



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 019 542
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTTJERN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Odvar Solbergs vei 120
0973 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		41 565 882	40 380 399
Sum inntekter		41 565 882	40 380 399
Kostnader			
Lønnskostnad		1 007 860	958 823
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 179	34 806
Annen driftskostnad		27 996 004	29 919 333
Sum kostnader		29 032 043	30 912 962
Driftsresultat		12 533 839	9 467 437
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 064	14 757
Sum finansinntekter		28 064	14 757
Annen finanskostnad		7 933 540	4 346 701
Sum finanskostnader		7 933 540	4 346 701
Netto finans		-7 905 476	-4 331 944
Ordinært resultat før skattekostnad		4 628 363	5 135 493
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 628 363	5 135 493
Årsresultat		4 628 363	5 135 493
Totalresultat		4 628 363	5 135 493
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 628 363	5 135 493
Sum overføringer og disponeringer		4 628 363	5 135 493



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		355 465 858	355 465 858
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		39 573	67 752
Sum varige driftsmidler		355 505 431	355 533 610
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		702 502	
Sum finansielle anleggsmidler		702 502	0
Sum anleggsmidler		356 207 933	355 533 610
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 000	1 995
Andre fordringer		1 910 383	1 226 798
Sum fordringer		1 913 383	1 228 793
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 744 296	6 594 780
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 744 296	6 594 780
Sum omløpsmidler		3 657 679	7 823 573
SUM EIENDELER		359 865 612	363 357 183



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		65 100	65 000
Sum innskutt egenkapital		65 100	65 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 933 241	10 384 604
Sum opptjent egenkapital		-2 933 241	-10 384 604
Sum egenkapital		-2 868 141	-10 319 604
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		343 277 752	353 380 657
Øvrig langsiktig gjeld		18 560 901	17 835 000
Sum annen langsiktig gjeld		361 838 653	371 215 657
Sum langsiktig gjeld		361 838 653	371 215 657
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		121 343	945 801
Leverandørgjeld		573 253	1 487 009
Skyldige offentlige avgifter		14 437	12 638
Annen kortsiktig gjeld		186 068	15 683
Sum kortsiktig gjeld		895 100	2 461 130
Sum gjeld		362 733 753	373 676 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		359 865 612	363 357 183



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463934

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 019 542
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTTJERN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Odvar Solbergs vei 120
0973 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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: 951 019 542
SVARTTJERN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		41 565 882	40 380 399
Sum inntekter		41 565 882	40 380 399
Kostnader			
Lønnskostnad		1 007 860	958 823
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 179	34 806
Annen driftskostnad		27 996 004	29 919 333
Sum kostnader		29 032 043	30 912 962
Driftsresultat		12 533 839	9 467 437
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 064	14 757
Sum finansinntekter		28 064	14 757
Annen finanskostnad		7 933 540	4 346 701
Sum finanskostnader		7 933 540	4 346 701
Netto finans		-7 905 476	-4 331 944
Ordinært resultat før skattekostnad		4 628 363	5 135 493
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 628 363	5 135 493
Årsresultat		4 628 363	5 135 493
Totalresultat		4 628 363	5 135 493
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 628 363	5 135 493
Sum overføringer og disponeringer		4 628 363	5 135 493



Organisasjonsnr: 951 019 542
SVARTTJERN 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	355 465 858	355 465 858
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	39 573	67 752
Sum varige driftsmidler	355 505 431	355 533 610
Finansielle anleggsmidler		
Andre fordringer	702 502	
Sum finansielle anleggsmidler	702 502	0
Sum anleggsmidler	356 207 933	355 533 610
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	3 000	1 995
Andre fordringer	1 910 383	1 226 798
Sum fordringer	1 913 383	1 228 793
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 744 296	6 594 780
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 744 296	6 594 780
Sum omløpsmidler	3 657 679	7 823 573
SUM EIENDELER	359 865 612	363 357 183

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	65 100	65 000
Sum innskutt egenkapital	65 100	65 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 933 241	10 384 604
Sum opptjent egenkapital	-2 933 241	-10 384 604
Sum egenkapital	-2 868 141	-10 319 604
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	343 277 752	353 380 657
Øvrig langsiktig gjeld	18 560 901	17 835 000
Sum annen langsiktig gjeld	361 838 653	371 215 657
Sum langsiktig gjeld	361 838 653	371 215 657
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	121 343	945 801
Leverandørgjeld	573 253	1 487 009
Skyldige offentlige avgifter	14 437	12 638
Annen kortsiktig gjeld	186 068	15 683
Sum kortsiktig gjeld	895 100	2 461 130
Sum gjeld	362 733 753	373 676 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	359 865 612	363 357 183



Organisasjonsnr: 951 019 542
SVARTTJERN BORETTSLAG

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

Svartjern Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 22. mai - 25. mai 2023

Selskapsnummer: 374





Velkommen til årsmøte i Svarttjern 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 22. mai kl. 18:00 og lukker 25. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/374>

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.

Innlevering av analoge stemmer

Innlevering av analoge stemmer kan leveres til styrets postkasse. Odvar Solbergs vei 120.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Nytt parkeringsselskap
8. Vaskeplass bil og sykkel
9. Sletting av husordensreglene punkt 2.16
10. Forbud mot sykkelparkering ute på sykkelplassene
11. Øke bompris
12. Etablering av IN-ordning våtromslån



13. Trykking av rundskriv og utdeling
14. Endring av Husordensreglene 2.1
15. Endring av Husordensreglene 2.2
16. Endring av Husordensreglene 2.3
17. Endring og sammenslåing av Husordensreglene 2.4 og 2.7
18. Endring av Husordensreglene 2.6
19. Nytt punkt i Husordensreglene: 2.6.1
20. Endring av punkter i Husordensreglene
21. Husordensregel 3.4 fjernes tekst
22. Husordensreglene 3.5
23. Husordensreglene 3.7
24. Nytt punkt i Husordensreglene :3.9.1
25. Husordensreglene 5.1
26. Husordensreglene 5.2
27. Husordensreglene 5.3
28. Husordensreglene 5.5 ny tekst
29. Husordensreglene 5.6 Ny tekst
30. Husordensreglene 5.7 Ny tekst
31. Husordensreglene 7.1
32. Valg av tillitsvalgte
33. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
34. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Svarttjern Borettslag



Sak 1

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.

Forslag til vedtak

Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble Anne Bente Røssel Andersen og Petter Opsahlseter foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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. 0374 Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 725 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 725 000



Sak 7

Nytt parkeringssselskap

Forslag fremmet av:

Jamie Yvonne Engen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan man ta med å jobbe med nytt parkeringsfirma enn de vi har, de har vært utrolig aggressive og det finnes flere firmaer som gjør jobben sin bedre og følger parkeringsreglene.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Kan man ta med å jobbe med nytt parkeringsfirma enn de vi har, de har vært utrolig aggressive og det finnes flere firmaer som gjør jobben sin bedre og følger parkeringsreglene.

Sak 8

Vaskeplass bil og sykkel

Forslag fremmet av:

Svein Inge Isdal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ønsker at det opparbeides ett eller flere plasser der man kan stå og vaske/støvsuge bil/sykkel.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. En vaskeplass krever spesielle kummer som skiller ut olje og sand og dette kan bli kostbart og krever oppfølging med tømning og vedlikehold.

Forslag til vedtak

Ønsker at det opparbeides ett eller flere plasser der man kan stå og vaske/støvsuge bil/sykkel



Sak 9

Sletting av husordensreglene punkt 2.16

Forslag fremmet av:

Frid Tidslevold, Lise Marie Sala og Jan - Erik Smeby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene punkt 2.16 slettes/endres til "varmepumper er tillatt.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Styret vil ikke ha god kontroll over hvilket utstyr og hvordan dette blir montert i hvert enkelt tilfelle. Feil montert utstyr kan forårsake stor skade på bygningene ved at kondensvann som kan renne på og i bygningsmassen. Varmepumper kan også medføre støyproblematikk.

Forslaget kan kreve søknadsplikt om fasadeendring fra plan- og bygningsetaten. Selv om forslaget vedtas, kan ikke styret garantere for at det er lovlig å sette opp varmepumpe for den enkelte leilighet.

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt 2.16 slettes/endres til "varmepumper er tillatt.

Sak 10

Forbud mot sykkelparkering ute på sykkelplassene

Forslag fremmet av:

Jan- Erik Smeby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker forbud mot sykkelparkering ute på sykkelplassene foran oppgangene i vintermånedene siden de står i veien for måking og fort vil bli ødelagt.

Om sykler står ute på plassen i denne perioden blir de samlet inn og kastet.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forbudet. Styret informerer alle via rundskriv før brøyting av snø er aktuelt, at det ikke tas ansvar for sykler som står ute.



Forslag til vedtak

Ønsker forbud mot sykkelparkering ute på sykkelplassene foran oppgangene i vintermånedene siden de står i veien for måking og fort vil bli ødelagt. Om sykler står ute på plassen i denne perioden blir de samlet inn og kastet.

Sak 11

Øke bompris

Forslag fremmet av:

Anita Alnæs

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Når man ser hvor mye biltrafikk det er inne på området til enhver tid, og med tanke på at dette skal være et bilfritt område, foreslår jeg å sette opp bomprisen til kr 80,-.

Det bør tas særlig hensyn til barn, vi har en barnehage på området vårt. Det er også viktig med så lite innkjøring som mulig med tanke på eksos inn i leilighetene, særlig der hvor soverom vender ut mot gangvei, og også med tanke på motorstøy kveld-/og nattestid.

Styrets innstilling

Styret ønsker at generalforsamlingen avgjør saken.

Forslag til vedtak

Når man ser hvor mye biltrafikk det er inne på området til enhver tid, og med tanke på at dette skal være et bilfritt område, foreslår jeg å sette opp bomprisen til kr 80,-. Det bør tas særlig hensyn til barn, vi har en barnehage på området vårt. Det er også viktig med så lite innkjøring som mulig med tanke på eksos inn i leilighetene, særlig der hvor soverom vender ut mot gangvei, og også med tanke på motorstøy kveld-/og nattestid.

Sak 12

Etablering av IN-ordning våtromslån

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan man få tilbud om at oppussing av badet kan være IN ordning?

Slik at dem som mener de heller vil betale det ut og unngå økning på felleskostnad kan velge å gjøre dette.



Styrets innstilling

Styret ser at dette er ett omfattende tema og vil derfor jobbe med dette frem til neste ordinære generalforsamling.

Forslag til vedtak 1

Kan man få tilbud om at oppussing av badet kan være IN ordning? Slik at dem som mener de heller vil betale det ut og unngå økning på felleskostnad kan velge å gjøre dette.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: Styret får fullmakt til å kartlegge IN-ordningen for borettslagets lån frem til neste ordinære generalforsamling.

Sak 13

Trykking av rundskriv og utdeling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret mener at trykking av rundskriv og utdeling til alle er kostbart og lite miljøvennlig.

Styret foreslår å oppheve vedtaket med at all informasjon fra styret skal komme i papirs form til alle andelseiere og beboere. Styret vil gå tilbake til ordningen med at rundskriv blir hengt opp på oppslagstavlene og lagt ut på vibbo. Styret vil også påse at rundskriv sendes pr. post til ikke boende andelseier som har reservert seg fra digital kommunikasjon.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Styret foreslår å oppheve vedtaket med at all informasjon fra styret skal komme i papirs form til alle andelseiere og beboere. Styret vil gå tilbake til ordningen med at rundskriv blir hengt opp på oppslagstavlene og lagt ut på vibbo. Styret vil også påse at rundskriv sendes pr. post til ikke boende andelseier som har reservert seg fra digital kommunikasjon.

Sak 14

Endring av Husordensreglene 2.1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Endring av Husordensreglene 2.1: Ballspill er ikke tillatt på borettslagets område. Ballspill henvises til egne ballplasser på Bjøråsen og/eller Humleby.

Styret mener at noe ballspill kan skje på borettslagets område. Spill som ikke krever stor plass eller forstyrrer andre. Husordensreglene 2.1 endres til: **Støyende ballspill er ikke tillatt på borettslagets område. Ballspill henvises til egne plasser på Bjøråsen og/eller Humleby.**

Forslag til vedtak

Husordensreglene 2.1 endres til: Støyende ballspill er ikke tillatt på borettslagets område. Ballspill henvises til egne plasser på Bjøråsen og/eller Humleby.

Sak 15

Endring av Husordensreglene 2.2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endring av Husordensreglene 2.2:

Dagens tekst: Bruk av sykkel, skateboard og lignende må skje på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.

Endres til: Bruk av sykkel, skateboard og lignende må skje i gangfart og på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.

Styrets innstilling

Styret ser at det kjøres i stor fart på mange farkoster. Nå som veldig mye kommer med el-motor, så går disse fort oppover også.

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i husordensreglene.

Sak 16

Endring av Husordensreglene 2.3

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tørking og lufting av tøy skal skje inne på luftebalkongen. Luftebalkongen skal ikke brukes på søndager, helligdager og høytidsdager, unntak gjelder hvis duegardinen er rullet ned. Hoved balkongen kan også benyttes, men ikke høyere enn



glassbyggersteinen. Rømningsveien på luftebalkongen må ikke tildekkes. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy, sengeklær eller lignende.

Teksten endres til: **Tørking og lufting av tøy skal skje inne på luften/balkongen. Ved bruk av luftebalkongen skal duegardinen være nede. Rømningsveien på luftebalkongen må ikke tildekkes.**

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i husordensreglene.

Sak 17

Endring og sammenslåing av Husordensreglene 2.4 og 2.7

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endring og sammenslåing av Husordensreglene 2.4:Flaggstenger, antenner, skilt eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret og 2.7:Parabolantennen skal stå på gulv på hoved balkong. Alle andre steder er forbudt.

Husordensreglene 2.7 endres til: **Antenner/parabol antenner skal monteres etter godkjenning av styret.**

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i husordensreglene.

Sak 18

Endring av Husordensreglene 2.6

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet kl. 22.00 til kl. 07.00 i perioden søndag til torsdag, fredager og lørdager fra kl. 24.00 til kl. 09.00 neste dags morgen. Ved større selskapelighet bør naboene varsles, gjerne med oppslag i oppgangen. Reparasjonsarbeider, banking, bruk av drill m.m skal ikke forekomme etter kl. 20.00. I tidsrommet lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 07.00 er det forbudt å drive med støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider. På helligdager er det forbudt å drive støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider.



Teksten endres til: Det skal være ro i leiligheten søndag - torsdag fra kl 22-07.Fredag og lørdag 24-09. Ved større selskapelighet bør naboene varsles, gjerne med oppslag i oppgangen.

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i husordensreglene.

Sak 19

Nytt punkt i Husordensreglene: 2.6.1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Reparasjonsarbeid: banking, boring, saging og annet støyende arbeid er ikke tillatt i tidsrommet: Mandag til fredag fra kl. 20-07.00 og lørdag fra kl. 09.00 - 18.00

Søndag er ingen støyende arbeid tillatt.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Punkt 2.6.1 legges inn i husordensreglene.

Sak 20

Endring av punkter i Husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For at nummereringen skal stemme med vedtak i generalforsamlingen ønsker styret å få fullmakt til å omnummerere husordensreglene, slik at de har en naturlig nummerering.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å omnummerere husordensreglene etter vedtak fra generalforsamlingen.



Sak 21

Husordensregel 3.4 fjernes tekst

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I Husordensregel 3.4 fjernes teksten "skal billetten fra bomautomaten/parkeringsbevis fra borettslaget plasseres synlig i frontruta"

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Teksten fjernes fra husordensreglene.

Sak 22

Husordensreglene 3.5

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene 3.5: Store reparasjonsarbeider av kjøretøyer på borettslagets område (også i parkeringshus) er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med reparasjonsarbeider, hjulskift og lignende i bodetasjen. Videre er det forbudt å benytte parkeringsplassene til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhenger. All annen opplagring er forbudt.

Teksten endres til: Store reparasjonsarbeider, hjulskift og lignende av kjøretøyer er ikke tillat i parkeringshuset og i bodetasje. Videre er det forbudt å benytte parkeringsplassen til annet enn parkering av kjøretøy og/eller tilhenger. All annen opplagring er forbudt.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i husordensreglene.



Sak 23

Husordensreglene 3.7

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Teksten " Det er anledning til å ta ut strøm for godkjente motorvarmer" flyttes til punkt 3.9.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Teksten flyttes til punkt 3.9.

Sak 24

Nytt punkt i Husordensreglene :3.9.1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nytt punkt i Husordensreglene :3.9.1 " Oppladbare kjøretøy skal benytte seg av boligselskapets godkjente ladesystem"

Forslag til vedtak

Nytt punkt legges til i husordensreglene punkt 3.9.1

Sak 25

Husordensreglene 5.1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Teksten endres fra: "Andelseier plikter å søke om tillatelse til å anskaffe hund. Søknad fremmes ovenfor dyreutvalget. Etter godkjenning av søknaden plikter dyreeieren å gi beskjed til dyreutvalget når dyret er anskaffet, samt å undertegne en erklæring på at man er kjent med gjeldende regler for dyrehold i Svarttjern Borettslag. Dersom man får avslag på sin søknad om hundehold, kan anke reises for styret i borettslaget. Dersom borettslagets styre opprettholder avslaget, kan ikke hundeeier søke på nytt før etter seks måneder. Det er ikke søknadsplikt for katter, men de som ønsker å anskaffe katt



må sende inn melding til dyreutvalget om at man enten ønsker å anskaffe katt eller allerede har katt."

Til: "Andelseier er pliktig til å registrere hund/katt med Rase, alder, navn og kjønn. Registrering sendes til styret."

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i husordensreglene.

Sak 26

Husordensreglene 5.2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens tekst: "Hund/katt skal føres i bånd innenfor borettslagets område."

Teksten endres til: "Hund/katt skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Dyret skal være under kontroll til enhver tid. Barn under 13 år skal ikke lufte dyr uten følge".

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i husordensreglene.

Sak 27

Husordensreglene 5.3

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene 5.3: "Lufting av hund innenfor og utenfor borettslagets område, skjer på eget ansvar og må ikke være til sjenanse for andre."

Teksten endres og slås sammen med 5.4 til: "Dersom det kommer klager over at dyreholdet generer nabo ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter andelseier seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte denne hvis ikke minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget. Alle beboere er pliktig til å få norsk lovgivning til enhver tid."

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i husordensreglene.



Sak 28

Husordensreglene 5.5 ny tekst

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene 5.5 ny tekst: "Det er forbudt å binde/plassere hunder på borrettslagets område uten tilsyn."

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i husordensreglene.

Sak 29

Husordensreglene 5.6 Ny tekst

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene 5.6 Ny tekst: "Det forventes at alle dyreeiere deltar på årlige dugnader"

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i husordensreglene.

Sak 30

Husordensreglene 5.7 Ny tekst

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene 5.7 Ny tekst: " Oppdrett av dyr er ikke tillatt"

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i husordensreglene.



Sak 31

Husordensreglene 7.1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene 7.1 teksten "Presiseringer av regelverket i meldinger fra styret til andelseierne via rundskriv eller oppslag må etterleves av alle."

Endres til : "Presiseringer av regelverket i meldinger fra styret til andelseierne i kommunikasjon med styrte må etterleves av alle."

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i husordensreglene.

Sak 32

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Annicken Rønning Stenmark
Annicken sitter allerede som styremedlem og ønsker å fortsette sitt kandidatur.
- Ketut Suardika
Ketut sitter allerede som styremedlem og ønsker å fortsette sitt kandidatur.
- Mohammed Adil Mohammed

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mohammed Adil Mohammed
- Sadia Iqubal
- Tilde Hoffsbakken
Tilde har vært varamedlem siden siste ordinære generalforsamling og ønsker å fortsette sitt verv.



Sak 33

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 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Heidemann
- Elene Håkonsen-Løkken

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Annicken Rønning Stenmark
- Tilde Hoffsbakken

Sak 34

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Øystein Andersen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs Vei 216
Styremedlem	Elene M Håkonsen-Løkken	Odvar Solbergs Vei 174
Styremedlem	Christoffer Smeby	Odvar Solbergs Vei 194
Styremedlem	Annicken Rønning Stenmark	Odvar Solbergs Vei 124
Styremedlem	Ketut Suardika	Odvar Solbergs Vei 180
Varamedlem	Tilde Hoffsbakken	Odvar Solbergs Vei 142
Varamedlem	Eldri Essen Ytterland	Odvar Solbergs Vei 134

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Elene M Håkonsen-Løkken	Odvar Solbergs Vei 174
Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs Vei 216

Varadelegert

Tilde Hoffsbakken	Odvar Solbergs Vei 142
Eldri Essen Ytterland	Odvar Solbergs Vei 134

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i underetasjen i Odvar Solbergs vei 120 med kontortid annen hver onsdag. Se på vibbo eller oppslagstavler for åpningstider.

Styrommet har e-post: styret@svarttjern.net

Telefon: 413 08 018

Se Svarttjern Borettslags hjemmeside på vibbo.no for ytterligere informasjon

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 Svarttjern Borettslag

Borettslaget består av 652 andelsleiligheter. Svarttjern Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951019542, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

97 148 149

Første innflytting skjedde i 1973. Tomten ble kjøpt i 1986.



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.

Svartjern Borettslag har ingen fast 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 ser at behovet for å komme på styrommet fysisk er veldig lite, og vi mener at dette skyldes at vi har klart å ivareta beboernes behov på en god måte ved å være tilgjengelig på telefon og e-post utover det som er kontortiden. Nøkler og fjernkontroller har blitt levert i postkasse og på dørene.

Styret har endret åpningstidene fra hver mandag til annenhver onsdag og det virker som om dette er god ordning for de aller fleste. Styrets medlemmer jobber stort sett hver dag med styresaker som kommer inn, så disse blir håndtert så raskt som mulig.

Styret har i løpet av året som har gått avholdt 17 ordinære styremøter. I tillegg så har styrets medlemmer deltatt på kurs og seminarer gjennom OBOS for å øke kompetansen.

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

Styret i borettslaget består av leder, fire styremedlemmer og to vararepresentanter. Styret har i utgangspunktet styremøte en gang i måneden med mindre det skulle oppstå saker som krever ekstraordinære styremøter. De tillitsvalgte har underskrevet en taushetserklæring. Denne erklæringen gjelder også etter at man har fratrudd tillitsvervet. Styrets to vararepresentanter innkalles til alle møter med forslags- og talerett. Årsaken til dette er at alle tillitsvalgte skal være best mulig orientert om alle saker.

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

I kontortiden annenhver onsdag er det mellom tre til fire tillitsvalgte til stede slik at de beboerne som ønsker en personlig kontakt, skal få rask og god hjelp.

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

De tillitsvalgte er i lov om burettslag, § 13-1 underlagt taushetsplikt som gjelder personlige og forretningsmessige forhold. Styrets medlemmer må ikke bringe videre innhold av de



saker som blir behandlet av boligselskapets styre. Styret har plikt til å ivareta både lagets og andelseiernes interesser og taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikten er ikke noe tillitsvalgte kan vise til for å beskytte egne interesser eller beboernes alminnelige innsynsrett i styrets arbeid. Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig.

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



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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felles kostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold og lavere energikostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

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 1 750 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet rehabilitering av gulvbelegg i trappeoppganger og utbedringer av takbeslag.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. 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 strømsøtten 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 Svarttjern Borettslag.

Lån

Borettslaget har fire lån i Handelsbanken:

Lån 1, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 3,79 % per 06.03.2022. Gjenværende løpetid på lånet er 31 år.

Lån 2, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 3,79 % per 06.03.2022. Gjenværende løpetid på lånet er 12 år.

Lån 3, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 3,79% per 06.03.2022. Gjenværende løpetid på lånet er 27 år.

Lån 4, type annuitet, månedlige terminer, og til en flytende rentesats på 3,79 % per 06.03.2022. Gjenværende løpetid på lånet er 16 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 4,2%

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

Borettslaget er samvirkemedlem og deleier i Romsås Vaktmestersentral SA. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2021 inntatt bakerst i Årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.



Til generalforsamlingen i Svartjern Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svartjern 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



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, 7. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

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.	5 362 443	9 949 385	5 362 443	2 762 579
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 628 363	5 135 493	10 654 239	10 845 940
Tilbakeføring av avskrivning	14 28 179	34 806	250 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 530 754	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -10 633 659	-9 757 241	-10 551 000	-8 239 000
Kapitalutvidelse ny andel	18 2 823 000	0	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	26 900	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-3 501	0	0	0
Investering i aksjer/andeler	100	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-2 599 864	-4 586 942	353 239	2 606 940
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 762 579	5 362 443	5 715 682	5 369 519
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 657 679	7 823 573		
Kortsiktig gjeld	-895 100	-2 461 130		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 762 579	5 362 443		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	41 146 073	40 082 947	40 099 000	45 373 000
Ladeinntekter EL-bil		0	-5 700	150 000	0
Andre inntekter	3	419 809	303 152	300 000	430 000
SUM DRIFTSINTEKTER		41 565 882	40 380 399	40 549 000	45 803 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-263 360	-258 823	-325 000	-270 000
Styrehonorar	5	-700 000	-700 000	-700 000	-700 000
Avskrivninger	14	-28 179	-34 806	-250 000	0
Revisjonshonorar	6	-26 875	-18 840	-30 000	-35 000
Andre honorarer		-44 500	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-370 720	-361 680	-371 100	-390 000
Konsulenthonorar	7	-104 502	-69 078	-200 000	-200 000
Kontingenter		-132 525	-130 200	-130 200	-130 200
Drift og vedlikehold	8	-8 364 319	-10 081 833	-4 020 001	-4 770 000
Forsikringer		-2 006 413	-1 666 433	-1 709 400	-1 630 000
Kommunale avgifter	9	-5 616 009	-5 403 739	-5 552 000	-4 686 300
Kostnader sameie	24	-4 481 180	0	-4 888 560	-4 888 560
Energi/fyring		-1 953 741	-2 412 929	-2 000 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 723 759	-3 336 741	-3 340 000	-3 000 000
Andre driftskostnader	10	-1 215 962	-6 437 860	-1 524 500	-1 067 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-29 032 043	-30 912 962	-25 040 761	-23 767 060
DRIFTSRESULTAT		12 533 839	9 467 437	15 508 239	22 035 940
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 064	14 757	0	0
Finanskostnader	12	-7 933 540	-4 346 701	-4 854 000	-11 190 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 905 476	-4 331 944	-4 854 000	-11 190 000
ÅRSRESULTAT		4 628 363	5 135 493	10 654 239	10 845 940
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		4 628 363	5 135 493		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	352 516 593	352 516 593
Tomt		2 949 265	2 949 265
Andre varige driftsmidler	14	39 573	67 752
Miljøbankkonto, øremerket		702 502	0
SUM ANLEGGSMIDLER		356 207 933	355 533 610
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 000	1 995
Forskuddsbetalte kostnader		1 909 020	1 226 798
Andre kortsiktige fordringer	15	1 364	0
Driftskonto OBOS-banken		72 658	3 028 002
Driftskonto OBOS-banken II		7 994	7 982
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 182	5 098
Sparekonto OBOS-banken		1 482 984	3 262 855
Innestående i andre banker		174 478	290 843
SUM OMLØPSMIDLER		3 657 679	7 823 573
SUM EIENDELER		359 865 612	363 357 183
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 650 * 100		65 100	65 000
Annen innskutt egenkapital	18	2 823 000	0
Udekket tap	16	-5 756 241	-10 384 604
SUM EGENKAPITAL		-2 868 141	-10 319 604
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	343 277 752	353 380 657
Borettsinnskudd	19	17 861 900	17 835 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	699 001	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		361 838 653	371 215 657



	12		Svartjern Borettslag
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		573 253	1 487 009
Skyldige offentlige avgifter	21	14 437	12 638
Påløpte renter		121 343	524 991
Påløpte avdrag		0	420 810
Påløpte kostnader		170 281	0
Annen kortsiktig gjeld	22	15 787	15 683
SUM KORTSIKTIG GJELD		895 100	2 461 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		359 865 612	363 357 183
Pantstillelse	23	420 143 000	420 143 000
Garantiansvar	24	0	0

Oslo, 06.03.2023
Styret i Svartjern Borettslag

Bjørn Heidemann /s/

Elene M Håkonsen-løkken /s/

Christoffer Smeby /s/

Annicken Rønning Stenmark /s/

Ketut Suardika /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 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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	40 275 518
Trappevask	805 872
Basestasjon/antennner	68 045
Leie	61 080
MC-plass	19 200
Forretningslokale	4 000
Ladeplass elbil	3 600
Eiendomsskatt	3 528
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	41 240 843

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-61 080
Felleskostnader	-30 672
MC-plass	-2 400
Trappevask	-618
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	41 146 073

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

Automatpenger	183 686
Erstatning	69 923
Nettinnbetalinger	4 000
Nøkler	16 300
Diverse viderefakturert	66 900
Utleie	79 000
SUM ANDRE INNTEKTER	419 809

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, ansatte	-123 026
Påløpte feriepenger	-15 787
Arbeidsgiveravgift	-124 547
SUM PERSONALKOSTNADER	-263 360

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 700 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 855, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-48 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-56 502
SUM KONSULENTHONORAR	-104 502

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

Prosjektledelse, P-hus	-180 052
Prosjektledelse, Rør og våtrom	-439 262
Diverse andre arbeider Haga Berg, ink tjenesteleil.	-2 830 818
Takarbeid, NORTEKK AS	-1 180 969
Parkeringshus	-194 664
Masse, jord, gjerder osv.	-120 938
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 946 702
Drift/vedlikehold bygninger	-557 183
Drift/vedlikehold VVS	-170 303
Drift/vedlikehold elektro	-695 123
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 453 429
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 754
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 588
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-403 369
Egenandel forsikring	-60 000
Kostnader dugnader	-369
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 364 319

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 420
Vann- og avløpsavgift	-3 615 064
Renovasjonsavgift	-1 993 525
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 616 009

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

Lokalleie	-31 310
Container/ ekstra søppelbil	-595 368
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 414
Diverse leiekostnader/leasing	-103 383
Driftsmateriell	-33 913
Diverse utstyr	-7 325
Renhold ved firmaer	-91 917
Andre fremmede tjenester	-164 096
Kontor- og datarekvisita	-11 401
Kopieringsmaterieill	-23 911
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 855
Andre kontorkostnader	-4 948
Telefon, annet	-47 404
Porto	-3 417
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 893
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-40 334
Gaver	-6 535
Bank- og kortgebyr	-3 072
Velferdskostnader	-8 307
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 215 962

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 974
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 630
Andre renteinntekter	460
SUM FINANSINNTEKTER	28 064

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-284 407
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-561 101
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-934 348
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-6 153 536
Andre rentekostnader	-148
SUM FINANSKOSTNADER	-7 933 540

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

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.97/bnr.148 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1041.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2014	139 196	
Avskrevet tidligere	-139 195	1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2017	151 888	
Avskrevet tidligere	-97 641	
Avskrevet i år	-21 698	32 549
Avfallskomprimator		
Tilgang 2013	42 952	
Avskrevet tidligere	-42 951	1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2011	22 998	
Avskrevet tidligere	-22 997	1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 1999	20 910	
Avskrevet tidligere	-20 909	1
Snøfreser nr. 3		
Tilgang 1999	20 910	
Avskrevet tidligere	-20 909	
Avskrevet i år	-1	0
Snøfreser nr. 4		
Tilgang 2019	32 400	
Avskrevet tidligere	-18 900	
Avskrevet i år	-6 480	7 020
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		39 573
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-28 179

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 364
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 364

NOTE: 16**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 markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den 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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,54 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2018	-292 332 000	
Nedbetalt tidligere	18 907 995	
Nedbetalt i år	6 493 763	
		-266 930 242

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,54 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2018	-15 710 000	
Nedbetalt tidligere	2 846 857	
Nedbetalt i år	893 594	
		-11 969 549

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,54 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2018	-27 130 000	
Nedbetalt tidligere	2 230 424	
Nedbetalt i år	691 682	
		-24 207 894

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,54 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2020	-44 823 057	
Nedbetalt tidligere	2 629 124	
Nedbetalt i år	2 023 866	
		-40 170 067

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-343 277 752
------------------------------------	---------------------

**NOTE: 18****ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL**

Saldo 1.1	0
Kapitalutvidelse ny andel	-2 823 000
SUM ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	-2 823 000

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-17 779 200
Tilgang 2007	-26 900
Tilgang 2016	-28 900
Tilgang i år	-26 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-17 861 900

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-699 001
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-699 001

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 182
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 255
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-14 437

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-15 787
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 787

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 861 900
Pantelån	343 277 752
TOTALT	361 139 652

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

Bygninger	352 516 593
Tomt	2 949 265
TOTALT	355 465 858



NOTE: 24

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring med polisenummer 2985391-1.1. 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 skal meldes til Protector forsikring vis denne lenken:

<https://claims-at-net.protectorforsikring.no/nor/nb/3/start/claim-date>

Eller via tlf: +47 24 13 18 88

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 - 2023	Opparbeiding av uteområde	Etablert utebelysning, planering og tilsåing på tennisbanen.
2022 - 2023	Fasadeplater parkeringshus p43	
2022 - 2023	Bytting av gulvbelegg i trappeoppganger	Bytting av gulvbelegg i trappeoppganger og heis. OSV 154-184
2021 - 2022	Fasadeplater parkeringshus p42	
2021 - 2022	Bytting av gulvbelegg i trappeoppganger	Bytting av gulvbelegg i trappeoppganger og heis. OSV 120-148
2020 - 2021	Ferdigstille rehabilitering av p-hus	Utskifting av utvendige plater på P41
2020 - 2021	Etablering av radonavsug i aktuelle leil	
2019 - 2020	Rehabilitering av p-hus	Fjerning av bom i betongen og rustent armeringsjern skiftet ut. Montering av katodisk system på armeringsjern. Alle flater malt og gulver belagt. Utskifting av all innvendig belysning. Etablering av ladesystem for ladbare biler.



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



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 22.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.23

Selskapsnummer: 374 **Selskapsnavn:** Svartjern 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 Valg av møteleder</p> <p>Christoffer Tuft er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som protokollvitner ble Anne Bente Røssel Andersen og Petter Opsahlseter foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 725 000

For

Mot

Sak 7 Nytt parkeringsselskap

Kan man ta med å jobbe med nytt parkeringsfirma enn de vi har, de har vært utrolig aggressive og det finnes flere firmaer som gjør jobben sin bedre og følger parkeringsreglene.

For

Mot

Sak 8 Vaskeplass bil og sykkel

Ønsker at det opparbeides ett eller flere plasser der man kan stå og vaske/støvsuge bil/ sykkel

For

Mot

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



Sak 9 Sletting av husordensreglene punkt 2.16

Husordensreglene punkt 2.16 slettes/endres til "varmepumper er tillatt.

- For
 Mot

Sak 10 Forbud mot sykkelparkering ute på sykkelplassene

Ønsker forbud mot sykkelparkering ute på sykkelplassene foran oppgangene i vintermånedene siden de står i veien for måking og fort vil bli ødelagt. Om sykler står ute på plassen i denne perioden blir de samlet inn og kastet.

- For
 Mot

Sak 11 Øke bompris

Når man ser hvor mye biltrafikk det er inne på området til enhver tid, og med tanke på at dette skal være et bilfritt område, foreslår jeg å sette opp bomprisen til kr 80,-. Det bør tas særlig hensyn til barn, vi har en barnehage på området vårt. Det er også viktig med så lite innkjøring som mulig med tanke på eksos inn i leilighetene, særlig der hvor soverom vender ut mot gangvei, og også med tanke på motorstøy kveld-/og nattestid.

- For
 Mot

Sak 12 Etablering av IN-ordning våtromslån

Hvilket forslag stemmer du for?

- Kan man få tilbud om at oppussing av badet kan være IN ordning? Slik at dem som mener de heller vil betale det ut og unngå økning på felleskostnad kan velge å gjøre dette.
- Forslag fra styret: Styret får fullmakt til å kartlegge IN-ordningen for borettslagets lån frem til neste ordinære generalforsamling.

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



Sak 13 Trykking av rundskriv og utdeling

Styret foreslår å oppheve vedtaket med at all informasjon fra styret skal komme i papirs form til alle andelseiere og beboere. Styret vil gå tilbake til ordningen med at rundskriv blir hengt opp på oppslagstavlene og lagt ut på vibbo. Styret vil også påse at rundskriv sendes pr. post til ikke boende andelseier som har reservert seg fra digital kommunikasjon.

For

Mot

Sak 14 Endring av Husordensreglene 2.1

Husordensreglene 2.1 endres til: Støyende ballspill er ikke tillatt på borettslagets område. Ballspill henvises til egne plasser på Bjøråsen og/eller Humleby.

For

Mot

Sak 15 Endring av Husordensreglene 2.2

Endringen legges inn i husordensreglene.

For

Mot

Sak 16 Endring av Husordensreglene 2.3

Endringen legges inn i husordensreglene.

For

Mot

Sak 17 Endring og sammenslåing av Husordensreglene 2.4 og 2.7

Endringen legges inn i husordensreglene.

For

Mot

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



Sak 18 Endring av Husordensreglene 2.6

Endringen legges inn i husordensreglene.

For

Mot

Sak 19 Nytt punkt i Husordensreglene: 2.6.1

Punkt 2.6.1 legges inn i husordensreglene.

For

Mot

Sak 20 Endring av punkter i Husordensreglene

Styret får fullmakt til å omnummerere husordensreglene etter vedtak fra generalforsamlingen.

For

Mot

Sak 21 Husordensregel 3.4 fjernes tekst

Teksten fjernes fra husordensreglene.

For

Mot

Sak 22 Husordensreglene 3.5

Endringen legges inn i husordensreglene.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 23 Husordensreglene 3.7

Teksten flyttes til punkt 3.9.

For

Mot

Sak 24 Nytt punkt i Husordensreglene :3.9.1

Nytt punkt legges til i husordensreglene punkt 3.9.1

For

Mot

Sak 25 Husordensreglene 5.1

Endringen legges inn i husordensreglene.

For

Mot

Sak 26 Husordensreglene 5.2

Endringen legges inn i husordensreglene.

For

Mot

Sak 27 Husordensreglene 5.3

Endringen legges inn i husordensreglene.

For

Mot

Sak 28 Husordensreglene 5.5 ny tekst

Endringen legges inn i husordensreglene.

For

Mot

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



Sak 29 Husordensreglene 5.6 Ny tekst

Endringen legges inn i husordensreglene.

For

Mot

Sak 30 Husordensreglene 5.7 Ny tekst

Endringen legges inn i husordensreglene.

For

Mot

Sak 31 Husordensreglene 7.1

Endringen legges inn i husordensreglene.

For

Mot

Sak 32 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Annicken Rønning Stenmark

Ketut Suardika

Mohammed Adil Mohammed

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Mohammed Adil Mohammed

Sadia Iqbal

Tilde Hoffsbakken

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 33 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

Bjørn Heidemann

Elene Håkonsen-Løkken

Varadelegat (kun 2 skal velges)

Annicken Rønning Stenmark

Tilde Hoffsbakken

Sak 34 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 1 skal velges)

Øystein Andersen

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.