



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 158 328
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR
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: Kayadri Subramaiaam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2023

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 969 585	11 581 838
Sum inntekter		10 969 585	11 581 838
Kostnader			
Lønnskostnad		518 393	340 474
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 367	30 593
Annen driftskostnad		7 087 861	7 203 925
Sum kostnader		7 642 621	7 574 993
Driftsresultat		3 326 964	4 006 845
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 850	14 090
Sum finansinntekter		35 850	14 090
Annen finanskostnad		1 592 575	1 088 897
Sum finanskostnader		1 592 575	1 088 897
Netto finans		-1 556 725	-1 074 807
Ordinært resultat før skattekostnad		1 770 239	2 932 038
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 770 239	2 932 038
Årsresultat		1 770 239	2 932 038
Totalresultat		1 770 239	2 932 038
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 770 239	2 932 038
Sum overføringer og disponeringer		1 770 239	2 932 038



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		53 218 883	52 553 961
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		204 120	211 616
Sum varige driftsmidler		53 423 003	52 765 577
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		600	600
Andre fordringer		205 794	
Sum finansielle anleggsmidler		206 394	600
Sum anleggsmidler		53 629 397	52 766 177
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		298 947	8 576
Sum fordringer		298 947	8 576
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 833 222	6 152 391
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 833 222	6 152 391
Sum omløpsmidler		4 132 169	6 160 967
SUM EIENDELER		57 761 566	58 927 144



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 200	19 200
Sum innskutt egenkapital		19 200	19 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 148 132	8 918 370
Sum opptjent egenkapital		-7 148 132	-8 918 370
Sum egenkapital		-7 128 932	-8 899 170
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 122 170	66 117 778
Øvrig langsiktig gjeld		989 169	784 400
Sum annen langsiktig gjeld		64 111 339	66 902 178
Sum langsiktig gjeld		64 111 339	66 902 178
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 971	5 797
Leverandørgjeld		546 810	590 312
Skyldige offentlige avgifter		16 618	127
Annen kortsiktig gjeld		202 760	327 900
Sum kortsiktig gjeld		779 159	924 136
Sum gjeld		64 890 497	67 826 314
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 761 566	58 927 144



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463929

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 158 328
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR
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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2023

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 950 158 328
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 969 585	11 581 838
Sum inntekter		10 969 585	11 581 838
Kostnader			
Lønnskostnad		518 393	340 474
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 367	30 593
Annen driftskostnad		7 087 861	7 203 925
Sum kostnader		7 642 621	7 574 993
Driftsresultat		3 326 964	4 006 845
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 850	14 090
Sum finansinntekter		35 850	14 090
Annen finanskostnad		1 592 575	1 088 897
Sum finanskostnader		1 592 575	1 088 897
Netto finans		-1 556 725	-1 074 807
Ordinært resultat før skattekostnad		1 770 239	2 932 038
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 770 239	2 932 038
Årsresultat		1 770 239	2 932 038
Totalresultat		1 770 239	2 932 038
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 770 239	2 932 038
Sum overføringer og disponeringer		1 770 239	2 932 038



Organisasjonsnr: 950 158 328
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

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	53 218 883	52 553 961
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	204 120	211 616
---	---------	---------

Sum varige driftsmidler	53 423 003	52 765 577
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	600	600
-----------------------------------	-----	-----

Andre fordringer	205 794	
------------------	---------	--

Sum finansielle anleggsmidler	206 394	600
-------------------------------	---------	-----

Sum anleggsmidler	53 629 397	52 766 177
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Andre fordringer	298 947	8 576
------------------	---------	-------

Sum fordringer	298 947	8 576
----------------	---------	-------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 833 222	6 152 391
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3 833 222	6 152 391
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	4 132 169	6 160 967
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	57 761 566	58 927 144
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	19 200	19 200
Sum innskutt egenkapital	19 200	19 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 148 132	8 918 370
Sum opptjent egenkapital	-7 148 132	-8 918 370
Sum egenkapital	-7 128 932	-8 899 170
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	63 122 170	66 117 778
Øvrig langsiktig gjeld	989 169	784 400
Sum annen langsiktig gjeld	64 111 339	66 902 178
Sum langsiktig gjeld	64 111 339	66 902 178
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 971	5 797
Leverandørgjeld	546 810	590 312
Skyldige offentlige avgifter	16 618	127
Annen kortsiktig gjeld	202 760	327 900
Sum kortsiktig gjeld	779 159	924 136
Sum gjeld	64 890 497	67 826 314
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	57 761 566	58 927 144



Organisasjonsnr: 950 158 328
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 Sør Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 28. mai 2023

Selskapsnummer: 64





Velkommen til årsmøte i Keyserløkka Sør 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:

Avstemningen åpner 24. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/64>

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.

Beboermøte 22.mai og 23.mai kl.18.00 i Villa Solhaug

Styret vil arrangere beboermøte i Villa Solhaug mandag 22. mai og tirsdag 23. mai kl. 18.00.

Der vil sakene/årsrapport/regnskap bli gjennomgått og diskutert, og styret ser det hensiktsmessig å spre dette over to dager siden det er mange saker som er foreslått. Avstemningen i sakene vil foregå digitalt, evt. ved å fylle ut stemmeseddel og levere til styret. Evt. krav om fysisk generalforsamling, jfr. borettslagsloven paragraf 7.4, må fremsettes innen fredag 19.mai.

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. Ikke forlenge festeavtale med Keyserløkka Sør Garasjelag



8. Utrede hvordan det gule huset kan brukes
9. Gjenåpne søppelsjaktene
10. Forslag om solceller/solkraft
11. Klippe plenene med vanlig hyppighet og etablere blomstereng på utvalgte steder
12. Forvaltning av trær og busker
13. Kompensasjon for gratis el-billading ved det gule huset
14. Eget uteareal for flere og styrke økonomien i borettslaget
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Keyserløkka Sør 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.

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

Frank J. Liland og Anders Ryen er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagte årsrapport og årsregnskap

- 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. 0064 Keyserløkka Sør Borettslag 24.05.2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

Sak 6

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som godtgjørelse for administrasjon av Villa Solhaug foreslås kr 30 000.

Forslag til vedtak

Som andre honorar settes til kr 30 000



Sak 7

Ikke forlenge festeavtale med Keyserløkka Sør Garasjelag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra styret i borettslaget.

Forslag om å ikke forlenge festeavtalen med Garasjelaget AS med nye 30 år.

Bakgrunn

Garasjetomten ved Økernveien eies av Keyserløkka Sør Borettslag (gnr. 128/bnr. 67).

Garasjetomten har siden 1958 vært utleid til Keyserløkka Sør Garasjelag A/S (heretter omtalt som Garasjelaget) med grunnlag i en festeavtale. Garasjelaget betaler en årlig leie på ca. kr. 8 500 til borettslaget.

På tomten står en garasjerekke med 25 parkeringsplasser. Tomten og garasjene forvaltes av Garasjelagets 25 andelseiere, med egne vedtekter og eget styre. Andelene kjøpes og selges for kr. 22 000.

Festeavtalen om leie av tomten vil automatisk forlenges med nye 30 år ved avtalens utløp, dersom borettslaget ikke gir beskjed om at leieavtalen skal avsluttes.

Styret i Keyserløkka Borettslag mener festeavtalen ikke bør forlenges.

Det er uenighet mellom de to styrene om tidspunktet for når festeavtalen utløper. Borettslagets styre mener den utløper i 2027, mens Garasjelagets styre mener den utløper i 2038. Bakgrunnen for uenigheten om tidspunktet er komplisert historisk og juridisk. Det er derfor en juridisk tvist om dette spørsmålet. Men tidspunktet for når avtalen utløper er likevel underordnet det som er forslaget i denne generalforsamlingen: å ikke forlenge avtalen med 30 år.

Begrunnelsen for styrets forslag om ikke å forlenge festeavtalen er at tomten er et felles gode for hele borettslaget og at tomten representerer en stor økonomisk verdi.

Begrunnelsen er oppsummert under:

1. Demokratisk styring av garasjetomten

Dagens ordning:

Garasjelagets styre og 25 andelshavere bestemmer i dag over garasjetomten. Borettslagets øvrige beboere har ingen innflytelse.



Ny ordning dersom styrets forslag på denne generalforsamlingen vedtas:

Dersom forslaget vedtas vil garasjetomten vil være et felles gode som forvaltes av alle beboerne gjennom borettslagets generalforsamling og valgte styre, på samme måte som ordinære parkeringsplasser, Villa Solhaug, det gule huset og øvrige fellesarealer.

2. Råderett over garasjetomtens økonomiske verdi

Dagens situasjon:

Garasjelaget har i dag råderetten over tomten. Borettslaget har ingen innflytelse over tomten og den økonomiske verdi den representerer.

Ny ordning dersom styrets forslag på denne generalforsamlingen vedtas:

Dersom forslaget vedtas vil *borettslagets* generalforsamling forvalte garasjetomtens verdi. Borettslaget har mer enn 60 millioner i gjeld etter rehabiliteringen. Borettslaget bør derfor ha råderett over alle verdier i borettslaget med tanke på usikkerhet knyttet til økende bankrenter og uforutsette utgifter som kan oppstå for borettslaget.

Garasjelaget AS mener på sin side at eksisterende ordning fungerer godt og ikke bør endres.

Styret i borettslaget har tidligere foreslått et forlik med Garasjelaget A/S der borettslaget overtar tomten/garasjene på et avtalt tidspunkt, og at andelshavernes andel kjøpes ut og at de kan leie plass videre på de vilkår generalforsamlingen vedtar. Styret i Keyserløkka Sør Garasjelag A/S har ikke ønsket et slikt forlik.

Dersom generalforsamlingen nå i 2023 vedtar å ikke forlenge festeavtalen, vil styret i borettslaget gå i ny dialog med Garasjelaget om en rimelig overgangsordning for dem, og legge frem forslag om dette på generalforsamlingen i 2024.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at Keyserløkka Sør borettslag sin festeavtale med Garasjelaget AS ikke skal forlenges med 30 nye år.



Sak 8

Utrede hvordan det gule huset kan brukes

Forslag fremmet av:

Mats Semb Silberg, Einars vei 10

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2018 ble det skrevet en masteroppgave ved NMBU om fellesroms betydning for bomiljøet i borettslag. Her er konklusjonen blant annet at «de fleste fellesrom har en positiv betydning for bomiljøet i borettslag i Oslo, noe avhengig av rommets funksjon. Noen rom bidrar til bedre bomiljø sammenliknet med andre, hvorav selskapslokale og gjesteleilighet scorer høyest. Videre kommer det frem at fellesrom generelt blir brukt mye»

Keyserløkka Sør har allerede Villa Solhaug som selskapslokale, og vi har fellesvaskerier. Nå foreslår vi å undersøke om også det gule huset kan bli en ressurs for hele borettslaget.

Om forslaget:

Forslagsstillers idé er å skape et sted hvor beboerne kan fikse, reparere og vedlikeholde ting. Det vil sørge for mer ombruk, en bedre utnyttelse av felles ressurser, og kan skape gode samlingspunkter for folk med felles interesser.

Dette kan for eksempel være:

Lite verksted med høvelbenk, sag, drill, slipemaskin etc. som kan brukes hvis man for eksempel vil pusse opp en gammel kommode, reparere en stol, lage en hylle eller lignende.

Utlån av verktøy - slagdrill, sag, drill og andre ting som man trenger for å gjøre enkle ting hjemme.

Utlån av maleutstyr - pensler, ruller, stenger, gardintrapp etc.

Syrom med symaskin

Knivslipestasjon

Område for vedlikehold og dekkskift på sykler.

Forhåpentligvis kan vi, ved å ta i bruk det gule huset på en slik måte, også legge til rette for arrangementer som skaper samhold og et godt bomiljø. Kanskje brukes det



lille verkstedet til å lage olabiler til et olabilløp? Kanskje kan syrommet brukes til å lage kostymer til et karneval som Klubben arrangerer? Kanskje har vi plantebytte-dager?

Forslagsstiller tror mulighetene her er mange, og er overbevist om at det finnes mange beboere med stort engasjement som kan være med på å løfte et slikt prosjekt. Forslagsstiller tipper også det finnes en god del utstyr i boder her i borettslaget som folk kan være villige til å låne ut til et slikt prosjekt, noe som vil begrense hva det vil koste.

Dette er en umoden idé. For å utrede dette videre, trenger vi å få undersøke kostnader, tidligere erfaringer (her kan nok Obos prosjekt gi innspill), få tilgang til planløsning for huset, få oversikt over eventuelle vedlikeholdsbehov, vilkår rundt dagens leiekontrakt for huset samt å kartlegge hva beboerne helst ønsker å bruke huset til. Det fremmes derfor følgende forslag:

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å sette ned en gruppe bestående av engasjerte beboere og en representant fra styret som utreder hvordan det gule huset kan tas i bruk til glede og nytte for beboerne i borettslaget. Gruppen skal vurdere det gule husets utleie i sammenheng med bruken av Villa Solhaug, få laget en rapport om det gule husets tekniske tilstand, få innspill fra beboerne på bruk av huset og området rundt, inklusive bålplassen. Gruppen skal presentere et helhetlig forslag, inkludert økonomiske rammer, som borettslagets generalforsamling kan ta stilling til i 2024.

Sak 9

Gjenåpne søppelsjaktene

Forslag fremmet av:

Anne Bjerke, Øyvind M. Ottestad, Olav A. Røssaak, alle i Einars vei 22

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Blokkene på Keyserløkka er bygd med søppelsjakter. De har blitt stengt uten debatt og samtykke fra generalforsamlingen. Søppelsjaktene har vært en stor fordel for oss som bor på Keyserløkka. Vi har hatt muligheten til å kaste søppel raskt og enkelt, uten å måtte gå helt ned og ut. Det er praktisk for alle, og viktigere jo lenger opp i etasjene vi bor. Det er med på å gjøre at folk kan bo på Keyserløkka i flere livsfaser og med forskjellig funksjonsnivå.



Hvordan vi legger til rette for beboerne sier mye om oss. Keyserløkka har eldre blokker uten heis, og det er viktig med små, kostnadsfrie tiltak som kan gjøre livet litt enklere for de som trenger det. Det gir verdighet å kunne klare seg selv.

Det er også en stor fordel for oss alle, uavhengig av funksjonsnivå, å slippe å måtte gå ut ens ærend med søppel i all slags vær og på alle tidspunkt det kan være hensiktsmessig å kaste noe. Søppelsjaktene er et gode for bokvaliteten, som igjen kan gjenspeiles i attraktiviteten og verdien på boligene over tid.

Søppelsjaktene har blitt stengt uten nærmere diskusjon i borettslaget. Begrunnelsen er at søppelkassene ikke alltid settes riktig på plass under sjaktene, slik at søppelposer treffer kanten og det blir søl for renovasjonsetatens kontraktører og våre vaktmestere.

Problemet skyldes at renovasjonsetatens kontraktører ikke alltid tar seg tid til å sette søppelkassene riktig på plass, og det er unaturlig at hensynet til deres akkorder skal veie tyngre enn hensynet til beboerne. Den utmerkede vaktmestertjenesten vår får betalt for arbeidet sitt.

Når beboerne ikke kan bruke søppelsjaktene, må vi i stedet gå inn i søppelrommet ved hver oppgang og kaste søppelet der. Den ene, lille søppelkassa ute er svært langt fra nok. Det betyr at hver beboer må inn i søppelrommet ganske ofte. Dette er upraktisk og vil i praksis medføre både søl og mer eller mindre midlertidig hensetting av søppel i oppganger osv.

I korthet gir det beboerne ingen fordeler, bare ulemper å stenge søppelsjaktene. For noen beboere kan denne ulempen tidvis være svært stor, og det bør vi ta hensyn til.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å gjenåpne sjaktene med bakgrunn i at det har stor betydning for mange og vi ikke har heis i bygningene. Styret ser i ettertid at beslutningen om å stenge sjaktene ikke tok tilstrekkelig hensyn til dette.

Forslag til vedtak

Søppelsjaktene skal gjenåpnes så snart som praktisk mulig. Søppelsjaktene skal ikke stenges uten generalforsamlingens samtykke.

Sak 10

Forslag om solceller/solkraft

Forslag fremmet av:

Forslag fra Ella Havnevik Giske (Einars vei 10) og Ingunn og Mikkel Berg-Nordlie (Einars vei 14)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er kommet forslag fra to ulike andelshavere som omhandler det samme. Forslagene er grunnleggende sett like og er derfor av praktiske hensyn for generalforsamlingen slått sammen til ett forslag.

Forslaget er å kartlegge mulighetene for bygging av solceller/solkraft på tak og på bakgrunn av innhentet informasjon legge fram en anbefaling på generalforsamling 2024.

Bakgrunn

Strømprisene er høye og vil kunne være høye over tid. Med solceller på taket, kan borettslaget produsere fornybar energi som kan skape inntekter for borettslaget og bidra til å kutte klimagassutslipp. Dette vil kunne gjøre at felleskostnadene holdes nede og øke verdien på borettslagets leiligheter. Av Oslo kommunes solkart fremgår at det er flere av takene i borettslaget som vil egne seg for solceller.
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/solkart/>

EU har i sitt klimaregelverk lagt fram en omfattende strategi for solenergi på hustak, jf. forslagene lagt fram i den såkalte REPowerEU-pakken, som inkluderer et forslag om påbud om solceller på alle nye bolighus innen 31. desember 2029. Det vil være gunstig for borettslaget å installere solceller før det kommer eventuelle krav om dette og mens det fortsatt er mulig å få tilskudd til slike investeringer. Regjeringen har også nylig vedtatt å etablere en ordning for deling av egenprodusert strøm i borettslag og næringsbygg.

Oslo kommune har nå en historisk høy støttesats på sin tilskuddsordning for solcelleanlegg til borettslag. Ordningen gjelder frem til utgangen av 2023. Det vil være svært gunstig for borettslaget dersom man nå søker om solcelletilskudd innen denne fristen. For borettslag og sameier er tilskuddet på 35 prosent av godkjente investeringskostnader opp til 1,8 millioner kroner. Borettslaget kan søke om og få tilsagn til dette også før Generalforsamlingen tar endelig stilling til om det er ønskelig å montere solceller på borettslagets tak. Tilsagnet forplikter ikke borettslaget til å gjennomføre investeringen. Det er også mulig å få tilskudd til rådgivning før og underveis i prosessen på opptil 50 000 kroner. Les mer om tilskuddsordningen her:-
<https://klimatilskudd.no/solcelletilskuddet>



Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret mandat til å nedsette en gruppe som utreder montering av solceller på borettslagets tak. Dette inkluderer økonomiske konsekvenser, praktisk gjennomføring og arkitektoniske og visuelle følger av å installere solceller. Arbeidsgruppen skal dersom det er praktisk mulig innhente et uforpliktende tilbud for solcelleanlegg og søke om tilsagn til støtte fra Oslo kommune til dette innen søknadsfristen den 31. desember 2023. Arbeidsgruppen får også mandat til å søke om tilskudd til rådgivning i prosessen. Arbeidsgruppen bør avholde et informasjonsmøte med beboerne innen 1. februar 2024 for å få innspill.

Sak 11

Klippe plenene med vanlig hyppighet og etablere blomstereng på utvalgte steder

Forslag fremmet av:

Erlend Pehrson (Einars vei 31)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om å klippe plenene hyppigere enn tilfellet var i fjor slik at plenene er funksjonelle for lek og rekreasjon, og samtidig legge til rette for avgrensede områder med biologisk mangfold med hensyn til blomster, humler og bier.

Bakgrunn

I fjor gikk det lenge mellom hver gang plenene ble klippet, og når de først ble klippet ble ikke gresset samlet opp, slik at det ble liggende å tørke slik at plenen ble gul. Bakgrunnen for lavere hyppighet på plenklipping var oppfordring fra Oslo kommune og miljøorganisasjoner om å spare vann og la plenene gro høyere for å gi bedre forhold for bier, humler og andre insekter. Grøntområdene er beboernes «hage» og brukes til rekreasjon og lek. Vi er helt åpne for at humler og andre arter skal få sin plass i borettslaget også, men det bør da etter min mening settes av egnede områder for dette hvor det plantes egnede arter for dette og disse må skjøttes jevnlig. For å ivareta behovet både for funksjonelle plener («sportsplener») som klippes med normal hyppighet og biologisk mangfold kan det etableres mindre soner med blomsterenger. Dette er gjort blant annet i slottsparken og er en anerkjent og moderne tilnærming for grøntanlegg.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget



Forslag til vedtak

Plenene blir klippet med tilnærmet samme hyppighet som det som har vært vanlig tidligere, dvs hyppigere enn det som var tilfellet i fjor (da ble gresset veldig høyt, og etter klipping ble mye gress liggende igjen på plenene). Borettslaget utfører i tillegg en pilot med å etablere klart avgrensede blomsterenger to steder for å gi et godt miljø for blomster, humler og bier. Blomstereng innebærer blant annet å ikke klippe gresset og blomster i lengre perioder. Piloten planlegges i samråd forslagsstiller som har fagkompetanse på området og andelshavere som bor nærmest de stedene som vil foreslås. Steder som vil foreslås vil være steder som erfaringsmessig i liten grad er i bruk til rekreasjon og lek.

Sak 12

Forvaltning av trær og busker

Forslag fremmet av:

Erlend Pehrson (Einars vei 31)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om å etablere en plan for forvaltning av trær og busker som sikrer at eksisterende trær erstattes med nye, samt vurdere om det enkelte steder kan plantes nye trær, frukttrær og bærbusker/busker.

Bakgrunn

Keyserløkka Sør er et veldig flott borettslag med store og åpne friområder mellom blokkene. Dette er med på å skape et godt bomiljø for beboerne her.

Borettslaget har i dag mange trær, frukttrær og busker. Store trær og frukttrær har imidlertid en begrenset levetid og det tar mange år før for eksempel et nytt frukttré blir så stort at det begynner å bære frukter. Det er i borettslaget i veldig liten grad blitt plantet nye trær, frukttrær eller bærbusker, og jeg mener at det er lurt å gjøre dette på noen utvalgte steder. De andre borettslagene på Keyserløkka har plantet nye trær. For hvert tre som felles bør det plantes et nytt tre for å opprettholde det grønne preget vi har i dag. Felling av eksisterende trær bør også kun gjøres når det er sikkerhetsmessig eller bygningsteknisk begrunnet, eller trær har sykdom. Å ivareta trærne er i tråd med Oslo kommunes ambisjon om å beholde flest mulig av store trær, og vil bevare det grønne preget vi har i borettslaget i dag.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget



Forslag til vedtak

Borettslagets styre med faglig bistand fra landskapsarkitekt etablerer en plan for å sikre langsiktig forvaltning av eksisterende trær og busker, samt vurdere behov for nyplanting. Planen legges fram for generalforsamlingen i 2024.

Sak 13

Kompensasjon for gratis el-billading ved det gule huset

Forslag fremmet av:

Forslag fra Nina Brekkli (Einars vei 26)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om kompensasjon til beboere for gratis elbillading ved det gule huset.

Bakgrunn

Styret besluttet i desember 2021 at det skulle være gratis å lade elbil ved gule huset uten at det er hjemlet i styrets fullmakt. Utdeling av nøkler ble håndtert av et styremedlem som selv har benyttet ordningen. Ifølge styreleder så er det totalt 12 beboere som har benyttet ordningen.

At et borettslag er pliktet til å legge til rette for elbilladestruktur er tydelig og klart, men det er heller ingen tvil om at brukerne selv skal dekke strømutfgifter for lading av elbil. Det er heller ikke krav om midlertidig ladestruktur i påvente av installasjon av elbilladestruktur. I tillegg var det god kapasitet ved kommunens ladepunkter i Bergljots vei. For selve vedtaket tatt i oktober 2021 av generalforsamlingen om å sette opp elbilladestruktur står det «Strømforbruket dekkes av den som disponerer parkeringsplassen». At strømforbruket skal dekkes av den enkelte bekrefte også av dokumentasjon fra Huseierne som styret henviser til i saken på Vibbo. Likevel har styret tolket det dithen at det skal være gratis for noen få.

Første gang styret ble spurt om ordningen på Vibbo var 13. februar 2022, denne henvendelsen ble ikke besvart. Det ble etterlyst svar 6. desember 2022 på Vibbo om å fremlegge dokumentasjon på når beslutning ble tatt og på hvilket grunnlag. Dette er p.t. ikke fremlagt. Styreleder har på Vibbo innrømmet at ordningen har vært urettferdig og at informasjonen om gratis lading har vært kritikkverdig. Til tross for dette ble ordningen først stengt ned i januar i år, etter at ny ladeinfrastruktur var på plass.

Alle beslutninger om honorarer, goder og annet som har økonomisk innvirkning på styrets medlemmer og øvrige beboere skal gjennomgås og vedtas av generalforsamlingen. Felles goder som vaskeri, lekestativ o.l. kan ikke sammenlignes



med ordninger som gir personlig økonomisk vinning til enkelte beboere, som i dette tilfellet. Beslutningen går derfor utenfor de rammer og fullmakter et styre innehar.

Styreleder har stipulert økt strømforbruk til kr 25.000 for perioden. Dette er ikke dokumentert. Det er ikke beløpet i seg selv (som er overkommelig for både de som benyttet ordningen og alle beboere) som er problemet. Dette er en viktig prinsipiell avklaring i forhold til hva fellesskapet skal dekke for andre og hvilke fullmakter et styre har. Spesielt i disse tider da mange har fått trangere økonomi.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Tilbudet om lading av el-bil ved det gule huset som det refereres til var for å ivareta borettslagets lovpålagte forpliktelser for beboerne (andelshaverne). Løsningen var for alle. Løsningen medførte i tillegg lavere kostnad for borettslaget enn ved å etablere nye midlertidige ladepunkter. At løsningen likevel ikke var optimal og informasjon om den var for dårlig er kritikk styret tidligere har sagt seg enig i.

Forslaget som legges fram her vil i praksis medføre at 94 prosent av andelshaverne får en kompensasjon, men som i neste omgang medfører at borettslaget har 375 000 kroner mindre driftsmidler å bruke for de samme andelshaverne og fellesskapet.

Forslag til vedtak

For å sikre en likebehandling av beboerne bør de beboere som ikke har hatt denne fordelten kompenseres for den økonomiske verdien av gratis lading gjennom reduksjon i husleie beregnet forholdsmessig til kr. 2083 pr andelseier.

Sak 14

Eget uteareal for flere og styrke økonomien i borettslaget

Forslag fremmet av:

Rasmus Reinvang (Einars vei 22)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om å undersøke muligheten for at leiligheter i første etasje får mulighet for å disponere et avgrenset eget uteareal foran leiligheten.

Bakgrunn

En rekke leiligheter (11) på bakkeplan i borettslaget har egen uteplass foran leiligheten sin, noe som er en kvalitet for beboerne og bidrar til et trivelig utemiljø. I dag ser vi at

det er mye grøntareal like foran blokkene som brukes lite og hvor det kan være mulighet for at flere kan få egen uteplass, samtidig som vi skal beholde rause grøntarealer for borettslaget som helhet.

For eksempel ser vi at gressarealet foran balkonger i førsteetasje og frem til gangveien ofte knapt blir brukt, antagelig siden det ofte er et begrenset areal og at det nok ofte også oppleves som «for nært» balkongen til at det er passende. Balkongene har et vindu som er lett å skru av, slik at en liten trapp enkelt vil kunne gi adgang til eget uteareal for leiligheter med balkong i første etasje.

Det er i dag ganske vanlig at leiligheter i første etasje av boligblokker har eget uteareal. Jeg foreslår at man undersøker muligheten for at eiere av leiligheter, hvor det er naturlig og passende ut fra forholdene, får rett til å disponere et definert uteareal foran, slik at man kan sette inn en trapp i balkongen og få et trivelig eget uteareal der. Uteareal det gis slik eksklusiv bruksrett til bør ikke være større enn areal som markleiligheter i første etasje i dag har tilgang til utenfor sin leilighet.

Økonomi

En slik rett til et eget uteareal vil øke verdien av leilighetene det gjelder. Derfor bør de som eventuelt får en slik rett, betale markedspris per m² etter takst for å få den, slik at borettslaget får inntekter og vi kan holde husleien nede. Det er ca. 35 leiligheter i første etasje i dag uten eget uteareal, og hvor dette kan være aktuelt. En nærmere undersøkelse vil imidlertid måtte avgjøre ved hvor mange av disse et slikt grep vil kunne la seg gjøre i praksis, siden forholdene ved hver blokk varierer.

Takst må naturligvis settes av uavhengige fagfolk. For å illustrere beløpene det kan være snakk om har jeg gjort følgende regnestykke, som jeg tror er konservativt. En typisk leilighet på Keyserløkka koster ca. 6 mill. Jeg antar at egen uteplass vil øke verdien med kanskje 4-5%. Det vil i så fall si ca. 250 000 kr. Hvis for eksempel 20 andelshavere skulle benytte seg av en slik mulighet, i en første om gang, vil det gi inntekt på ca. 5 millioner til borettslaget.

Dette er anslag og nærmere økonomiske vurderinger vil måtte gjøres, før en beslutning kan tas. Men at vi snakker om mulig inntekt for borettslaget på flere millioner, vurderer jeg at er ganske klart. I en tid med økende renter som gjør lånet vårt på ca. 60 millioner stadig dyrere, og med en presset økonomi for borettslaget, er dette kjærkomment.

Utforming

Jeg ser også for meg at det, hvis det skal gis en slik mulighet, bør stilles krav til utforming og bruk av eget uteareal. Noen eksempler, som ikke er uttømmende: Arealet bør være naturlig og det bør ikke være lov å bygge plattinger eller andre faste installasjoner. Det bør også sikres avgrensning av slikt eget uteareal med samme type hekk, samt stilles felles krav til utforming av installasjoner som balkongtrapp, dør i balkongen og liten port

i hekken. En arkitekt bør bistå med å sikre kvalitet til en plan for hvilket uteareal som kan stilles til rådighet og hvilke krav som bør stilles til bruk og utforming. Tegninger må vise hvordan dette vil komme til å se ut, før en endelig avgjørelse kan tas.

Oppsummering

Jeg tenker at eget uteareal til flere leiligheter i borettslaget vil gi bedre bokvalitet for en rekke leiligheter, gi en bedre utnyttelse av areal, gjøre det triveligere foran blokkene og skaffe med midler til felleskassa som kan bidra til at husleien ikke stiger eller brukes til aktuelle investeringer som anses nødvendige (for eksempel solceller på taket eller andre satsinger som måtte være ønsket av borettslaget). Jeg foreslår derfor at det gis mandat til en arbeidsgruppe som kan undersøke denne muligheten.

Styrets innstilling

- Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Borettslaget er positive til å undersøke muligheten for at flere leiligheter i første etasje får mulighet for å disponere et avgrenset eget uteareal foran leiligheten sin. Forslagsstiller og en gruppe interessenter ("arbeidsgruppen") får mandat til å gjennomføre en undersøkelse og legge frem en begrunnet anbefaling til styret. Styret vil vurdere saken og komme med sin anbefaling til neste generalforsamling. Det foreslås som et utgangspunkt at følgende inngår i undersøkelsen: • En undersøkelse av interessen for dette grepet blant beboerne i borettslaget, for eksempel ved hjelp av en spørreundersøkelse på Vibbo som kan kartlegge stemningen. (Arbeidsgruppen står fritt til å stoppe arbeidet om interessen viser seg lav. • Undersøke erfaringer med en slik løsning fra andre borettslag det kan være naturlig å sammenligne seg med, for å få oversikt over hvilke fordeler og ulemper et slikt grep kan ha når det gjelder kvalitet på uteområder og bomiljø. • Undersøke relevante økonomiske forhold (positive og negative) knyttet til et slikt grep, så som hvordan det vil påvirke verdier av leilighetene i borettslaget, hvor mye en slik bruksrett bør koste per m² for de som benytter seg av det, og hvor store totale inntekter et slikt grep vil kunne gi borettslaget. • Undersøke hvordan et slikt grep vil kunne gjennomføres i praksis hos oss, inkludert felles retningslinjer for utforming, hvilke krav som bør stilles bl.a. til trapper ned fra balkonger, og hvordan det vil påvirke fasade/estetisk uttrykk (gjærne med illustrasjoner). Det skal i en prosess legges til grunn at formålet med tiltaket er å gi bedre bokvalitet, gi en bedre utnyttelse av areal, gjøre det triveligere foran blokkene og skaffe midler til felleskassa som kan bidra til at husleien ikke stiger og styrke borettslaget økonomi. Styret skal ha kontakt med arbeidsgruppen i løpet av arbeidet for å bidra til at relevante forhold blir belyst.



Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eirik Ahdell

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Ryen
- Sølvi Paulsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frank Jørgen Liland
- Jens M. Thorstensen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Mikkel Berg-Nordlie
- Su Thet Mon

Sak 16

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:

- Eirik Ahdell



ÅRSRAPPORT FOR 2022 Keyserløkka Sør Borettslag

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jens M Thorstensen	Eindrides Vei 4
Nestleder	Eirik Ahdell	Einars Vei 16
Styremedlem	Knut Olav Haraldseid	Einars Vei 18
Styremedlem	Tore Dyrhaug Mo	Einars Vei 20
Styremedlem	Sølvi Paulsen	Einars Vei 30
Varamedlem	Frank Jørgen Liland	Einars Vei 33
Varamedlem	Anders Ryen	Einars Vei 30

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jens M Thorstensen Eindrides Vei 4

Varadelegert

Eirik Ahdell Einars Vei 16

Valgkomiteen

Nora Henriette Øberg Einars Vei 23
Mikkel Berg-Nordlie Einars Vei 14
Su Thet Mon Einars Vei 26

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 Sør Borettslag

Borettslaget består av 192 andelsleiligheter.

Keyserløkka Sør Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 158 328, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

128 41 67

Første innflytting skjedde i 1953. 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 Sør Borettslag har 1 timesansatt renholder. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2022.

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

- Infrastruktur for lading av el-biler etablert for alle parkeringsplasser
- To sykkelboder bygget
- Gjensidige valgt som ny leverandør av forsikring til borettslaget
- 4 nye parkeringsplasser for borettslaget etablert ved Hasle kirke etter avklaring med kirken
- Avtaler inngått med Posten Norge AS og Postnord AS for etablering av utleveringspunkt i borettslaget
- Løpende vedlikehold og administrasjon

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.

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere (nesten doblet fra forrige år) enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteoppgangen på borettslagets lån.

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 1 200 000 til generelt vedlikehold og bl.a. resterende arbeid sykkelbod og tilrettelegging el-bil lading parkeringsplasser.

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 Sør Borettslag.

Lån

Keyserløkka Sør Borettslag har 1 lån i Handelsbanken, flytende rente, løpetid til 2039. 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 15 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Keyserløkka Sør

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Keyserløkka Sør 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 22 av 41 0604 Keyserløkka Sør Borettslag 24.05.2023.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, 04. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR ORG.NR. 950 158 328, KUNDENR. 64

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.		5 236 831	11 431 412	5 236 831	3 353 010
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 770 239	2 932 038	2 603 200	2 662 900
Tilbakeføring av avskrivning	15	36 367	30 593	21 000	21 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		-664 923	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-28 871	-67 076	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 995 608	-9 090 237	-3 268 000	-2 767 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 025	0	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 883 821	-6 194 581	-643 800	-83 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 353 010	5 236 831	4 593 031	3 269 910
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 132 169	6 160 967		
Kortsiktig gjeld		-779 159	-924 136		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 353 010	5 236 831		



BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR ORG.NR. 950 158 328, KUNDENR. 64

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 477 326	10 365 358	10 483 000	12 095 000
Andre inntekter	3	492 259	1 216 480	24 000	84 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 969 585	11 581 838	10 507 000	12 179 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-118 393	-50 474	-100 000	-98 000
Styrehonorar	5	-300 000	-260 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-36 367	-30 593	-21 000	-21 000
Revisjonshonorar	6	-12 250	-9 250	-10 000	-12 500
Andre honorarer	5	-100 000	-30 000	-100 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-210 715	-205 580	-210 000	-220 000
Konsulenthonorar	7	-41 976	-74 166	-84 000	-84 000
Kontingenter		-38 200	-38 000	-38 200	-38 200
Drift og vedlikehold	8	-2 172 331	-2 124 974	-1 500 000	-1 200 000
Forsikringer		-682 054	-645 595	-675 000	-740 000
Kommunale avgifter	9	-1 616 462	-1 552 240	-1 601 600	-1 930 400
Energi/fyring		-437 294	-303 870	-280 000	-390 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 061 958	-969 381	-980 000	-1 110 000
Andre driftskostnader	10	-814 621	-1 280 869	-1 140 000	-1 200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 642 621	-7 574 993	-7 039 800	-7 374 100
DRIFTSRESULTAT		3 326 964	4 006 845	3 467 200	4 804 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 850	14 090	10 000	25 000
Finanskostnader	12	-1 592 575	-1 088 897	-874 000	-2 167 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 556 725	-1 074 807	-864 000	-2 142 000
ÅRSRESULTAT		1 770 239	2 932 038	2 603 200	2 662 900
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 770 239	2 932 038		



BORETTLAGET KEYSERLØKKA SØR
ORG.NR. 950 158 328, KUNDENR. 64
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 725 045	47 725 045
Rehabilitering	14	664 923	0
Tomt		4 828 916	4 828 916
Andre varige driftsmidler	15	204 120	211 616
Aksjer og andeler	16	600	600
Miljøbankkonto, øremerket		205 794	0
SUM ANLEGGSMIDLER		53 629 397	52 766 177
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		298 947	8 576
Driftskonto OBOS-banken		254 528	915 653
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 455	0
Sparekonto OBOS-banken		3 574 234	5 236 733
Sparekonto OBOS-banken II		5	5
SUM OMLØPSMIDLER		4 132 169	6 160 967
SUM EIENDELER		57 761 566	58 927 144
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 192 * 100		19 200	19 200
Udekket tap	17	-7 148 132	-8 918 370
SUM EGENKAPITAL		-7 128 932	-8 899 170
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	63 122 170	66 117 778
Borettsinnskudd	19	784 400	784 400
Avsetning bomiljøtiltak	20	204 769	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		64 111 339	66 902 178
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		546 810	590 312
Skyldige offentlige avgifter	21	16 618	127
Påløpte renter		12 971	5 797
Annen kortsiktig gjeld	22	202 760	327 900
SUM KORTSIKTIG GJELD		779 1599	924 136
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 761 566	58 927 144
Pantstillelse	23	96 379 400	96 379 400
Garantiansvar		0	0



Oslo, 20.3.2023
Styret i Borettslaget Keyserløkka Sør

Jens M Thorstensen /s/

Knut Olav Haraldseid /s/

Tore Dyrhaug Mo /s/

Sølvi Paulsen /s/

Eirik Ahdell /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 933 144
Parkering	262 200
Leietillegg påbygg	162 484
Lokalleie gule huset	108 000
Eiendomsskatt	12 848
Garasje	8 400
Strøm Kjellerbod	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 488 276

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-10 950
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 477 326

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

Automatpenger	9 000
Felleskostnader	500
Refusjon festeavgift	2 388
Salg av loft	300 000
Nettinnbetalinger	24 310
Nøkler	10 350
Refusjon snømåking	1 711
Kostn. Tørkeskap/forundersøk	20 000
Utleie Villa Solhaug	124 000
SUM ANDRE INNTEKTER	492 259

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-48 000
Påløpte feriepenge	-5 760
Arbeidsgiveravgift	-63 981
Yrkesskadeforsikring	-652
SUM PERSONALKOSTNADER	-118 393

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 2021/2022, og er på kr 300 000. I tillegg er det vedtatt kr 100 000 i andre honorar, ref. regnskapslinjen "andre honorar" i resultatregnskapet. Kun kr 30 000 er utbetalt i 2022, mens resterende kr 70 000 er avsatt og anslås utbetalt i 2023.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 000
OBOS Prosjekt AS	-4 225
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 545
Andre konsulentonorarer	-206
SUM KONSULENTHONORAR	-41 976

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

R. Bergersen	-232 669
Plan- og bygningsetaten	-19 110
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-251 779
Drift/vedlikehold bygninger	-373 456
Drift/vedlikehold VVS	-42 100
Drift/vedlikehold elektro	-684 362
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-216 993
Drift/vedlikehold brannsikring	-106 432
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-210 859
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-262 613
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-23 738
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 172 331

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-17 643
Vann- og avløpsavgift	-1 096 557
Feieavgift	-27 574
Renovasjonsavgift	-474 689
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 616 462

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-96 665
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 610
Diverse leiekostnader/leasing	-9 000
Vaktmestertjenester	-249 520
Renhold ved firmaer	-349 840
Gressklipping	-32 500
Andre tjenester	-3 783
Trykksaker	-5 758
Andre kontorkostnader	-181
Porto	-4 000
Bank- og kortgebyr	-2 981
Velferdskostnader	-25 783
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-814 621

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 423
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 427
SUM FINANSINNTEKTER	35 850

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 584 521
Renter på leverandørgjeld	-634
Andre rentekostnader	-7 420
SUM FINANSKOSTNADER	-1 592 575

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1953	7 953 400
Oppskrevet 1792	1 208 110
Tilgang 2010 rehabilitering	700 000
Tilgang 2014, Balkonger	32 123 567
Tilgang 2020, ny leilighet	5 739 968
SUM BYGNINGER	47 725 045

Tomten ble kjøpt i 1990.

Gnr.128/bnr.41 M. flere

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

Tronslien	664 923
SUM REHABILITERING	664 923

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****TP150PH flishogger**

Tilgang 2022	28 871	
Avskrevet i år	-5 774	
		23 097

Kubota F2400

Tilgang 2002	164 116	
Avskrevet tidligere	-164 115	
		1

Tørketrommel 2

Tilgang 2017	33 387	
Avskrevet tidligere	-10 430	
Avskrevet i år	-2 086	
		20 871

Tørketrommel 3

Tilgang 2021	67 076	
Avskrevet tidligere	-9 582	
Avskrevet i år	-9 582	
		47 911



Tørkeskap		
Tilgang 2017	157 165	
Avskrevet tidligere	-84 195	
Avskrevet i år	-16 839	
		56 131
Tørkeskap		
Tilgang 2017	33 387	
Avskrevet tidligere	-10 430	
Avskrevet i år	-2 086	
		20 871
Garasjeanlegg		
Kostpris	5 238	
Tilgang 1987	30 000	
		35 238
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		204 120
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-36 367

NOTE: 16

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Keyserløkka Sør Garasjelag. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 2 Pålydende: 300 Balanseført verdi: 600

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-95 600 000	
	29 482 222	
Nedbetalt i år	2 995 608	
		-63 122 170
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-63 122 170



NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1953	-779 400
Tilleggsinnskudd 2020, ny leilighet	-5 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-784 400

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-204 769
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-204 769

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 455
Skyldig arbeidsgiveravgift	-12 163
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-16 618

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-5 760
Midlertidig deposita	-127 000
Avsatt andre honorar	-70 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-202 760

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	784 400
Pantelån	63 122 170
TOTALT	63 906 570

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

Bygninger	47 725 045
Tomt	4 828 916
TOTALT	52 553 961



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91867694. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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	Infrastruktur lading el-biler	
2022	To sykkelboder bygget	
2022	4 nye P-plasser-avtale med kirken	
2021	Nytt låssystem	
2021	Vannavrenning balkonger	
2021	Oppgradering til ledlys oppganger	
2020	Salg ny andelsleil. Einars vei 31	
2018	Nye brannslukningsapparater	
2017	Defekte røykhatter demontert	
2017	Nytt kjøkken og bad Villa Solhaug	
2017	Drenering Villa Solhaug	
2016	Radonanalyse	
2015	Rens ventilasjonsanlegg	
2015	Pusset opp Villa Solhaug	innvendig og grunnmur
2014	Kontroll av brannslukkingsapparater	
2013	Rehabilitering av piper	
2012	Rehabiliteringen gjennomført	Alle leiligheter har nå uteplass



2011	Påbegynt rehabiliteringen	
2010	Montert brannvarslingsanlegg	
2009	Elbilparkering - støtte fra Oslo Kommune	
2009	Pusset opp oppganger	skiftet inngangsdører, etablert brannalarmanlegg, skiftet porttelefonanlegg
2008	Rehabilitering av sikringsskap	
2008	Tørkeskap i vaskerier byttet	
2008	Drenering	
2007	Vaskeriene pusset opp og malt	
2007	Vifter for røykavsug montert på piper	
2007	Tak er overhald	
2007	Balkonger og fasader er overhald	
2006	Nye tørketromler i Einarsvei 8	
2006	Villa Solhaug tatt i bruk	
2006	Baderomsrehabilitering ferdig	
2005	Rehabilitering av Villa Solhaug	Utvendig og innvendig rehabilitering av Villa Solhaug
2005	Baderomsrehabilitering forsetter	
2004	Kontroll av tak og piper over tak	
2004	Utbedring av skader på fasadene	Utbedring av skader på fasadene, utvendig treverk og vindskier malt
2004	Lagt om taket på Villa Solhaug	
2004	Nye vaskemaskiner i vaskeriet Einars vei 30	
2003	Nye vaskemaskiner i vaskeriet Einars vei 8	
2003	Vedlikeholdsplan for hele bygningsmassen	
2002	Forprosjekt på baderomsrehabilitering	Gjennomgang av bad og utarbeiding av forprosjekt på rehabilitering
2002	Røykhatter montert	Røykhatter montert på en del av pipene med dårlig trekk
2002	Fasaderehabilitering Einarsvei 16 til 42	
2002	Innvendig rehabilitering av velhuset	
2002	Nye sittegrupper til utearealene	
2001	Oppgradering av avfallsstasjoner	
2001	Rehabilitering av velhus	
2000	Nye vinduer i kjellere og oppganger	
2000	Drenering rundt tre av bygningene	
2000	Utskifting av tak og piper på en bygning	



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 24.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 28.05.23

Selskapsnummer: 64 **Selskapsnavn:** Keyserløkka Sør Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

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>Frank J. Liland og Anders Ryen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av andre honorarer

Som andre honorar settes til kr 30 000

For

Mot

Sak 7 Ikke forlenge festeavtale med Keyserløkka Sør Garasjelag

Generalforsamlingen vedtar at Keyserløkka Sør borettslag sin festeavtale med Garasjelaget AS ikke skal forlenges med 30 nye år.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 Utrede hvordan det gule huset kan brukes

Generalforsamlingen vedtar å sette ned en gruppe bestående av engasjerte beboere og en representant fra styret som utreder hvordan det gule huset kan tas i bruk til glede og nytte for beboerne i borettslaget. Gruppen skal vurdere det gule husets utleie i sammenheng med bruken av Villa Solhaug, få laget en rapport om det gule husets tekniske tilstand, få innspill fra beboerne på bruk av huset og området rundt, inklusive bålplassen. Gruppen skal presentere et helhetlig forslag, inkludert økonomiske rammer, som borettslagets generalforsamling kan ta stilling til i 2024.

For

Mot

Sak 9 Gjenåpne søppelsjaktene

Søppelsjaktene skal gjenåpnes så snart som praktisk mulig. Søppelsjaktene skal ikke stenges uten generalforsamlingens samtykke.

For

Mot

Sak 10 Forslag om solceller/solkraft

Generalforsamlingen gir styret mandat til å nedsette en gruppe som utreder montering av solceller på borettslagets tak. Dette inkluderer økonomiske konsekvenser, praktisk gjennomføring og arkitektoniske og visuelle følger av å installere solceller. Arbeidsgruppen skal dersom det er praktisk mulig innhente et uforpliktende tilbud for solcelleanlegg og søke om tilsagn til støtte fra Oslo kommune til dette innen søknadsfristen den 31. desember 2023. Arbeidsgruppen får også mandat til å søke om tilskudd til rådgivning i prosessen. Arbeidsgruppen bør avholde et informasjonsmøte med beboerne innen 1. februar 2024 for å få innspill.

For

Mot

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



Sak 11 Klippe plenene med vanlig hyppighet og etablere blomstereng på utvalgte steder

Plenene blir klippet med tilnærmet samme hyppighet som det som har vært vanlig tidligere, dvs hyppigere enn det som var tilfellet i fjor (da ble gresset veldig høyt, og etter klipping ble mye gress liggende igjen på plenene). Borettslaget utfører i tillegg en pilot med å etablere klart avgrensede blomsterenger to steder for å gi et godt miljø for blomster, humler og bier. Blomstereng innebærer blant annet å ikke klippe gresset og blomster i lengre perioder. Piloten planlegges i samråd forslagsstiller som har fagkompetanse på området og andelshavere som bor nærmest de stedene som vil foreslås. Steder som vil foreslås vil være steder som erfaringsmessig i liten grad er i bruk til rekreasjon og lek.

For

Mot

Sak 12 Forvaltning av trær og busker

Borettslagets styre med faglig bistand fra landskapsarkitekt etablerer en plan for å sikre langsiktig forvaltning av eksisterende trær og busker, samt vurdere behov for nyplanting. Planen legges fram for generalforsamlingen i 2024.

For

Mot

Sak 13 Kompensasjon for gratis el-billading ved det gule huset

For å sikre en likebehandling av beboerne bør de beboere som ikke har hatt denne fordelene kompenseres for den økonomiske verdien av gratis lading gjennom reduksjon i husleie beregnet forholdsvis til kr. 2083 pr andelseier.

For

Mot

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



Sak 14 Eget uteareal for flere og styrke økonomien i borettslaget

Borettslaget er positive til å undersøke muligheten for at flere leiligheter i første etasje får mulighet for å disponere et avgrenset eget uteareal foran leiligheten sin. Forslagsstiller og en gruppe interessenter ("arbeidsgruppen") får mandat til å gjennomføre en undersøkelse og legge frem en begrunnet anbefaling til styret. Styret vil vurdere saken og komme med sin anbefaling til neste generalforsamling. Det foreslås som et utgangspunkt at følgende inngår i undersøkelsen:

- En undersøkelse av interessen for dette grepet blant beboerne i borettslaget, for eksempel ved hjelp av en spørreundersøkelse på Vibbo som kan kartlegge stemningen. (Arbeidsgruppen står fritt til å stoppe arbeidet om interessen viser seg lav.
- Undersøke erfaringer med en slik løsning fra andre borettslag det kan være naturlig å sammenligne seg med, for å få oversikt over hvilke fordeler og ulemper et slikt grep kan ha når det gjelder kvalitet på uteområder og bomiljø.
- Undersøke relevante økonomiske forhold (positive og negative) knyttet til et slikt grep, så som hvordan det vil påvirke verdier av leilighetene i borettslaget, hvor mye en slik bruksrett bør koste per m² for de som benytter seg av det, og hvor store totale inntekter et slikt grep vil kunne gi borettslaget.
- Undersøke hvordan et slikt grep vil kunne gjennomføres i praksis hos oss, inkludert felles retningslinjer for utforming, hvilke krav som bør stilles bl.a. til trapper ned fra balkonger, og hvordan det vil påvirke fasade/estetisk uttrykk (gjerne med illustrasjoner). Det skal i en prosess legges til grunn at formålet med tiltaket er å gi bedre bokvalitet, gi en bedre utnyttelse av areal, gjøre det triveligere foran blokkene og skaffe midler til felleskassa som kan bidra til at husleien ikke stiger og styrke borettslaget økonomi. Styret skal ha kontakt med arbeidsgruppen i løpet av arbeidet for å bidra til at relevante forhold blir belyst.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 15 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Eirik Ahdell

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Anders Ryen

Sølvi Paulsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Frank Jørgen Liland

Jens M. Thorstensen

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Mikkel Berg-Nordlie

Su Thet Mon

Sak 16 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Eirik Ahdell

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.