kjellerrommet, så andelseier Kjetil Kornberg til slutt ingen annen «utvei» enn på egenhånd å engasjere Komplett Taksering AS. Kostnadene som beløper seg til kr. 44.300,- har andelseieren selv betalt. Det foreslås derfor at borettslaget refunderer kr. 44.300,- pluss renter til Kjetil Kornberg, OSV. 210.

3: Fordi det er styret i borettslaget - både som kollegium og styremedlemmene som enkeltpersoner - som har ansvaret for at myndighetenes krav til HMS blir fulgt, reduseres styrehonoraret for 2021 med kr. 65.000,- (tilsvarende beløpene i punkt 1 og 2).

**Styrets innstilling:**

Styret har siden dag 1 i denne saken engasjert fagpersoner for å få faglige vurderinger i denne saken. Fra beboers første henvendelse i saken tok det en dag før styret rekvirerte skadedyrfirma. Disse var på plass etter to dager. Styret mener at saken er fulgt opp ut ifra den informasjonen som

til enhver tid har kommet til styret. Beboer har sendt saken inn til forliksrådet og styret skal møte Kjetil Kornberg der for å legge fram styrets syn på saken og en meget grundig byggeteknisk rapport som beskriver saken annerledes enn det som kommer fram i kravet. Analysene fra betongen som er boret ut av veggene viser at skaden er fra før den utvendige rehabiliteringen og at tørkeprosessen går langsomt.

Styret kan ikke godta at beboere bestiller rapporter eller andre tjenester uten at dette er avklart med styret i forkant. Styret stiller spørsmål ved kostnaden for rapporten da styrets meget grundige rapport med analyser av betongen kostet under halvparten.

Styret foreslår at forslaget avvises.

#### **E) Restutbetaling av lønnet arbeid**

Forslagsstiller: Arve Svendsen, Bjørn Alstad, Tor-Erik Røberg-Larsen og Paul Smedbakken.

I 2019 inngikk styreleder en arbeidsavtale med andelseier Jan-Erik Gjødningseter, OSV. 174, om lønnet arbeid i tilknytning til rehabiliteringsarbeid i borettslagets tre parkeringshus. Avtalen gikk ut på at Gjødningseter skulle motta kr. 40.000,- i lønn.

Andelseieren har fått utbetalt bare halvparten av beløpet, kr. 20.000,-. Vedkommende har flere ganger purret på styrelederen om å få utbetalt restbeløpet, men har fått til svar at han ikke vil få utbetalt restbeløpet.

Det er lite aktverdig og lite respektfullt at borettslaget ikke holder inngåtte avtaler med personer som arbeider for borettslaget.

#### **Forslag til vedtak:**

Det foreslås derfor at generalforsamlingen pålegger styret å utbetale restbeløpet på kr. 20.000,- til Jan-Erik Gjødningseter, OSV. 174.

#### **Styrets innstilling:**

Styret synes det er trist og leit at disse pengene, og de som Anne Bente Røssel Andersen skulle ha hatt ikke er utbetalt. Under fjorårets generalforsamling ble posten «andre honorarer» nedstemt og styret ser på en unngåelse av dette som et brudd på generalforsamlingsvedtaket. Styreleder har forklart dette gjentatte ganger til beboer og forklart at honoraret vil bli fremmet på nytt i år. Styret ber om at generalforsamlingen sørger for at dette kommer i orden. Borettslaget er avhengig av beboere som bidrar og det er naturlig at disse får en påskjønnelse. Generalforsamlingen godkjenner posten «andre honorarer»

#### **F) Redegjørelse rundt styrets sammensetning**

Forslagsstiller: Arve Svendsen, Jan Erik Gjødningseter, Tor-Erik Røberg-Larsen, Bjørn Alstad, Paul Smedbakken, Erik Ralger og Kjetil Kornberg.

Styret har valgt å gå bort fra den naturlige og tradisjonelle ordningen med en egen nestleder og sekretær.

Ettersom styret har valgt å endre sammensetningen, ber vi om en redegjørelse av styret om hvorfor styret har valgt å kutte ut to så viktige og sentrale verv som en nestleder og sekretær, og hvilken praktisk betydning denne endringen har fått for styrets arbeid.

Det vi og sikkert mange andelseiere ønsker, er også en redegjørelse om hvem av de tillitsvalgte som trer inn dersom styrets leder av ulike årsaker ikke kan utføre sine oppgaver og hvem som har ansvaret for protokollføringen i forbindelse med styremøter.



Vi ber også om omrøkingen som styret har gjennomført, har fått noen praktisk betydning når det gjelder fordelingen av styrehonorarene til de tillitsvalgte.

**Styrets innstilling:**

Styrets leder vil under møtet orientere generalforsamlingen

**G) Styresammensetning**

Forslagsstiller: Erik Ralger

**Forslag til vedtak:**

Når valget er over, skal de valgte møte opp og konstituere styret med disse vervene:

1. Leder
2. Nestleder
3. Sekretær

**Styrets innstilling:**

Etter valget er Styrets leder valgt for seg selv. Hvordan styret blir seende ut, er noe styret er nødt til å beslutte selv ut ifra de personene som er valgt inn og med hvilke ønsker de har og hva som er best for borettslaget.

**H) Manglende snømåking i helgene**

Forslagsstiller: Arve Svendsen, Jan Erik Gjødningseter, Tor-Erik Røberg-Larsen, Bjørn Alstad, Paul Smedbakken og Erik Ralger.

Romsås Vaktmestersentral har denne vinteren dessverre ikke hatt noen avtale med de ansatte når det gjelder brøyteberedskap i helgene.

På grunn av manglende brøyte-avtale har styret i vårt borettslag gått til innkjøp av spader til hver oppgang, og oppfordret beboerne til selv å ta i et tak ved store snøfall i helgene.

Vi tviler på om det i det hele tatt har vært noen beboere som har tatt noen spadetak, og tviler derfor også på om det har vært økonomisk forsvarlig å gå til innkjøp av spadene. Vi ønsker derfor at styret opplyser om hva kostnadene til spadene beløp seg til.

Vi ber styret også om å redegjøre for hvorfor det ikke ble inngått noen avtale med de ansatte i Romsås Vaktmestersentral om en trygg og sikker brøyteavtale som omfattet helgene.

Etter det vi har fått opplyst fra noen som var til stede på møtet i vaktmestersentralen da det ble forhandlet om en avtale, skal Svartjerns representant i styret ha forlatt møtet i protest og sinne, og med svært negative ord rettet mot de ansatte.

Etter det vi forstår er det sterke reaksjoner i vaktmestersentralen over Svartjerns opptreden i nevnte møte. Det er derfor naturlig at styret redegjør for hvorfor borettslaget stilte seg så negativt til å inngå en brøyte-avtale.

**Styrets innstilling:**

Styrets leder vil under møtet orientere generalforsamlingen.

**I) Tjenesteleiligheten i OSV. 178**

Forslagsstiller: Arve Svendsen, Jan Erik Gjødningseter, Tor-Erik Røberg-Larsen, Bjørn Alstad og Erik Ralger.

Det ble vedtatt på generalforsamlingen i fjor at tjenesteleiligheten – leilighet 1041 - i Odvar Solbergs vei 178 skulle selges. Salget er så langt ikke gjennomført.



Det er godt kjent i borettslaget at noen av de tillitsvalgte har utført vedlikeholdsarbeid i leiligheten. Vi ber derfor styret om å redegjøre for om dette eventuelt har vært et lønnet arbeid, eller om arbeidet som de tillitsvalgte har utført har vært ulønnet.

Bakgrunnen for vårt ønske om en slik redegjørelse har sammenheng med lovteksten i Borettslagslovens paragraf om inhabilitet, der det heter:

**«Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i».**

Samtidig ber vi om at det opplyses om hvor store kostnader borettslaget eventuelt har hatt på vedlikeholdsarbeid i leiligheten. Om kostnader har påløpt borettslaget, ber vi om at redegjørelsen også omhandler om dette vedlikeholdsarbeidet har vært vedtatt i styresak.

**Mandag 14. mars** la styret ut denne meldingen på borettslagets hjemmeside i OBOS, Vibbo, med tittelen:

#### **Vedrørende henvendelser til styret den siste tiden**

*«Styret har blitt kontaktet av flere andelseiere om at det foregår en underskriftskampanje i borettslaget og lurere på om det som blir fortalt er riktig.*

*Det begrunnes med at styreleder har utført oppussing av tjenesteleiligheten i nr. 178 mot betaling. Styret understreker at dette er et rykte uten sannhet. Dette stemmer ikke.*

*Det er firmaet Haga Berg som har utført oppussingen etter tilbud lagt frem til styret. Med i prisen fikk borettslaget nye taklamper og panelovner gratis da dette ble satt opp ved en feil. Så et godt tilbud ble til og med enda bedre.*

*Styreleder har malt noen innerdører i leiligheten uten betaling som en del av sitt styrearbeid for å spare borettslaget for kostnader ut, samt at flere av de andre i styret vil vaske ned leiligheten før salg som en del av styrearbeidet sitt for å spare borettslaget også for disse kostnadene.*

*At enkelte beboere velger å gå rundt og spre løgner uten å kontakte styret for å få informasjonen om hva som er faktiske forhold, er trist og bidrar til å ødelegge et godt bofellesskap.*

*Om flere skulle lure på noe angående dette eller andre rykter/informasjon de stusser på, håper vi dere tar direkte kontakt med styret enten via melding på Vibbo, epost: styret@svartjern.net eller på styrets telefon 413 08 018.*

*Vi er alltid åpen for en dialog og avkrefte eller bekrefte informasjon våre beboere lurere på.»*

Innlegget til styret på Vibbo kommer bare tre dager etter at styret har fått oversendt et forslag om en redegjørelse fra oss andelseiere om hvorfor tjenesteleiligheten i OSV. 178 ikke er solgt et år etter at fjorårets generalforsamling sa ja til salg.

Bakgrunnen for vårt ønske henger ikke minst sammen med at borettslaget i det året som har gått har hatt et husleietap på denne leiligheten på over kr. 60.000,-.

Som det fremgår av styrets innlegg på Vibbo er det «firmaet Haga Berg som har utført oppussingen etter tilbud lagt frem til styret».

I den redegjørelsen som styret må gi om tjenesteleiligheten, må det også redegjøres for hvordan tilbudet fra firmaet Haga Berg ble fremforhandlet. Ettersom oppussingsarbeidene har pågått i et år, må styret også redegjøre for hvorfor et så tidkrevende oppussingsarbeid ikke har vært lagt ut på anbud.

Som allerede nevnt skriver styret dette i innlegget sitt på Vibbo:

**«Flere andelseiere har tatt kontakt om at det foregår en underskriftskampanje i borettslaget og lurer på om det som blir fortalt er riktig. Det begrunnes med at styreleder har utført oppussing av tjenesteleiligheten i nr. 178 mot betaling. Styret understreker at dette er et rykte uten sannhet. Dette stemmer ikke».**

Her fremsetter styret påstander som kan tolkes dithen at en eller flere av oss som har kommet med et relevant og saklig forslag om en redegjørelse om tjenesteleiligheten i OSV. 178, skal ha gått rundt og spredd løgnaktige rykter. Det er en skammelig og løgnaktig påstand fra styrets side.

Hvis det vitterlig har vært en underskriftskampanje vedrørende tjenesteleiligheten, sier det seg selv at styret må opplyse generalforsamlingen om hvem som står bak en slik underskriftskampanje.

For ettersom **«flere andelseiere har tatt kontakt...»**, som styret skriver, vil det være rart om disse andelseierne ikke har oppgitt navnene på hvem som har stått bak en eventuelt underskriftskampanje.

**Styrets innstilling:**

Styrets leder vil under møtet orientere generalforsamlingen.

**J) Hekker eller gjerder til hagene.**

Forslagsstiller: Tone R. Steiner

**Forslag til vedtak:**

Det foreslås at det settes opp nye hekker eller gjerder til hagene.

**Styrets innstilling:**

Styret har oversikt over hvilke hekker som må byttes. Dette vil bli utført i en rekkefølge som økonomien tillater. Styret foreslår at forslaget avvises.

**K) Enova støtte til kartlegging av klimatiltak**

Forslagsstiller Ine Mariel Døssland

Enova gir kartleggingsstøtte til borettslag for konkrete anbefalinger om smarte klimatiltak. Jeg vet at det er gjort noe jobb med etterisolering av byggene ved rehabilitering av fasadene, men det er garantert flere smarte ting som kan gjøres. Med tanke på de høye strømprisene er det trolig en del forbedringer som kan redusere strømforbruket, og dermed også strømregningen til både hver enkelt leilighet og borettslaget. For eksempel har det i det siste vært en del snakk om potensialet i bruk av grunnvarme til oppvarming istedenfor strøm. Og ikke minst er det viktig å gjøre gode tiltak for klimaet!

**Forslag til vedtak:**

Borettslaget søker støtte til kartlegging av klimatiltak, og at kartleggingen gjennomføres dersom støtte innvilges.

**Styrets innstilling:**

Enova støtter kartlegging av klimatiltak med 50% og dette vil være en naturlig del å ta med i en våtromsrehabilitering hvor en løsning med felles varmtvann er et alternativ. Forslaget støttes.

**L) Ny og ordentlig sykkelparkering**

Forslagsstiller Ine Mariel Døsland

Jeg savner gode parkeringsmuligheter til sykler her i borettslaget. De sykkelstativene som er ute på fellesområdene kan ikke brukes hele året pga måking, og syklene blir også mye raskere slitt og ødelagt av å stå ute i all slags vær. Det er også mulig å få tilskudd fra Oslo kommune til dette.

**Forslag til vedtak:**

Det vedtas å bygge ny og god parkering med tak til sykler.

**Styrets innstilling:**

Styret mener at dagens sykkelparkering er god nok. Styret viser til at alle disponerer egen bod på garasjetaket hvor man kan ha sykkelen sin. Forslaget avvises

**M) Gelender langs gangveien til nederste garasje**

Forslagsstiller: Derya Neslihan

**Forslag til vedtak:**

Gelender langs gangveien til nederste garasje.  
Det trengs støttegelender nedover bakken til nederste garasjen.

**Styrets innstilling:**

Styret mener at det ikke er behov for rekkverk. Forslaget avvises.

**N) Trær bak 176**

Forslagsstiller: Derya Neslihan

**Forslag til vedtak:**

Vi i 176 ønsker noen trær bak blokken. Pga barnehagen.

**Styrets innstilling:**

Styret vil se på dette når arbeidet med beplantningen i parken ved barnehagen har kommet i gang. Styret foreslår at forslaget avvises.

**O) Solcellepanel.**

Forslagsstiller: Roger Sveen og Kari Sverdrup

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen bør stemme over om Styret skal innhente tilbud på montering av paneler på garasjebygg og blokkene, den strømmen borettslaget ikke da benytter på fellesområdene kan selges tilbake til strømmettet.

**Styrets innstilling:**

Styret støtter forslaget om å innhente tilbud om etablering av solcellepanel. Forslaget støttes

**P) Møte etter generalforsamlingen**

Forslagsstiller: Erik Ralger

**Forslag til vedtak:**

Etter generalforsamlingen skal det avsettes 45 minutter, så beboere kan stille spørsmål til styret.

**Styrets innstilling:**

Styret mener at dette er lite hensiktsmessig da etter generalforsamlingen skal et nytt styre konstituere seg og gjøre de formelle registreringene mot offentlige registre. De eventuelle spørsmål som beboere har, kan man få svar på via direkte kontakt med styret. Styret foreslår at forslaget avvises.

**Q) Protokoll fra generalforsamling**

Forslagsstiller: Erik Ralger

**Forslag til vedtak:**

Protokoll etter generalforsamlingen skal deles ut til alle beboere.

**Styrets innstilling:**

Protokollene er tilgjengelig til enhver tid på VIBBO og de beboerne som ønsker den på papir kan få dette ved henvendelse til styret. Styret foreslår at forslaget godkjennes.

**R) Styrets representanter**

Forslagsstiller: Jon Rogne

Ved valg av representanter til styret for borettslaget, er det vanskelig å kunne gjøre en kvalifisert vurdering av kandidatene. Vi bor i et stort borettslag, og ingen kjenner alle. Å bli presentert med en valgliste som kun består av personalia, er ikke tilstrekkelig. I et så stort borettslag, som forvalter såpass store verdier, er det uansvarlig å la beboerne velge blant kandidater på et så utilstrekkelig informasjonsgrunnlag. Kandidater som ønsker å stille til valg bør kunne presentere seg med en kort redegjørelse for hvorfor de ønsker å stille til valg, og hvilke relevante kvalifikasjoner de har for å tre inn i tillitsvervet. Det bør også være en tilsvarende presentasjon på Vibbo over valgte styremedlemmer.

**Forslag til vedtak:****Forslag 1:**

Valgkomiteens liste over kandidater til styret, skal i tillegg til personalia, bestå av:

- a) en kortfattet presentasjon av kandidatens motivasjon for å gå inn i styret
- b) hvilke kvalifikasjoner vedkommende mener er relevante for tillitsvervet
- c) et portrettbilde

**Forslag 2:**

I presentasjon av styret på borettslagets informasjonskanaler (Vibbo etc), skal alle styremedlemmer være presentert med:

- a) hvilken valgperiode de sitter i
- b) et portrettbilde
- c) en kortfattet presentasjon av relevante kvalifikasjoner
- d) en kort redegjørelse for hva de personlig har eller ser som sin prioriterte oppgave i inneværende periode

**Styrets innstilling:**

Styret stiller seg positiv til forslagene og vil viderefremme dette til valgkomiteen. Etter generalforsamlingen vil styret presentere seg selv.



**S) Styrehonorar og bompris**

Forslagsstiller: Abdelhamid El Hammichi

**Forslag til vedtak:**

- 1) Jeg foreslår at styrehonorar skal bli mindre fordi nåværende beløp er for høyt.
- 2) Jeg foreslår at bomprisen endres til kroner 10,- for ti minutter fordi det er urettferdig at man betaler kroner 30 bare for av-eller pålessing som ikke trenger mer enn ti minutter og automaten må skrive ut kvitteringer for kontroll.

**Styrets innstilling:**

- 1) Styret mener at styrehonoraret er på et riktig nivå. Vi vil påpeke at honoraret har stått stille siden 2018.
- 2) Styret ser at en senkning av bomprisene vil føre til økt trafikk på gangveiene, noe som ikke er ønskelig da vi vil være et bilfritt boområde.

**T) Endring av husordensreglene**

Forslagstiller: Jan Erik Gjødningseter

**Forslag til vedtak:**

Det foreslås på bakgrunn av mye støy/boring i leilighetene på kveldstid, har jeg følgende endring i husordensreglene.

Det skal ikke være lov å drive med støyende arbeid etter kl 1800 på hverdager.

Lørdag, helg og helligdager er det ikke tillatt å drive med støyende arbeide.

**Styrets innstilling:**

Styret mener forslaget er for inngripende i beboernes mulighet for å utføre vedlikehold av leilighetene. Forslaget avvises

**U) Støyende arbeid**

Forslagstiller: Jan Erik Gjødningseter

**Forslag til vedtak:**

Det foreslås at styre henger opp lister i alle oppganger, slik at beboere som skal utføre støyende arbeid skriver opp navnet sitt dagen før og tidsrommet som det skal gjennomføres arbeide i leiligheten.

**Styrets innstilling:**

Styret mener at dette er ivaretatt i husordensreglene i forhold til nabovarsling og oppfordrer alle beboer om å varsle naboer ved omfattende vedlikeholdsarbeid. Forslaget som det er fremmet foreslått avvist.

**V) Info-skriv**

Forslagstiller: Jan Erik Gjødningseter

**Forslag til vedtak:**

Det foreslås at det henges opp skriftlig info-skriv fra styre i alle oppganger, slik at alle har mulighet for informasjon.

**Styrets innstilling:**

Informasjon fra styret blir i dag hengt opp i alle oppganger og i infotavler. I tillegg er all informasjon tilgjengelig via VIBBO. Forslaget støttes.



**W) Sjekk av luftebalkonger**

Forslagstiller: Jan Erik Gjødingseter

**Forslag til vedtak:**

Det foreslås at styret tar en årlig sjekk av luftebalkong/rømningsvei på grunn av brannsikkerhet.

**Styrets innstilling:**

Styret ser alvorlig på HMS ansvaret og vil fortsette med å informere beboer om viktigheten av å holde rømningsveiene ryddige. Forslaget som det er fremmet bør avvises.

**X) Lys i fellesarealer**

Forslagsstiller: Judit Vollan

**Forslag til vedtak:**

Pga høye strømutgifter, foreslår jeg at det kobles til av og på brytere til lys i oppgangene, eller tidsstyrt lys, slik at lyset ikke står på døgnet rundt. Tror det er kostnader å spare på det.

**Styrets innstilling:**

Det er meget kostbart å montere lysbryter i samtlige etasjer. Det er et krav angående belysning utenfor heisene. Borettslaget erstatter de lampene som slutter å virke med LED lys som bruker betydelig mindre strøm. Forslaget foreslås avvist.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Bjørn Heidemann Odvar Solbergs vei 216

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Elene M Håkonsen-Løkken Odvar Solbergs vei 174

Christoffer Smeby Odvar Solbergs vei 194

**C. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Ketut Svardika Odvar Solbergs vei 180

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Kristine Johanne Hjelle Odvar Solbergs vei 206

Annicken Rønning Stenmark Odvar Solbergs vei 124

**D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Eldri Essén Ytterland Odvar Solbergs vei 134

2. Mimmi Hanna Kvosmainen Odvar Solbergs vei 174

**E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Bjørn Heidemann Odvar Solbergs vei 216

Elene M Håkonsen-Løkken Odvar Solbergs vei 174

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

I valgkomiteen for Svartjern Borettslag

Carina Høgberg  
Roy Moen  
Mahir Polat



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

Styret har avholdt 17 møter siden forrige generalforsamling.

I tillegg har to av styrets medlemmer deltatt på byggemøter i forbindelse med rehabiliteringen av parkeringshusene.

Alle innkallinger med saksopplysninger til disse møtene håndteres av styret, på samme måte som tillitsmannsapparatet blant annet håndterer borettslagets daglige økonomiske drift, kontakter/møter/avtaler med leverandører, kommunale og offentlige myndigheter, forsikringsselskap, politi, helsevesen og annet det måtte være.

Styrets vararepresentanter innkalles til alle møtene med talerett. Årsaken til dette er at alle de tillitsvalgte skal være best mulig orientert om alle saker.

Styret i borettslaget består av leder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret har i utgangspunktet styremøte en gang i måneden med mindre det skulle oppstå saker som krever en raskere behandling. De tillitsvalgte har underskrevet en taushetserklæring. Denne erklæringen gjelder også etter at man har fratrudd tillitsvervet.

Borettslaget har forvaltnings- og forretningsføreravtale med OBOS. Blant hovedoppgavene som OBOS utfører er innkreving av felleskostnader, eierskifter og regnskapsføring. Øvrig administrativ drift, samt utvikling av boliger og bomiljøet, er det styret med øvrige tillitsvalgte som utfører.

I kontortiden hver mandag er det mellom tre til fire tillitsvalgte til stede. Dette er gjort for at den enkelte tillitsvalgte skal få et bedre innblikk i hva som til enhver tid rører seg i borettslaget. Styret merker at behovet for å komme i kontakt med styret fysisk er veldig lavt, men at beboerne foretrekker å komme i kontakt med styret via epost og styretelefonen (vakttelefonen) som er bemannet alle dager fra 09.00- 21.00. Vi leser og svarer epost/VIBBO jevnlig gjennom uken.

De fleste henvendelsene til styret gjelder nøkler og bestilling av service til vinduer, markiser og duegardiner.

Styret har forhandlet fram gode avtaler med pålitelige og faglig dyktige entreprenører for utførelse av disse oppdragene.

Styrets oppgaver, plikter og ansvar er definert i lov (spesielt relevant er lov om burettslag) og boligselskapets vedtekter. Styret forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, likvide midler og andre eiendeler. Generalforsamlingen har ved valg gitt styret tillit til å forvalte felles eiendom og midler, og styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

De tillitsvalgte er i lov om burettslag, § 13-1 underlagt taushetsplikt som gjelder personlige og forretningsmessige forhold. Styrets medlemmer må ikke bringe videre innhold av de saker som blir behandlet av boligselskapets styre. Styret har plikt til å ivareta både lagets og andelseiernes interesser og taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikten er ikke noe tillitsvalgte kan vise til for å beskytte egne interesser eller



beboernes alminnelige innsynsrett i styrets arbeid. Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig.

Dokumentasjon av styrets arbeid er viktig både på grunn av lovkrav, og fordi det vil forenkle fremtidig styrearbeid. Jfr. lov om Borettslag§ 8-7 skal det føres protokoll fra styremøter.

Styret har gjennomført kurs og seminar om kommunikasjon og samarbeid i styrearbeid, konflikthåndtering, HMS og Tilfluktsrom.

Vi har også gjennomført heldags seminar internt for at det nye styret skulle få en bedre forståelse for styrearbeidet og hvordan året ser ut for styret i borettslaget.

Styret startet opp arbeidet med å utvikle parken ved Lilleslottet barnehage og i den forbindelse har styret gjennomført flere gode møter med bydel Grorud om uteområdene våre og fått støtte til hjelp med planleggingen og utarbeidelse av tegninger.

Det ble vedtatt på forrige generalforsamling at tjenesteleiligheten i OSV 178 skulle selges. Salget av tjenesteleiligheten har tatt mye lengre tid enn det vi forventet, omstendighetene rundt leiligheten gjorde at borettslaget ikke fikk den tilbakeført før 1/9. Etter dette så har de offentlige instansene og OBOS brukt veldig lang tid på å få registrert leiligheten og få utregnet fellesgjelden. Etter at borettslaget fikk tilgang på leiligheten - og i samråd med eiendomsmegler, ble det klart at det var strengt nødvendig med en større oppussing. Dette ble utført etter tilbud fra firmaet Haga Berg.

I 2021 ble samtlige gulvbelegg fra Odvar Solbergs vei 120 til og med 148 skiftet. Arbeidet fortsetter i år med adressene 156 til og med 184.

### **Styret - kontaktinformasjon**

Styret har kontor i underetasjen i Odvar Solbergs vei 120 med kontortid mandager mellom kl. 18.30 og 19.30.

Styrommet har e-post: [styret@svarttjern.net](mailto:styret@svarttjern.net)  
Telefon: 413 08 018

Se Svarttjern Borettslags hjemmeside på [vibbo.no](http://vibbo.no) for ytterligere informasjon.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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**

Svarttjern borettslag er samvirkemedlem i Romsås Vaktmestersentral SA. Styret i vaktmestersentralen består av representanter fra alle borettslagene og de ansatte. Romsås Vaktmestersentral holder til i Romsås senter 6.



Borettslaget har to lokalvaktmestere som kan nås i arbeidstiden.

Ronny Bjørkmo Larsen tlf. 955 27 066

Kenneth Viggen tlf. 955 24 365

Telefonnummeret til Romsås Vaktmestersentral er 22 21 30 00. Det er også mulig å kontakte vaktmestersentralen på e-postadressen: [rvs@sentralen.net](mailto:rvs@sentralen.net).

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Romsås Vaktmestersentral SA om renhold av fellesarealene.

### **Parkering**

Svarttjern Borettslag har tre egne parkeringshus hvor hver andelseier har sin avmerkede plass.

Borettslaget har egne gjesteparkeringsplasser som er forbeholdt gjester og besøkende. På disse gjesteplassene er det forbudt å parkere trekkvogner, trailere, lastebiler og store varebiler. Dette gjelder også plassen langs den nederste oppkjøringen fra Ringveien.

### **Brikker/sendere/ventiler/nøkler**

Inngangsbrikker til hovedinngangsdørene og p-husene kan sammen med ventiler, nøkler og sendere til p-hus og inngangsdører kjøpes i styrets kontortid. Også postkasseskilt og navneendring på ringetablået kan bestilles i styrets kontortid eller via styrets epost.

### **Grendehus**

Borettslaget har også Tjernhuset - et lokale/forsamlingshus, som beboerne kan leie etter bestemte regler. Tjernhuset ligger ved innkjøringen til det øvre boområdet.

Inne på boområdet ved den nedre innkjøringen er det en nærbutikk. Denne bygningen eies av selskapet MeharGruppen AS.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3149033. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

### **Brannsikringsutstyr**

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



## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

## Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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](http://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. Svartjern 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Kabael-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Fasadeplater parkeringshus p42 Bytting av gulvbelegg i trappeoppganger og heis.	Bytting av gulvbelegg i trappeoppganger og heis. OSV 120-148
2020 - 2021	Ferdigstille rehabilitering av p-hus	Utskifting av utvendige plater på P41



	Etablering av radonavsug i aktuelle leiligheter	
2019 - 2020	Rehabilitering av p-hus	Fjerning av bom i betongen og rustent armeringsjern skiftet ut. Montering av katodisk system på armeringsjern. Alle flater malt og gulver belagt. Utskifting av all innvendig belysning. Etablering av ladesystem for ladbare biler. Utskifting av portåpnersystemet til garasjene
2018 - 2020	S-Bygg garantisak	Oppfølging av garantisaker etter total rehabiliteringen av fasadene.
2018 - 2019	Radonmåling, P-hus	Alle boliger på bakkeplan kontrollert. Forprosjekt for større vedlikehold av p-hus.
2013 - 2014	Brannsikring og sikringsskap	Nytt brannsikringsutstyr i alle leilighetene. Installering av nye sikringsskap.
2010 - 2014	Rehabiliteringsperiode	
2009 - 2010	Totalrehabilitering iverksatt	En ekstraordinær generalforsamling 23. mars vedtok at borettslaget skal gjennomføre totalrehabilitering av blokkene og uteområdet.
2005 - 2007	Utskifting av samtlige 32 heiser	
2003 - 2003	Tak uteboder og tak P-hus	Takene på utebodene rehabilitert. Taket i p-huset ved butikken tekket om.
2002 - 2003	Verandaside og tak på P-41	Verandasiden rehabilitert. Taket på P-41 (det nederste p-huset) tekket på nytt.
1990 - 1990	Soveromsvinduer og P-hus	Nye vinduer på soveromssiden. De tre parkeringshusene ble på begynnelsen av 1990-tallet rehabilitert ved at de tidligere asbestplatene ble erstattet med røde stålplater.
1980 - 1980	Begynnelsen 1980-tallet: samtlige 47 tak tekket om	

**ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA  
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320  
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	19 552 768	19 435 533	19 555 000	19 553 000
Avgiftspliktige inntekter		788 005	1 170 265	900 000	990 000
Innbetalinger		0	4 495 170	8 000 000	0
Andre anlegg		831 196	2 854 434	2 000 000	2 500 000
Salg anleggsmidler		0	25 000	0	0
Andre inntekter	3	28 390	24 481	5 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>21 200 358</b>	<b>28 004 884</b>	<b>30 460 000</b>	<b>23 053 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 859 869	-16 827 351	-17 780 000	-17 268 000
Styrehonorar	5	-927 000	-899 950	-927 000	-950 000
Avskrivninger	15	-177 063	-357 915	-400 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-40 113	-42 250	-40 000	-35 000
Andre honorarer		-68 000	0	0	-50 000
Forretningsførerhonorar		-214 475	-209 040	-215 000	-220 000
Konsulenthonorar	7	-257 560	-24 886	-105 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-359 795	-123 030	-142 000	-165 000
Forsikringer		-51 805	-53 107	-165 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-102 376	-99 616	-113 000	-112 000
Parkeringsplasser		0	0	-35 000	-33 000
Kostnader til fordeling	11	-763 632	-5 942 583	-8 000 000	-1 000 000
Kostnader sameie		-94 000	-95 688	-150 000	-130 000
Energi/fyring		-238 330	-337 742	-300 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 568	-6 077	-10 000	-5 000
Andre driftskostnader	10	-3 154 919	-2 961 601	-3 122 000	-2 888 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-22 312 505</b>	<b>-27 980 837</b>	<b>-31 504 000</b>	<b>-23 256 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 112 147</b>	<b>24 047</b>	<b>-1 044 000</b>	<b>-203 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 556	5 885	0	5 000
Finanskostnader	13	-100 654	-110 902	-7 000	-78 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-97 098</b>	<b>-105 017</b>	<b>-7 000</b>	<b>-73 000</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>-1 209 243</b>	<b>-80 970</b>		
Skattekostnad	20	-32 850	-22 088	0	-25 000
Endring utsatt skatt/skattefordel		0	1 080		
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 242 093</b>	<b>-101 978</b>	<b>-1 051 000</b>	<b>-301 500</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 242 093	-101 978		



**ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA  
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	5 460 223	5 471 654
Andre varige driftsmidler	15	530 962	696 594
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 991 185</b>	<b>6 168 248</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		278 032	235 881
Forskuddsbetalte kostnader		120 447	631 850
Andre kortsiktige fordringer	16	429 370	379 248
Driftskonto OBOS-banken		128 450	1 816 198
Driftskonto OBOS-banken II		140 074	0
Sparekonto OBOS-banken		23 037	270 491
Skattetrekkskonto OBOS-banken		503 367	0
Innestående i andre banker		4 151	561 845
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 626 928</b>	<b>3 895 514</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 618 113</b>	<b>10 063 761</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 701 996	2 944 089
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 701 996</b>	<b>2 944 089</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 806 596	3 289 923
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 806 596</b>	<b>3 289 923</b>



42

Svartjern Borettslag

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		241 309	1 137 055
Betalbar skatt	20	32 850	20 785
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	1 281 844	1 178 938
Påløpte renter		353	612
Annen kortsiktig gjeld	19	1 553 164	1 492 359
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 109 520</b>	<b>3 829 749</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****7 618 113****10 063 761**

Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.05.2021  
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Kim Lansborg /s/

Steinar Hansgaard /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Heidi Jægtvik /s/

Ruth Irene Tyler Johannessen /s/

Jon Arne Wanvik /s/

Bjørn Heidemann /s/

Anita Lien /s/



0374 Svartjern 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](http://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.