



Årsmøte 2022

Pontoppidan B/L

9. mai 2022

Velkommen til årsmøte i Pontoppidan B/L

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

Dato for årsmøtet:

9. mai 2022 kl. 18:00, Sagene samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Lys med bevegelsessensorer i svalgang
6. Sykkelparkering
7. Kollektiv skjeggkrebehandling i borettslaget
8. Adgang til garasjeanlegg ved utleie utenfor Pontoppidan B/L
9. Vind og solskjerming på verandaen
10. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Pontoppidan B/L

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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap, se side 9

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2021 s 595 Pontoppidan Borettslag- endelig.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-.

Sak 5

Lys med bevegelsessensorer i svalgang

Forslag fremmet av:

L. 4007

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fremmer forslag om installering av lys med bevegelsessensorer i svalgang eller i hjørneleiligheter, da flere av andelene har soverom ut mot svalgang og blir forstyrret av lyset i svalgangen. Dette er spesielt sjenerende for andeler som er lokalisert i hjørnet, som da berøres av 2 stk. lys.

Styrets innstilling

Styret er enstemmig om at vi ikke støtter dette forslaget. Borettslaget har store planlagte vedlikeholdskostnader de kommende årene som har langt større prioritet enn avansert lysstyring. Dette er f.eks. utbedring av utettheter og skader på bæresystemet for svalgangene, utskifting av takvinduer, maling av fasader osv.

Forslag til vedtak

Installere lys med bevegelsessensorer i svalgang.

Sak 6

Sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Leil. 4007

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fremmer forslag om bygging av sykkelparkering i borettslag ved inngang A og/eller til venstre for inngang B. Denne saken har tidligere blitt fremmet på generalforsamlingen, men da det har blitt observert flere ganger at sykler oppbevares i svalgang i borettslaget, samt at enkelte har fått tilgang til å parkere sykkel i søppelrom ved inngang B, ønsker jeg å fremme saken på nytt da dette viser at det fortsatt er et behov for oppbevaring av sykler. Tilskudd på sykkelparkering i borettslaget dekkes av Oslo Kommune. Tilskuddet dekker 20% av utgiftene.

Styrets innstilling

Styret ser ingen egnede steder hvor en sykkelparkering kunne fått plass. Nevnte steder for låsbart sykkelparkering er for små, i hvertfall 9B.

Heller ikke ved 9A er det plass. Dagens sykler i stativet stikker jo utenfor taket, og vi kan jo ikke ta av bredden i veien forbi. Vi tror det vil bli plass til færre sykler enn i dag hvis vi prøver å bygge et låst rom som erstatning for sykkelstativet.

Forslag til vedtak

Forslag om bygging av sykkelparkering

Sak 7

Kollektiv skjeggkrebehandling i borettslaget

Forslag fremmet av:

Leil. 4007

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter bekjempelse av skjeggkre i en av andelene i Pontoppidans gate Borettslag ble det informert av skadebehandler at resultatet for bekjempelse av skjeggkre reduseres betraktelig dersom det ikke utføres en kollektiv bekjempelse i borettslaget. Sannsynligheten for at flere andeler har et skjeggkreproblem er høy, da det er vanskelig å oppdage kreene ved observasjon. Spørreundersøkelsen som ble utført høsten 2021

belager seg på at hver enkelte andel har klart å observere kreene. Rapporten fra skadebehandler lyder som følger: "Sannsynlig skadeutviklingstid settes til 10 år da det er lite sannsynlig at kilden til skjeggkre er i forsikringstaker sin enhet. Aktivitet skyldes mest sannsynlig smitte fra bygningsmaterialer i forbindelse med renovering av andre leiligheter i samme boligkompleks." Basert på dette, ønsker jeg å fremme en sak om kollektiv bekjempelse, da det høyst sannsynlig berører flere andeler enn det som ble rapportert inn i spørreundersøkelsen. Skadebehandler har rapportert at dette har hatt en sannsynlig skadeutvikling på 10 år og rapporten fremhever viktigheten av at styret gjennomfører en samlet bekjempelse som inkluderer alle enheter i samme boligkompleks.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke dette forslaget med samme konklusjon som da vi behandlet saken: vi har ikke et stort problem som gjør at vi bør benytte den ene muligheten vi har gjennom forsikringen vår. Videre baserer saksfremlegget seg på antakelser som ikke kan benyttes som grunnlag for om vi har et problem eller ikke.

Forslag til vedtak

Behandling av skjeggkre i borettslaget

Sak 8

Adgang til garasjelegger ved utleie utenfor Pontoppidan B/L

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag kan garasjeplasser leies ut til personer utenfor Pontoppidan B/L uten at det er spesifisert i vedtektene at nøkkelen til oppgangene og bodområdene ikke kan følge med utleien. Dette bør begrenses slik at uvedkommende ikke kan låse seg inn i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget til vedtak. Styret ønsker imidlertid å avvente dette som et lokalt vedtak for Pontoppidan B/L frem til Sagene Ring Garasjesameie har hatt sitt årsmøte 31. mai 2022 hvor samme sak er meldt inn, siden det er å foretrekke at vedtaket plasseres i vedtektene for hele garasjelegget. Hvis garasjesameiet sier nei til vedtaket kan Pontoppidan B/L plassere dette i sine egne vedtekter fra 31. mai 2022 hvis generalforsamlingen gir flertall for dette.

Forslag til vedtak

Adgang til garasjelegget ved utleie til personer utenfor Pontoppidan B/L må kun gis via fjernkontroll til garasjeporten i Thurmanns gate. Det tillates ikke at nøkkel til oppgangene og bodområdene følger med utleien.

Sak 9

Vind og solskjerming på verandaen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det blåser en del og det har kommet inn ønske om å sette opp skjerming. For at det ikke skal være mange forskjellige typer og farger foreslår styret at vi holder oss til en farge/ sort. Dette vil bli tatt opp til diskusjon på Årsmøte

Forslag til vedtak

Foreslås at det må brukes sort farge på sol/vindskjerming på verandaer. Dette oppdateres i borettslagets husordensregler.

Sak 10

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Forslag til vedtak

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

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

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Monica Nyhus
jeg har sittet både som styremedlem og styreleder i borettslaget fra før, i 3 år, syntes jeg gjorde en god jobb,

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karine Haugtraa-Skarvang	Pontoppidans Gate 9 B
Styremedlem	Geir Engenes	Pontoppidans Gate 9 B
Styremedlem	Kari-Mette Gjertsen	Pontoppidans Gate 9 A
Varamedlem	Hanne Flø	Pontoppidans Gate 9 A
Varamedlem	Tom-Daniel Laugerud	Pontoppidans Gate 9 B
Varamedlem	Kari Rongved	Pontoppidans Gate 9 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Karine Haugtraa-Skarvang Pontoppidans Gate 9 B

Varadelegert

Kari-Mette Gjertsen Pontoppidans Gate 9 A

Valgkomiteen

Ingri Ulveseth Jensen Årvollveien 62 C

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Pontoppidan B/L

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Pontoppidan B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978702368, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Pontoppidans Gate 9A

Pontoppidans Gate 9B

Gårds- og bruksnummer:

221 280

521 1

Første innflytting skjedde i 1998. Tomten, kjøpt i 1998 er på 2 445 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Pontoppidan B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 747 928,-.

Dette er kr 40 928,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra Oslo kommune, Klimaetaten.

Andre inntekter består i hovedsak av elbillading fra Charge365 og tilskuddet fra Oslo kommune.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 976 136,-.

Dette er kr 49 064,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift/vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 846 355,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 178 137,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 668 218,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 320 943,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 320 000,- til alminnelig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og

feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert en 10 % økning i energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 antas å øke med ca kr 19 000,-, som utgjør 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pontoppidan borettslag.

Lån

Pontoppidan B/L har lån i OBOS-banken. Lånet har en flytende rente på 2,1 % og er nedbetalt i mai 2028. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsfører honoraret har økt med kr 2 546,-. Dette er en generell prisjustering.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler med kr 64 200,-, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET SAGENE RING VEL OG SAGENE RING GARASJESAMEIE

Borettslaget er medeier i sameiene Sagene Ring Vel og Sagene Ring Garasjesameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Pontoppidan

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Pontoppidans årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 26. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

**BORETTSLAGET PONTOPPIDAN
ORG.NR. 978 702 368, KUNDENR. 595**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 390 064	1 921 464	1 390 064	1 320 943
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		846 355	546 155	570 800	692 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-744 174	-732 491	-757 000	-757 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-178 137	-345 000	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		6 835	0	0	0
Redusering egenkapital i fellesanlegg		0	-65	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-69 121	-531 401	-186 200	-64 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 320 943	1 390 063	1 203 864	1 256 743
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 346 808	1 336 812		
Kortsiktig gjeld		-25 865	53 251		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 320 943	1 390 063		

**BORETTSLAGET PONTOPPIDAN
ORG.NR. 978 702 368, KUNDENR. 595**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		850 413	884 113	869 160	858 096
Innkrevde felleskostnader	2	1 835 528	1 775 964	1 837 840	1 835 904
Andre inntekter	3	61 987	5 000	0	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 747 928	2 665 077	2 707 000	2 704 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-10 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 889	-4 750	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-101 670	-99 190	-102 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-21 564	-70 128	-2 000	-2 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 200	-11 200
Drift og vedlikehold	8	-464 388	-874 751	-550 000	-320 000
Forsikringer		-162 034	-152 034	-157 000	-181 000
Kommunale avgifter	9	-421 014	-418 016	-422 000	-434 000
Sagene Ring Garasjesameie	20	-82 214	-74 976	-75 000	-75 000
Andre anlegg		0	-72 982	-75 000	-83 000
Energi/fyring		-77 337	-30 558	-50 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-258 140	-235 441	-262 000	-262 000
Andre driftskostnader	10	-254 587	-167 285	-200 000	-202 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 976 136	-2 321 411	-2 025 200	-1 846 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		771 791	343 666	681 800	857 800
Innbetalt andel fellesgjeld		178 137	345 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		949 928	688 666	681 800	857 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 666	9 169	0	0
Finanskostnader	12	-106 239	-151 681	-111 000	-165 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-103 573	-142 512	-111 000	-165 000
ÅRSRESULTAT		846 355	546 155	570 800	692 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		846 355	546 155		

BORETTSLAGET PONTOPPIDAN
ORG.NR. 978 702 368, KUNDENR. 595

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 264 974	53 264 974
Tomt		5 235 026	5 235 026
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	98 528	105 363
SUM ANLEGGSMIDLER		58 598 528	58 605 363
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		67 659	0
Andre kortsiktige fordringer	14	4 755	1 224
Driftskonto OBOS-banken		461 290	24 747
Sparekonto OBOS-banken		813 104	1 310 841
SUM OMLØPSMIDLER		1 346 808	1 336 812
SUM EIENDELER		59 945 336	59 942 175
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 100		5 600	5 600
Annen egenkapital	15	37 401 992	36 555 637
SUM EGENKAPITAL		37 407 592	36 561 237
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 967 478	5 889 789
Borettsinnskudd	17	14 244 400	14 244 400
Annen langsiktig gjeld	18	3 300 000	3 300 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 511 878	23 434 189
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		25 293	-55 031
Påløpte renter		572	612
Annen kortsiktig gjeld		0	1 168
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 865	-53 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 945 336	59 942 175

Pantstillelse	19	622 614 400	58 494 400
Garantiansvar	20	0	105 016

Oslo, 31.03.2022
Styret i Borettslaget Pontoppidan

Karine Haugtraa-Skarvang/s/

Geir Engenes/s/

Kari-Mette Gjertsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 466 532
Kabel-tv	261 408
Garasje	74 976
Eiendomsskatt	32 612
Kapitalkostnader på IN-lån	851 820
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 407
Overført til kapitalkostnader	-850 413
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 835 528

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm el-bil	21 853
Nøkler	1 031
Oslo kommune - Tilskudd infrastruktur til el-bilading	39 103
SUM ANDRE INNTEKTER	61 987

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket gave for kr 350, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 889.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-8 443
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 184
Byggmester Nerli AS	-6 937
SUM KONSULENTHONORAR	-21 564

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-393 967
Drift/vedlikehold VVS	-3 553
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 600
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 188
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 479
Kostnader dugnader	-600
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-464 388

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-32 631
Vann- og avløpsavgift	-227 820
Renovasjonsavgift	-160 563
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-421 014

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 081
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-300
Lyspærer og sikringer	-1 470
Vaktmestertjenester	-72 342
Renhold ved firmaer	-87 681
Trykksaker	-2 686
Andre kostnader tillitsvalgte	-350
Porto	-1 389
Felleskostnad Sagene Ring Vel	-74 740
Gaver	-977
Bank- og kortgebyr	-2 455
Velferdskostnader	-117
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-254 587

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 263
Andre renteinntekter	403
SUM FINANSINNTEKTER	2 666

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-106 239
SUM FINANSKOSTNADER	-106 239

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1998	53 264 974
SUM BYGNINGER	53 264 974

Tomten ble kjøpt i 1998.

Gnr.221/bnr.280 og gnr 521/bnr 1.

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	1 447
El-bil	3 308
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 755

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	31 558 747
Egenkapital fra IN tidligere	21 955 525
Egenkapital fra IN 2021	178 137
Reduksjon EK fra IN	-16 290 417
SUM ANNEN EGENKAPITAL	37 401 992

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken (opprinnelig lån i BN-bank)

Renter 31.12.2021: 2,1%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2002 (1998)	-40 950 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 104 686
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	744 174
Nedbetalt tidligere, IN	21 955 525
Nedbetalt i år, IN	178 137
	-4 967 478
SUM PANTELÅN	-4 967 478

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1998	-14 244 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 244 400

NOTE: 18**LEILIGHETER****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-3 300 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-3 300 000

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 244 400
Pantelån	4 967 478
Beregnete IN-forpliktelser	5 843 245
TOTALT	25 055 123

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

Bygninger	53 264 974
Tomt	5 235 026
TOTALT	58 500 000

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 19,38% i Sagene Ring Garasjesameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sagene Ring Garasjesameie og utgjør kr 0.

Selskapets andel i Sagene Ring Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Sagene Ring Garasjesameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 21**KONTINGENTER**

Selskapet er medlem av Sagene Ring Vel, og hensikten med foreningen er å sikre at eiendommens samlede uteareal blir vedikeholdt slik at det kan utnyttes av medlemmene på en hensiktsmessig måte.

Medlemmene er forpliktet til å overlate til Sagene Ring Vel å gjennomføre vedlikehold av medlemmenes samlede uteareal i samsvar med vedtektene, jf. erklæring om bruk av uteareal som er tinglyst på alle medlemmers eiendom.

Annen informasjon om borettslaget

Styrets beretning for 2021/2022

Saker styret har jobbet med det siste året:

Fasadevask

Forrige sommer hadde vi fasadevask, og alle verandaer ble spylt på utsiden for mose og annet smuss som legger seg.

Vedlikeholdsarbeid på tak og i svalgangen

I forbindelse med utbedring av lekkasje ved takrenne i hjørnet 9A/9B i 5.etg oppdages det store råteskader i takkonstruksjonen i dette området som nå er reparert. Samtidig oppdages det start på tilsvarende problem på to andre hjørner som også ble utbedret. Videre repareres liten lekkasje i den flate delen av taket over trappeoppgangen i 9B. Forebyggende arbeid blir samtidig utført på samme sted over 9A.

På svalgangene har det vært fuktinntrenging på uheldige steder i konstruksjonen som er viktig å få utbedret før det utvikler seg til et stort problem. Forebyggende tiltak er utført i 2020/2021, men her gjenstår det arbeid som vil fortsette i 2022.

Bestilling av nye benker til uteområdet

2 nye benker til plassen ved lekestativ og 1 ny benk til snuplassen er bestilt. Forventet levering i slutten av april.

Innhenting av tilbud på nye skilter til SRV-området

Det er ikke lett å finne frem til Pontoppidans gate 9 for kjørende biler.

Det merker spesielt de som er avhengig av å bli hentet / fraktet.

Styret har vært på befaring i området, funnet ut hva og hvor vi trenger å sette opp skilt, og innhentet tilbud. Da dette også gjelder de andre borettslagene rundt oss, ble saken løftet opp til Sagene Ring Vel. Det er en stund siden vi informerte om dette, så beklager at det tar tid.

Vi purrer så godt vi kan på Vel`et.

Vedlikeholdsarbeid på balkonger over søppelrom

Verandaene over begge uterommene i A og B, har hatt vedlikehold grunnet feilkonstruksjon fra byggetiden. I uterommet i B-oppgangen ble det vanddammer ved regn og det kom fra dårlig utløp fra verandaen over. Det er nå tatt tak i. På den ene verandaen over søppelrommet er det gjort oppbygging av fall, lagt ny membran og fliser. Dette er også gjort på den andre verandaen, men for noen år siden.

Skjeggkreundersøkelse

For å kartlegge om vi har et stort skjeggkre-problem i borettslaget, gjennomførte styret en anonym spørreundersøkelse blant alle beboerne. Undersøkelsen viste at det var observert skjeggkre i 7 leiligheter, med hyppighet på alt fra ukentlig til flere måneder mellom hver gang. Med dette som grunnlag konkluderte styret med at vi ikke har et stort problem og ikke ønsker å benytte den ene bekjempelsen vi har dekning for i borettslagets forsikring.

H-nummer

For å gjøre det enklere for nødetater å finne frem til riktig leilighet ved en eventuell utrykning, har styret valgt å klistre H-nummeret til hver enkelt leilighet på utsiden av inngangsdøren. Tidligere har disse kun stått på innsiden av døren.

Styret

Styret har e-post pontoppidan@styrommet.no. Vi anbefaler at det sendes henvendelser til styret på e-post.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Styremøter

Styret holder løpende dialog og avholder både uoffisielle og offisielle styremøter. Offisielle styremøter holdes når noe må vedtas og protokollføres.

Beboermappe

Da borettslaget var nyopprettet fikk alle andelseiere utdelt en beboermappe. Etter naturlig utskifting av andelseiere opp igjennom antar styret at det kun er igjen et fåtall av disse. Beboermappen er derfor blitt scannet i sin helhet og lagt ut på hjemmesiden. Beboerne oppfordres til å ta en titt.

Renhold

Borettslaget har avtale med Bjerkan Renholdstjenester om renhold av fellesarealene.

Vaktmester

Pontoppidan B/L har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsen Vaktmestertjenester som kan kontaktes på telefon 905 17 266. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid og avklar med styret i forkant.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser i garasjeanlegget under blokken. Innkjøring til garasjen fra Thurmannsgate.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved henvendelse til styreleder, og må betales av den enkelte.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles ved å legge beskjed til vaktmester i postkassen i oppgang 9 B.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596090. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Pontoppidan B/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Reparasjon lekkasje tak	
2020	Utskifting av takvinduer i en leilighet	
2019 - 2020	Ladeanlegg for el-bil	

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 9.05.22

Selskapsnummer: 595 Selskapsnavn: Pontoppidan B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**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.