



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 179 928	9 243 385
Sum inntekter		10 179 928	9 243 385
Kostnader			
Lønnskostnad		390 273	742 727
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		227 023	254 165
Annen driftskostnad		7 600 811	5 385 682
Sum kostnader		8 218 107	6 382 574
Driftsresultat		1 961 821	2 860 811
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		101 531	19 276
Sum finansinntekter		101 531	19 276
Annen finanskostnad		630 229	436 779
Sum finanskostnader		630 229	436 779
Netto finans		-528 698	-417 503
Ordinært resultat før skattekostnad		1 433 122	2 443 308
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 433 122	2 443 308
Årsresultat		1 433 122	2 443 308
Totalresultat		1 433 122	2 443 308
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 433 122	2 443 308
Sum overføringer og disponeringer		1 433 122	2 443 308



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		535 060	762 083
Sum varige driftsmidler		38 969 673	39 196 696
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		210 104	
Sum finansielle anleggsmidler		210 104	0
Sum anleggsmidler		39 179 777	39 196 696
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		508	10 094
Andre fordringer		5 090	73 944
Sum fordringer		5 598	84 038
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 552 316	4 285 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 552 316	4 285 508
Sum omløpsmidler		3 557 914	4 369 547
SUM EIENDELER		42 737 691	43 566 243



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		17 329 556	15 896 433
Sum opptjent egenkapital		17 329 556	15 896 433
Sum egenkapital		17 349 056	15 915 933
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 046 300	26 440 057
Øvrig langsiktig gjeld		1 070 257	861 200
Sum annen langsiktig gjeld		25 116 557	27 301 257
Sum langsiktig gjeld		25 116 557	27 301 257
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 073	2 318
Leverandørgjeld		266 685	304 050
Skyldige offentlige avgifter		320	11 103
Annen kortsiktig gjeld			31 581
Sum kortsiktig gjeld		272 078	349 052
Sum gjeld		25 388 635	27 650 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 737 691	43 566 243



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473951

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 142 602
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 850 142 602
KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 179 928	9 243 385
Sum inntekter		10 179 928	9 243 385
Kostnader			
Lønnskostnad		390 273	742 727
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		227 023	254 165
Annen driftskostnad		7 600 811	5 385 682
Sum kostnader		8 218 107	6 382 574
Driftsresultat		1 961 821	2 860 811
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		101 531	19 276
Sum finansinntekter		101 531	19 276
Annen finanskostnad		630 229	436 779
Sum finanskostnader		630 229	436 779
Netto finans		-528 698	-417 503
Ordinært resultat før skattekostnad		1 433 122	2 443 308
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 433 122	2 443 308
Årsresultat		1 433 122	2 443 308
Totalresultat		1 433 122	2 443 308
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 433 122	2 443 308
Sum overføringer og disponeringer		1 433 122	2 443 308



Organisasjonsnr: 850 142 602
KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

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

535 060

762 083

Sum varige driftsmidler

38 969 673

39 196 696

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

210 104

Sum finansielle

anleggsmidler

210 104

0

Sum anleggsmidler

39 179 777

39 196 696

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

508

10 094

Andre fordringer

5 090

73 944

Sum fordringer

5 598

84 038

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

3 552 316

4 285 508

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

3 552 316

4 285 508

Sum omløpsmidler

3 557 914

4 369 547

SUM EIENDELER

42 737 691

43 566 243

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	17 329 556	15 896 433
Sum opptjent egenkapital	17 329 556	15 896 433
Sum egenkapital	17 349 056	15 915 933
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 046 300	26 440 057
Øvrig langsiktig gjeld	1 070 257	861 200
Sum annen langsiktig gjeld	25 116 557	27 301 257
Sum langsiktig gjeld	25 116 557	27 301 257
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 073	2 318
Leverandørgjeld	266 685	304 050
Skyldige offentlige avgifter	320	11 103
Annen kortsiktig gjeld		31 581
Sum kortsiktig gjeld	272 078	349 052
Sum gjeld	25 388 635	27 650 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	42 737 691	43 566 243



Organisasjonsnr: 850 142 602
KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Keyserløkka Nord Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 23. april 2023

Selskapsnummer: 34





Velkommen til årsmøte i Keyserløkka Nord Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 19. april kl. 09:00 og lukker 23. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/34>

Det holdes også et frivillig møte 19. april kl. 18:00 , Menighetssalen Hasle Kirke.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av andre honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Salg av tørkeloft til boligformål
10. Valg av vindsperre ved rehabilitering av takene.
11. Installering av integrerte solceller på takene
12. Borettslaget åpner opp for at beboere kan installere varmepumpe.
13. Økning av styrehonorar
14. Forslag 1 vedr. garasjene på borettslaget Keyserløkka Nords eiendom



15. Forslag 2 vedr. garasjene på borettslaget Keyserløkka Nords eiendom

Med vennlig hilsen,

Styret i Keyserløkka Nord Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Stein Jelstad, Obos, velges til møteleder for den digitale generalforsamling

Forslag til vedtak

Stein Jelstad, Obos, er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anton Larsson og Mette Reistad er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagte årsrapport med regnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0034 Keyserløkka Nord Brl -årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000. Se også forslaget fra valgkomiteen om godtgjørelse til styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000.

Sak 6

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som andre honorarer foreslås kr 20 000. Dette fordeles på valgkomiteen, og på møteleder på beboermøtet.



Forslag til vedtak

Andre honorar settes til kr 20 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har levert sin innstilling.

Styremedlem Elin Agasøster er ikke på valg (valgt til 2024). Gudrun Låte trer ut av styret etter 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Ludvig Vinningland

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Torgeir Olav Martinussen
- Vegard Ramstad

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjersti S. Steien
- Matthias Hofmann
- Thale C. Tveita

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Henrik Sømø Solberg
- Sahar Guttormsen



Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan Ludvig Vinningland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Elin Agasøster

Sak 9

Salg av tørkeloft til boligformål

Forslag fremmet av:

Marius Vikdal, Grenseveien 27

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn for forslaget:

Det er et behov og ønske om større leiligheter i Keyserløkka Nord. Det at lignende saker har vært oppe til behandling ved flere tidligere generalforsamlinger viser dette. Det vises også på hvem det er som flytter inn i borettslaget og hvem som flytter ut. Større leiligheter vil gjøre området attraktivt også for familier med flere og eldre barn. Dette vil bidra til at området fremstår som et enda bedre og stabilt bomiljø, med variasjon i beboere og uten for mye gjennomtrekk.

Borettslaget står også foran et lengre vedlikeholdsløp med behov for stort låneopptak. Dette er i forbindelse med rehabilitering av tak, utskiftning av rør, tilrettelegging for el-bil lading. Dette låneopptaket vil gi økte månedlige felleskostnader (husleie) for alle enheter i borettslaget. Vi har allerede vært gjennom flere runder med økninger og det er varslet at det kommer flere. Det bør derfor ses på hvilke muligheter vi har for å redusere behovet for lån, så mye som mulig.

Salg av fellesarealer er en måte å gi inntekter på, noe som vil gi en lavere økning i månedlige felleskostnader (husleie) for alle enheter.

Salg av tørkeloft vil også gi borettslaget økte inntekter gjennom økt felleskostnad



(husleie) for den aktuelle enheten. Dette er inntekter for arealer som i dag ikke gir noen inntekt.

Inntekter fra salg av tørkeloft er estimert til 2,4 - 9,3 millioner kroner.**

Inntekter i form av økte felleskostnader er estimert til 79.000 - 157.000kr pr år.***

Tørkeloft er arealer som er relativt enkelt tilgjengelige, og medfører ikke at noen enheter mister noen av sine tilhørende boder. Det som berøres er tørkekapasitet. Dette foreslås at erstattes med tørkeskap. Kjøp av tørkeskap bekostes av enheten som kjøper det aktuelle arealet og kan plasseres enten på loft eller i kjeller.

Borettslaget skal snart i gang med utbedring av tak. Det vil være en stor fordel at arbeidet med innsetting av riktig type vinduer gjøres i forbindelse med dette. Dette sikrer lik utførelse, lik vedlikeholdsbehov og lik garanti for arbeidet. Den vil også redusere behovet for at dette arbeidet må gjøres på et senere tidspunkt, med f.eks behov for stillas.

Forutsetninger fra utredningen i 2022*:

- 30.000kr pr kvm bruksareal
- 28kr pr kvm bruksareal i økte felleskostnader
- Utbygging kan ikke starte før rehabilitering av tak er utført.

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.

Det presiseres at ingen areal med boder berøres.

* Hentet fra dokumentet som ble lagt frem på Generalforsamlingen i 2022 - "Utredning alternativer utbygging arealer"

Lenke:

<https://vibbo.no/keyslerlokka-nord/nyheter/2022-4-24-endelig-versjon-av-utredning-om-mulig-salg-av-felles>

**Kapittel 5.7.1 i overnevnte dokument

***Kapittel 5.7.2 i overnevnte dokument

Styrets innstilling

Styrets oppfatning er at den økonomiske situasjonen til borettslaget tilsier at vi bør vurdere tiltak som vil gi borettslaget inntekt. Utbygging av tørkeloft er det utbyggingsforslaget som berører beboerne i minst grad, og som samtidig vil kunne gi en betydelig inntekt, både i form av salg av arealer og av økte inntekter fra fellesutgiftene for de som bygger ut.



Vi har store utgifter til vedlikeholdsprosjekter de neste 10-15 årene:

- Rehabilitering av tak (ca 20-25 mill +)
- Utskiftning av rør i kjellere og ut til kommunal ledning (ca 7,2 mill)
- Tilrettelegging for elbillading (ca 0,7-1,5 mill)
- Utskifting av el-tavlerom (ca 1,2 mill)
- Utskifting av innvendige rørføringer (vann og avløpsrør samt sluk) til alle bad. I den forbindelse planlegges det en felles baderomsrehabilitering om ca 15 år (ca 50 mill+)

Bare takprosjektet og rørprosjektet er estimert til 27-32 mill, og må finansieres ved lån. Vi har måttet øke felleskostnadene flere ganger det siste året grunnet økte utgifter og økende renter. Dersom dette lånet skal nedbetales kun gjennom fellesutgifter, vil det gi en betydelig økning i fellesutgiftene for beboerne.

Vi mener derfor at tiden er moden for at generalforsamlingen bør tillate utbygging av tørkeloftene. Styret understreker at loft med boder ikke er aktuelt å bygge ut.

Dersom tørkeloftene selges til underliggende leiligheter vil det kunne gi en inntekt som reduserer låneopptaket med inntil 9,3 mill.

Ulempen er at man mister tørkeloftene for all fremtid, men vi mener at dette kan kompenseres ved at det kjøpes tørkeskap som installeres i kjeller eller på loft, som bekostes av de som bygger ut tørkeloftene.

En annen ulempe er at salg av tørkeloft vil gi merarbeid for styret, spesielt i starten. Det er derfor viktig at utbygging ikke vil kunne starte før takrehabiliteringen er avsluttet.

Styret stiller seg positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen åpner for at tørkeloft kan selges til tilstøtende enhet beliggende under dette. Pris og forutsetninger for å bygge om til boligareal og innlemme i underliggende enhet settes lik det som ble lagt frem av styret i 2022. Det settes inn 4 takvindu på alle tørkeloft. Kostnadene til vindu dekkes ved salg.



Sak 10

Valg av vindsperre ved rehabilitering av takene.

Forslag fremmet av:

Sak fra styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

(Dersom saken om utbygging av tørkeloft blir stemt gjennom, faller denne saken bort, da det i så fall er en forutsetning at det legges en diffusjonsåpen vindsperre eller en vindsperre i to sjikt).

Bakgrunn for forslaget:

Takene skal rehabiliteres.

Forslaget fra generalforsamlingen i 2022 (Tilrettelegging av tak/loft for utbygging gjøres sammen med rehabilitering av tak), var noe uklart formulert og innebar blant annet en merkostnad på inntil 4,5 mill.

Det har i ettertid vist seg at kalkylen for diffusjonsåpen vindsperre som ble lagt frem på generalforsamlingen var feil, og at en denne løsningen ikke medfører merkostnad (se utdrag fra utredning fra Multiconsult under). Ved rehabilitering av tak er det styrets oppfatning at et nytt tak bør være tilrettelagt for størst mulig grad av fleksibilitet, være kostnadseffektivt og fremtidsrettet.

Diffusjonsåpen vindsperre:

- a. Har bedre kvalitet enn en vanlig vindsperre
- b. Har totalt sett tilsvarende kostnad som en vanlig vindsperre.
- c. Loftet blir bygget i ett sjikt og det endrer ikke fasadene.
- d. Loftene og tørkeklimaet blir tilsvarende det vi har i dag
- e. Gjør det mulig å isolere under loftene. Dette kan isolerer mot varmetap og gjøre byggene mer energibesparende og det er mulig å bygge om loft til annet formål dersom dette skulle bli stemt igjennom av generalforsamlingen i fremtiden.
- f. Dersom fremtidige generalforsamlinger skulle stemme gjennom et forslag om utbygging til varmløft, slipper vi å rive opp et forholdsvis nytt tak for å legge ny vindsperre.

g. Det er ingen negative konsekvenser å bruke denne vindspærren, den gir kun flere muligheter.

Multiconsult skriver følgende i sin utredning om diffusjonsåpen vindsperre:

Løsningen er en preakseptert løsning i Teknisk forskrift. Vindspærresjiktet og undertaksbelegget er samme sjikt. Dette stiller noe høyere krav til nøyaktighet ved utførelse. Lekkasjer i undertaksbelegget vil kunne renne inn i taket, men vil også ha mulighet til å tørke ut som følge av det diffusjonsåpne undertaksbelegget. Produsenter av undertak er av den oppfatning at denne løsningen er en god løsning. Diffusjonsåpent undertaksbelegg er ca. 20%- 30% dyrere enn diffusjonstett belegg ved innkjøp, men er enklere og mer effektivt å legge, noe som sannsynligvis vil eliminere prisdifferansen. I kalkylen er det lagt til grunn lik pris for diffusjonsåpent og -tett belegg. Ved å benytte denne løsningen unngår man å legge et ekstra lag vindsperre, opplekting og nytt undertak.

Styrets innstilling

Det å velge en diffusjonsåpen vindsperre er i utgangspunktet innenfor alminnelig flertall, men fordi denne vindspærren gjør det teknisk mulig å bygge om loft til varmløft, har styret valgt å definere det som et forslag som krever 2/3 flertall.

Styret mener at dette er en god løsning som imøtekommer flest mulig, både økonomisk, fremtidsrettet og kvalitetsmessig, uten å ha negative konsekvenser for noen.

Styret understreker at dette vedtaket ikke åpner for å bygge ut loft til boligformål.

Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Det skal brukes en diffusjonsåpen vindsperre når takene rehabiliteres.

Sak 11

Installering av integrerte solceller på takene

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslaget:

Borettslaget skal rehabilitere alle takene og i denne sammenhengen har styret utredet om det lønner seg å installere solceller istedenfor takstein. Solceller har like lang levetid som takstein, og produserer strøm i tillegg. Strømproduksjon kan fordeles virtuelt på

beboerne slik at alle får gratis strøm som fører til reduserte strømkostnader. Når det produseres mer strøm enn forbruket er i borettslaget, selges det til markedet, men til en lavere pris enn vi betaler for strøm. En investering i solceller er lønnsomt for borettslaget hvis besparelsen i strømkostnader for alle beboere og eventuell inntekt av salg av overproduksjon er større en investeringskostnadene. Borettslaget får redusert kostanden til å installere solceller siden kostnadene for montering av nye takstein faller bort. I tillegg gir Oslo kommune et solcelletilskudd til borettslag som installerer solceller, og de har økt støttesatsen ut 2023 (<https://klimatilskudd.no/solcelletilskuddet>).

Utredningen ble gjennomført av Multiconsult og rapporten deres er tilgjengelig på Vibbo: <https://vibbo.no/keyserlokka-nord/tema/takrehabilitering-2022-24>

I tillegg har styret utarbeidet en oppsummering av denne rapporten som er lagt ved saken. Her oppsummeres kort de viktigste punktene fra lønnsomhetsberegningen og hvordan solcellene er utformet for to alternative typer: Sunstyle og Solarstone. Sunstyle vil videre omtales som estetisk anbefaling og Solarstone som økonomisk anbefaling, selv om det estetiske er en subjektiv vurdering.

Se vedlegg til saken for skjematisk fremstilling

Oppsummerende kan vi si at felleskostnader vil øke for å dekke investeringskostnadene, men besparelsen på strømkostnader for hver boenhet vil nesten alltid være større enn økningen i felleskostnadene. Hver boenhet vil gå i pluss med ca 140 – 1020 kr/år avhengig om hvilken type solcelle som velges og hvordan framtidige strømpriser blir. Eneste unntak er hvis framtidige strømpriser blir lave og det velges Sunstyle som solcelletype, da vil hver boenhet gå i minus med cirka 220 kr/år. Det betyr også at den økonomiske anbefalingen Solarstone alltid vil være lønnsomt uansett framtidig strømpris (660 – 1950 kr/år per boenhet). Lønnsomhetsberegningen er basert på at lånet er nedbetalt etter 30 år, men solcellene vil også produsere strøm etter denne perioden. Til informasjon så er totalprisen for rehabilitering av takene inkludert solcellene enten 25,8 millioner kroner for Sunstyle eller 22,8 millioner kroner for Solarstone.

Styrets innstilling

Styrets oppfatning er at det er smart og fremtidsrettet å installere solceller når taket likevel skal rehabiliteres. Levetiden på solcelleanlegg er generelt sett ca. 40-50 år, selv om garantien er på 25 år. Dette er en investering som varer lenge og som vil spare oss penger på sikt. I tillegg har Oslo kommune forhøyet støttesatsen for solcelletilskudd ut 2023.

Selv om vi har hatt lave strømpriser i Norge i mange år, så spår ekspertene at høye strømpriser er kommet for å bli, og selv med lave strømpriser i framtiden vil det være lønnsomt å installere solceller i den økonomiske anbefalingen.

Styret stiller seg positive til forslaget og anbefaler at det vedtas. Styret tar ikke stilling til hvilken av de to typene som velges.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Installering av integrerte solceller på takene
- Mot Installering av integrerte solceller på takene

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Takene rehabiliteres med Solarstone (økonomisk anbefaling).
2. Takene rehabiliteres med Sunnystyle (estetisk anbefaling).

Vedlegg

2. Vedlegg Sak 11 integrerte solceller tak.pdf

Sak 12

Borettslaget åpner opp for at beboere kan installere varmepumpe.

Forslag fremmet av:

Sondre Bergem Sørheim, Bergljotsvei 7a

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslaget:

Strømprisene er høye, og etterspørselen etter ved er kjempestor på høsten. Vi blir bedt av sentrale myndigheter, og nå sist Energikommisjonen med NOU "Mer av alt - raskere", om å bedrive energieffektivisering og gjennomføre sparetiltak.

Et slik sparetiltak som vil gjøre strømregningen min og din lavere, og som vil hjelpe mange med en trang personlig økonomi på Keyserløkka, er å montere varmepumper.

Styrets innstilling

Styrets innstilling:

Styret har forståelse for at man ønsker miljøvennlig og rimeligere oppvarming, men det er ikke til å komme fra at en varmepumpe medfører både innvendig og utvendig støy, i tillegg til at det vil oppstå noe støy som forplanter seg i veggene dersom pumpen er montert på vegg. I våre gamle blokker bærer denne typen støy spesielt godt. Balkongene står tett på hverandre, spesielt i Bergljots vei, og det er slitsomt med viftestøy fra naboens varmepumpe.

Det utvendige aggregatet er også av en viss størrelse, som ikke gjør fasaden penere. Varmepumpen kan plasseres på balkongen, slik at den ikke er synlig fra utsiden, men



den vil ta en del plass.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Borettslaget åpner opp for at beboere kan installere varmepumpe. Dersom forslaget blir stemt gjennom gis styret myndighet til å velge leverandør og type og innhenter tilbud.

Sak 13

Økning av styrehonorar

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen i Keyserløkka nord borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslaget:

Over flere år har det vært vanskelig å rekruttere nye styremedlemmer til borettslagets styre. Samtidig er tilbakemelding fra styrene de siste årene at antallet forespørsler fra beboerne øker, blant med en forventning om at styret er en servicetjeneste for den enkelte beboer når den måtte ha behov for det.

Hvis borettslaget kommer i en situasjon hvor det ikke lykkes å fylle alle plasser i styret, spesielt styreleder-rollen, vil man måtte finne dette eksternt, som regel i form av en advokat eller lignende som tar på seg styrelederverv.

Dette vil medføre at størsteparten av styrehonoraret forsvinner til en ekstern som ikke vil bidra i hverdagen i borettslaget, utover det formelle ansvaret som styreleder. Med andre ord, mer jobb og mindre godtgjørelse på de beboerne som tar på seg andre verv i styret.

Valgkomiteen tror at det vil være enklere å rekruttere beboere til styret om honoraret for styret økes, samtidig som det sikrer at de beboerne som gjør en innsats for borettslaget i styret i en situasjon hvor det må en ekstern styreleder inn, får godtgjørelse for dette. En slik økning mener vi også i større grad reflekterer den reelle arbeidsmengden for styret.

I 2021-2022 utgjorde honorar til styret ca. 1500,- pr. boenhet pr. år, noe som er et helt gjennomsnittlig honorar i OBOS borettslag.

Styrets innstilling

Styret er enige med valgkomiteen og anbefaler at det vedtas.



Forslag til vedtak

Honorar for styreåret 2022-2023 økes til kr. 2000,- pr. boenhet - totalt kr. 390 000,- Honorar for fremtidige styreperioder reguleres i samsvar med KPI for siste kalenderår. Honoraret fordeles etter følgende fordelingsnøkkel: 40% til styreleder, 20% til nestleder og 30% til fordeling mellom styremedlemmene og 10% til fordeling på varaer. Fordelingsnøkkelene er veiledende og sittende styre står fritt til å justere satsene dersom styret har fordelt arbeidsmengden på en annen måte.

Sak 14

Forslag 1 vedr. garasjene på borettslaget Keyserløkka Nords eiendom

Forslag fremmet av:

Halldor Hustadnes, Bergljots vei 13c

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for forslagene:

Garasjene på Keyserløkka Nords område er i varierende, i noen tilfeller dårlig stand, med umoderne el- og lysopplegg, og porter og låser av vekslende kvalitet. Flere garasjer er ikke i bruk, eller brukes som lagerplass. Det er uheldig, når mange i borettslaget har ønske om garasje.

To av de tre garasjelagene som borettslaget leier ut tomt til, er ikke registrert i Brønnøysundregistrene. De har dermed ikke organisasjonsnummer, som i dag kreves for å opprette en bankkonto, tegne forsikring, og inngå mange slags avtaler. Å mangle organisasjonsnummer, er problematisk:

«Alle virksomheter skal ha organisasjonsnummer. I henhold til hvitvaskingsloven er alle banker og forsikringsselskap pålagt å innhente organisasjonsnummer eller fødselsnummer for alle sine kunder», skriver forsikringsselskapet If på sin nettside.

Praksis i dag, i hvert fall i forlagsstillers garasjelag, er å sende ut uspesifiserte fakturaer med kontingentinnbetaling til privat konto. Når medlemmene ikke informeres om pengebruken gjennom årsregnskap, kan dette svekke tilliten hos medlemmene. To av lagene har ikke avholdt årsmøter siden før pandemien. Samarbeidet mellom lagenes styrer, og mellom disse og borettslagets styre, har i en årrekke vært utfordrende. Dette har skapt koordineringsproblemer, og lite har skjedd med oppgradering av el-anlegg og tilrettelegging for elbil-lading, i en periode hvor det har vært generøse, offentlige støtteordninger. Nå er det håp om at borettslaget og garasjelagene tar tak i dette, forhåpentlig i tide til å kunne benytte seg av støtteordningene.



Borettslagets styre har ikke greid å bli enig med garasjelagene om nye leieavtaler for tomtene. De leieavtalene som finnes er derfor fra tidlig 1960-tall. En jurist konsultert av borettslagets styre vurderte avtalene i 2020 som gyldige. Juristen betonte likevel at borettslaget kan si opp avtalene. Borettslaget kan også stille betingelser for en eventuell videreføring av avtaleforholdet.

På bakgrunn av dette fremmes to forslag, som ikke er i motstrid, og altså begge kan vedtas.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslag 1 og anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Styret ser fordelen med at garasjene driftes av borettslaget i form av at det er ryddig å ha både parkeringsplasser og garasjer i samme drift. Styret har for tiden stor arbeidsmengde og en innlemming av garasjene vil gi merarbeid for styremedlemmene, i tillegg til at det er usikre økonomiske konsekvenser for borettslaget dersom vi tar over garasjene.

Styret ser at det på sikt kan være lurt at borettslaget overtar, for å få en enhetlig drift.

Styret anbefaler å stemme mot forslag 2 i dagens situasjon (se neste sak), men at det kan tas opp til vurdering senere.

Forslag til vedtak

Som et vilkår for fortsatt tomteutleie til garasjelagene, stiller borettslagets generalforsamling følgende krav, som må være oppfylt i god tid før forslagsfristen til generalforsamlingen 2024 hvis leieforholdet skal fortsette:

- Garasjelagene må registrere seg i Brønnøysundregistrene
- De må opprette en bankkonto som eies av garasjelaget, og ikke av privatpersoner
- De må hvert år lage et årsregnskap hvor alle utgifter og inntekter framgår. Dette sendes til dem som leier garasje, og til borettslagets styre innen forslagsfristen til borettslagets generalforsamling
- De må hvert år fra og med inneværende år holde årsmøte, med innkalling til alle som leier garasje, og skrive en årsmøteprotokoll som sendes til dem som leier garasje
- De må legge fram forsikringsavtaler, som dekker skader på personer, garasjer og biler.



Sak 15

Forslag 2 vedr. garasjene på borettslaget Keyserløkka Nords eiendom

Forslag fremmet av:

Halldor Hustadnes, Bergljots vei 13c

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Drift og nødvendig modernisering av garasjene vil bli enklere med færre aktører involvert. Det vil derfor være en fordel hvis én aktør, borettslaget, hadde ansvaret for dette. Et annet moment som trekker i samme retning, er at det har vært krevende for garasjelagene å finne folk til å sitte i styrene.

Styrets innstilling

Styret ser fordelene med at garasjene driftes av borettslaget i form av at det er ryddig å ha både parkeringsplasser og garasjer i samme drift. Styret har for tiden stor arbeidsmengde og en innlemming av garasjene vil gi merarbeid for styremedlemmene, i tillegg til at det er usikre økonomiske konsekvenser for borettslaget dersom vi tar over garasjene.

Styret ser at det på sikt kan være lurt at borettslaget overtar, for å få en enhetlig drift. Styret anbefaler å stemme mot forslag 2 i dagens situasjon, men at det kan tas opp til vurdering senere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ønsker at borettslaget tar over driften av garasjene og ber garasjelagene la en medlemsavstemning avgjøre om de skal innlede forhandlinger med borettslagets styre, med sikte på å overføre garasjene til borettslaget.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Solvor H Nataas	Grenseveien 23
Nestleder	Elin Agasøster	Grenseveien 35
Styremedlem	Sahar Guttormsen	Grenseveien 31
Styremedlem	Matthias Hofmann	Bergljots Vei 13 C
Styremedlem	Gudrun Jonsdotter Låte	Bergljots Vei 5 C
Varamedlem	Olav Brubæk Bua	Bergljots Vei 11 C
Varamedlem	Anton Larsson	Bergljots Vei 3 C
Varamedlem	Mette Reistad	Grenseveien 33

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Solvor H Nataas Grenseveien 23

Valgkomiteen

Jon Nordenson Bergljots Vei 3 C
Henrik Sømo Solberg Bergljots Vei 3 B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om 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

Gårds- og bruksnummer:

128 30

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten ble kjøpt i 1990.

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 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 ordinære styremøter og to regnskapsmøter. I tillegg er det avholdt møte med garasjelagene, diverse arbeidsgruppemøter og møter med samarbeidspartnere i Multiconsult, Aker lås, Gamle Oslo Servicesentral og vaktmester. Alle møter har vært avholdt fysisk.

Vi har hatt flere befaring og tilbudsmøter i forbindelse med utredning av solceller på tak, sykkelskur, elbillading, og utskifting av rør i kjellere.

Bygninger og forsikringer:

Det er 195 enheter i borettslaget.

Borettslaget har forsikring i Gjensidige Forsikring. I denne styreperioden har det vært én forsikringssak. Det gjaldt vannskade i en leilighet.

Økonomien for året som har gått:

Det har vært et spesielt år preget av sterk prisvekst, høye strømpriser, økte renter på lån, og økte kommunale avgifter. Felleskostnadene ble øket med 12% fra og med 1. januar 2023 for å håndtere de økende utgiftene.

De disponible midlene ble redusert med ca. 700 000 i 2022, slik at vi hadde ca. 3,3 mill kr i disponible midler ved årsskiftet. Vi har også en konto med «grønne midler» som vi har fått fra OBOS på ca. 210 000 kr. Disse er tenkt å brukes på sykkelskuret som skal oppføres i år.

Det er planlagt renovering av alle tak, samt utskifting av vannrør i kjellere og fra kjeller og ut til kommunal vannledning i 2023/24. Det må tas opp et forholdsvis stort lån for å finansiere dette. Styret har varslet om at felleskostnadene må økes en gang til når lånet tas opp.

Informasjon og kommunikasjon:

Styret er opptatt av å ha god og kommunikasjon med beboerne. Vi bruker Vibbo som hoved-informasjonskanal og beboere er blitt flinke til å bruke meldingsfunksjonen i Vibbo-appen til henvendelser. Vi har svart på flere hundre beboerhenvendelser og har fokus på at man skal få raskt og hyggelig svar.

Vi har lagt ut jevnlig informasjon om pågående prosjekter og skrevet to beboerbrev.



Vedlikehold og prosjekter:

Styret bruker vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet av Multiconsult i 2021. Prosjekter som styret har jobbet med i denne styreperioden:

- Alle låsesylindere i fellesdører er skiftet ut.
- Skiftet vann- og avløpsrør fra Grenseveien 23-25 pga. et sammenklemt rør.
- Takrehabilitering:
Denne styreperioden har vi brukt mye tid på å utrede integrerte solceller og planlegge takrehabiliteringen. Utredningen er ferdig og prosjektet er klart til å sendes ut på anbud etter generalforsamlingen. Det er planlagt oppstart vår/sommer 2023.
- Utskiftning av vannrør i kjellere og fra kjellere og ut til kommunal vannledning. Vannrørene er originale og over 70 år gamle og har nådd sin forventede levetid. Når det graves opp for å skifte vannrør utendørs, vil tilstanden på avløpsrørene vurderes, og skiftes eller strøppelegges, hvis det er nødvendig. Multiconsult har kjørt anbudsrunde og vi har valgt entreprenør og har hatt avklaringsmøte. Planlagt oppstart i april og avslutning medio september 2023.
- Sykkelgarasje
Vi fikk ryddet de gamle vaktmestergarasjene på dugnaden og vaktmester har satt opp sykkelstativer til 10 sykler. Sykkelgarasjen er i første rekke tiltenkt større elsykler og lastesykler. 6 beboerne har nå fått tilgang med sine nøkler og har tatt i bruk sykkelgarasjen. Det er i skrivende stund 3 ledige plasser.
- Sykkelskur
Vi har hatt anbudsrunde og befaringer og vi har fått inn flere tilbud på etablering av sykkelskur. Plassering er tenkt på gresset mellom Grenseveien 29 og 31. Vi ønsker et avlangt sykkelskur, kledd i liggende trespiler og med gress/mose på taket og beplantning rundt. Sykkelskuret vil også skjerme mot trafikkstøy fra Grenseveien. Planlagt oppsatt i løpet av sommeren/høsten 2023. Gravearbeidene ifbm. rørutskiftning må være ferdig på området som sykkelskuret skal stå før sykkelskuret kan monteres.
- Elbillading
Flere beboere har ytret ønske om å etablere infrastruktur for elbillading på parkeringsplasser og garasjer. Vi har fått Multiconsult til å utrede dette for oss, og vi har hatt to firma på befaring.
Det er usikkerhet rundt om det er nok ledig kapasitet i blokkene til å trekke strøm herfra til parkeringsplassene. Både Multiconsult og et av firmaene konkluderer med at det ikke er nok kapasitet. Et av firmaene foreslår å grave kabler fra trafostasjon i Bergljotsvei til alle parkeringsplasser på området, og til garasjene. Graving er den største utgiftsposten i prosjektet, og vi jobber nå for å kunne samkjøre graving til elbillading og graving ifbm utskiftning av rør på uteområdet.



- Pergola
Vi har kjøpt en Pergolux pergola, i størrelse 3x4 meter. Den har mekanisk lamell-tak, en spilevegg i tre og to sider med nedtrekkbare screens som beskytter mot sol, vind og regn. Det skal bygges plantekasser og plantes klatreplanter. Planlagt oppsatt på vårdugnaden.
- Kjøpt en styre-laptop
- Satt opp en stor blomsterpotte ved hjørnet mot jernbanen for å bedre trafikksikkerheten.
- Plantet blomster i blomsterkasser på våren
- Plantet 3 nye frukttrær, 2 epletre og ett pæretre
- Satt opp en boks med grus ved parkeringsplassene nede mot garasjene.
- Solgt traktoren
- Kjøpt ny tørketrommel til vaskeriet i Grenseveien 31
- Fått opp en ny betalingsløsning på vaskeriene. Den enkelte betaler for vaske/tørk ved en betalingslenke eller en QR-kode som er festet på maskinene.
- Fått ny betalingsløsning på Velferdsrommet tilsvarende vaskeri.
- Satt opp 3 sensorstyrte lyskastere ved garasjene.
- Oppgradert trimrommet med nytt treningsutstyr og kjøpt inn maling. Veggene skal males på vårdugnaden.
- Oppgradert velferdsrommet med ny maling på veggene og malt bordene. Bestilt ny sofagruppe og nye lamper.

Vedlikehold de neste 5 årene:

- Bytte branndører på loft
- Utskifting av el-tavler i OL-rom.



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. Vaktmester går også ukentlige runder gjennom alle fellesarealer og sjekker at alt er som det skal.

I perioden som er gått har det ikke vært noen kritiske HMS-hendelser, og mindre avvik er blitt ordnet opp fortløpende. Styret oppfordrer beboerne til å kontakte styret med én gang, hvis det oppdages noe som kan utgjøre en fare for helse, miljø eller sikkerhet i borettslaget.

Brannvern

Det er gjort kontroll av brannslukkere i fellesareal og brann- og redningsetaten har gjennomført feiing av pipene i de fleste blokkene. De var fornøyde og sa at pipene generelt sett er i veldig god stand. Det var lite sot, som de antok var fordi de fleste har byttet til rentbrennende ovner. Vi fikk avvik på en defekt feieluke som vaktmester har utbedret. De kommer ikke til å inspisere resten av blokkene i år, fordi tilstanden var så bra på blokkene de sjekket.

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.

Lån

Borettslaget har lån i Handelsbanken. 14.03.23 er lånet på -24.054.893,00. Renten er hevet flere ganger det siste året og ligger nå på 4,1 % nominell rente. Vi vil reforhandle renten når vi tar opp nytt/refinansierer lånet ifbm. med rør- og takprosjektet.

Parkering og garasjer

Pr. 134.mars 2022 er det 12 beboere på venteliste for parkeringsplass. Ved siste tildeling av plass hadde beboeren som fikk plass stått på venteliste i 8 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 beboerparkering, kr. 450,- pr. mnd.

Sosiale arrangementer:

- 17. mai ble markert med flaggheising og korpsmusikk.
- Det ble avholdt høstdagnad med godt oppmøte. Vi ryddet vaktmestergarasjene, plantet frukttrær, snudde sand i sandkassene, raket løv og plukket søppel og avsluttet med hyggelig grilling.
- Det ble arrangerte julegrantenning der korpset spilte julesanger og styret delte ut pepperkaker og gløgg. Det var godt oppmøte og god stemning.
- Vårdagnaden skal avholdes 22.april.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 800 000 til generelt vedlikehold. Merk at budsjettet ikke inneholder forventet låneopptak/kostnader for takrehabilitering, utskifting av vann-avløpsrør til blokker eller kostnader for tilrettelegging av lading for el-biler.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % i 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Keyserløkka Nord Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Keyserløkka Nord Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0054 Keyserløkka Nord BLP-årsrapport.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 28. Mars 2023
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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	4 020 495	3 799 819	4 020 495	3 285 836
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 433 122	2 443 308	2 200 000	2 369 400
Tilbakeføring av avskrivning	14 227 023	254 165	190 000	227 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-51 429	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -2 393 757	-2 425 368	-2 487 000	-2 306 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 047	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-734 659	220 676	-97 000	290 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 285 836	4 020 495	3 923 495	3 576 236

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 557 914	4 369 547
Kortsiktig gjeld	-272 078	-349 052
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 285 836	4 020 495



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 055 441	9 145 127	10 050 000	11 487 000
Andre inntekter	3	124 487	98 258	60 000	72 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 179 928	9 243 385	10 110 000	11 559 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 273	-472 727	-41 000	-58 000
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-290 000	-390 000
Avskrivninger	14	-227 023	-254 165	-190 000	-227 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-10 215	-10 000	-13 000
Andre honorarer		-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-206 035	-201 010	-206 000	-216 000
Konsulenthonorar	7	-342 180	-232 144	-60 000	-300 000
Kontingenter		-39 000	-39 000	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-2 073 235	-727 699	-2 000 000	-1 800 000
Forsikringer		-777 248	-674 802	-777 000	-850 000
Kommunale avgifter	9	-1 862 530	-1 796 670	-1 848 000	-2 245 600
Energi/fyring		-242 965	-194 388	-194 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-706 836	-706 836	-720 000	-720 000
Andre driftskostnader	10	-1 338 282	-802 916	-1 176 000	-1 230 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 218 107	-6 382 574	-7 571 000	-8 318 600
DRIFTSRESULTAT		1 961 821	2 860 811	2 539 000	3 240 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	101 531	19 276	6 000	15 000
Finanskostnader	12	-630 229	-436 779	-345 000	-886 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-528 698	-417 503	-339 000	-871 000
ÅRSRESULTAT		1 433 122	2 443 308	2 200 000	2 369 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 433 122	2 443 308		



KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

ORG.NR. 850 142 602, KUNDENR. 34

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	33 395 047	33 395 047
Tomt		5 039 565	5 039 565
Andre varige driftsmidler	14	535 060	762 083
Miljøbankkonto, øremerket		210 104	0
SUM ANLEGGSMIDLER		39 179 777	39 196 696
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		508	10 094
Forskuddsbetalte kostnader		5 090	54 413
Andre kortsiktige fordringer		0	19 532
Driftskonto OBOS-banken		1 118 133	1 132 054
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 581
Sparekonto OBOS-banken		2 434 184	3 151 874
SUM OMLØPSMIDLER		3 557 914	4 369 547
SUM EIENDELER		42 737 691	43 566 243
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 500
Opptjent egenkapital		17 329 556	15 896 433
SUM EGENKAPITAL		17 349 056	15 915 933
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	24 046 300	26 440 057
Borettsinnskudd	16	861 200	861 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	209 057	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 116 557	27 301 257
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		266 685	304 050
Skyldige offentlige avgifter	18	320	11 103
Påløpte renter		5 073	2 318
Annen kortsiktig gjeld		0	31 581
SUM KORTSIKTIG GJELD		272 078	349 052
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 737 691	43 566 243
Pantstillelse	19	45 718 200	45 718 200
Garantiansvar		0	0



Oslo, 21.3.2023

Styret i Keyserløkka Nord Borettslag

Solvor H Nataas /s/

Sahar Guttormsen /s/

Matthias Hofmann /s/

Gudrun Jonsdotter Låte /s/

Elin Agasøster /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	9 599 567
Parkering	189 000
Trappevask	152 100
Forretningslokale	139 176
Fryseboks	17 460
Trimrom	16 800
Eiendomsskatt	2 084
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 116 187

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-54 896
Parkering	-5 850
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 055 441

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger vaskeri	9 410
Nøkler	36 963
Tomteleie/snøbrøyting, garasjelag	73 514
Utleie av velferdsrom	4 600
SUM ANDRE INNTEKTER	124 487

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 815
Pensjonskostnader innskudd	-9 869
Refusjon sykepenger	-14 589
SUM PERSONALKOSTNADER	-70 273

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 529, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

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

Juridisk bistand	-11 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 488
TAG arkitekter AS	-5 468
Geokontroll AS	-6 250
Multiconsult AS	-300 724
SUM KONSULENTHONORAR	-342 180

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-964 989
Drift/vedlikehold VVS	-825 258
Drift/vedlikehold elektro	-5 558
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-206 230
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 109
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-50 790
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 301
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 073 235

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 889
Vann- og avløpsavgift	-1 232 667
Feieavgift	-20 306
Renovasjonsavgift	-604 668
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 862 530

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

Lokalleie	-4 000
Container	-148 974
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 804
Driftsmateriell	-54 780
Lyspærer og sikringer	-2 893
Vaktmestertjenester	-619 659
Renhold ved firmaer	-336 810
Snørydding	-74 208
Andre tjenester	-41 149
Kontor- og datarekvisita	-13 394
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 529
Andre kontorkostnader	-3 703
Telefon, annet	-1 057
Porto	-55
Gaver	-3 295
Bank- og kortgebyr	-3 038
Velferdskostnader	-8 934
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 338 282

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 949
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 310
Kundeutbytte fra Gjensidige	77 272
SUM FINANSINNEKTER	101 531

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-630 213
Renter på leverandørgjeld	-16
SUM FINANSKOSTNADER	-630 229

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**

Søppelkurver		
Tilgang 2021	51 429	
Avskrevet tidligere	-4 286	
Avskrevet i år	-17 143	30 000
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	-33 750	
Avskrevet i år	-16 875	33 750
Traktor m/redskap		
Tilgang 2017	556 519	
Avskrevet tidligere	-255 088	
Avskrevet i år	-55 656	245 775
Fibernet (Diverse installasjoner)		
Kostpris	400 000	
Avskrevet tidligere	-399 999	1
Lekeplass		
Tilgang 2018	223 538	
Avskrevet tidligere	-134 124	
Avskrevet i år	-44 708	44 706
Sykkelstativ		
Tilgang 2019	364 312	
Tilgang 2020	98 894	
Avskrevet tidligere	-238 367	
Avskrevet i år	-92 641	132 198



Traktorgarasje - Anlegget avskrives ikke	
Tilgang 1975	36 628
Tilgang 1994	12 000
	48 628
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	535 060
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-227 023

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2015	-40 475 609
Nedbetalt tidligere	14 035 552
Nedbetalt i år	2 393 757
	-24 046 300
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-24 046 300

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-209 057
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-209 057

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-320
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-320

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	861 200
Pantelån	24 046 300
TOTALT	24 907 500

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



Annen informasjon om borettslaget

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.

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.

Forkjøpsrett

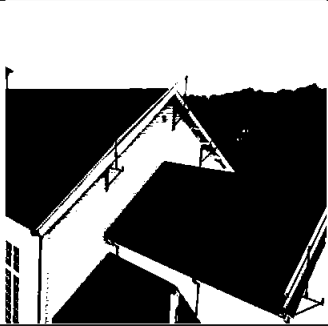
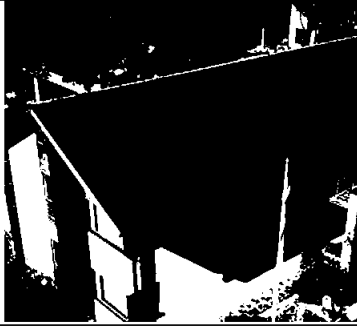
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende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



Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Skiftet vann/avløpsrør Grensevn 23-25	
2022	Nytt nøkkelsystem	
2021	Brannslukningsapparater fellesarealer	
2021	Beskjæring trær	
2021	Utendørs søppelkasser	
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



	Sunstyle (estetisk anbefaling)	Solarstone (økonomisk anbefaling)
Utseende		
Kostnad (merkostnad etter støtte)	5,8 MNOK Tilsvare per boenhet: 29 740 kr økt fellesgjeld 1710 kr/år økte felleskostnader	2,8 MNOK Tilsvare per boenhet: 14 630 kr økt fellesgjeld 830kr/år økte felleskostnader
Besparelsen/ inntekt	Borettslaget: Lav strømpris (0,8): 290 250 kr/år Middels strømpris (1,0): 359 910 kr/år Høy strøm pris (1,5): 541 800 kr/år Tilsvare per boenhet: Lav strømpris (0,8): 1490 kr/år Middels strømpris (1,0): 1850 kr/år Høy strøm pris (1,5): 2780 kr/år	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.04.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 23.04.23

Selskapsnummer: 34 **Selskapsnavn:** Keyserløkka Nord Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Stein Jelstad, Obos, er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Anton Larsson og Mette Reistad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Fastsettelse av andre honorarer

Andre honorar settes til kr 20 000.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Jan Ludvig Vinningland

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Torgeir Olav Martinussen
 Vegard Ramstad

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Kjersti S. Steien
 Matthias Hofmann
 Thale C. Tveita

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- Henrik Sømø Solberg
 Sahar Guttormsen

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Jan Ludvig Vinningland

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Elin Agasøster

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Salg av tørkeloft til boligformål

Generalforsamlingen åpner for at tørkeloft kan selges til tilstøtende enhet beliggende under dette. Pris og forutsetninger for å bygge om til boligareal og innlemme i underliggende enhet settes lik det som ble lagt frem av styret i 2022. Det settes inn 4 takvindu på alle tørkeloft. Kostnadene til vindu dekkes ved salg.

- For
 Mot

Sak 10 Valg av vindsperre ved rehabilitering av takene.

Det skal brukes en diffusjonsåpen vindsperre når takene rehabiliteres.

- For
 Mot

Sak 11 Installering av integrerte solceller på takene

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For installering av integrerte solceller på takene
 Mot installering av integrerte solceller på takene

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Takene rehabiliteres med Solarstone (økonomisk anbefaling).
 Takene rehabiliteres med Sunnystyle (estetisk anbefaling).

Sak 12 Borettslaget åpner opp for at beboere kan installere varmepumpe.

Borettslaget åpner opp for at beboere kan installere varmepumpe. Dersom forslaget blir stemt gjennom gis styret myndighet til å velge leverandør og type og innhenter tilbud.

- For
 Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 13 Økning av styrehonorar

Honorar for styreåret 2022-2023 økes til kr. 2000,- pr. boenhet - totalt kr. 390 000,- Honorar for fremtidige styreperioder reguleres i samsvar med KPI for siste kalenderår. Honoraret fordeles etter følgende fordelingsnøkkel: 40% til styreleder, 20% til nestleder og 30% til fordeling mellom styremedlemmene og 10% til fordeling på varaer. Fordelingsnøkkel er veiledende og sittende styre står fritt til å justere satsene dersom styret har fordelt arbeidsmengden på en annen måte.

For

Mot

Sak 14 Forslag 1 vedr. garasjene på borettslaget Keyserløkka Nords eiendom

Som et vilkår for fortsatt tomteutleie til garasjelagene, stiller borettslagets generalforsamling følgende krav, som må være oppfylt i god tid før forslagsfristen til generalforsamlingen 2024 hvis leieforholdet skal fortsette:

- Garasjelagene må registrere seg i Brønnøysundregistrene
- De må opprette en bankkonto som eies av garasjelaget, og ikke av privatpersoner
- De må hvert år lage et årsregnskap hvor alle utgifter og inntekter framgår. Dette sendes til dem som leier garasje, og til borettslagets styre innen forslagsfristen til borettslagets generalforsamling
- De må hvert år fra og med inneværende år holde årsmøte, med innkalling til alle som leier garasje, og skrive en årsmøteprotokoll som sendes til dem som leier garasje
- De må legge fram forsikringsavtaler, som dekker skader på personer, garasjer og biler.

For

Mot

Sak 15 Forslag 2 vedr. garasjene på borettslaget Keyserløkka Nords eiendom

Generalforsamlingen ønsker at borettslaget tar over driften av garasjene og ber garasjelagene la en medlemsavstemning avgjøre om de skal innlede forhandlinger med borettslagets styre, med sikte på å overføre garasjene til borettslaget.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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