



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 617 196
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KARIHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 22.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948617196

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		31 825 356	29 834 093
Sum inntekter		31 825 356	29 834 093
Kostnader			
Lønnskostnad		645 551	603 547
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		640 378	640 377
Annen driftskostnad		28 087 620	26 360 565
Sum kostnader		29 373 549	27 604 489
Driftsresultat		2 451 807	2 229 604
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123 001	133 031
Sum finansinntekter		123 001	133 031
Annen finanskostnad		6 753 273	5 384 163
Sum finanskostnader		6 753 273	5 384 163
Netto finans		-6 630 272	-5 251 132
Resultat før skattekostnad		-4 178 465	-3 021 528
Årsresultat		-4 178 465	-3 021 528
Totalresultat		-4 178 465	-3 021 528
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 178 465	-3 021 528
Sum overføringer og disponeringer		-4 178 465	-3 021 528



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		145 297 383	144 856 426
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 470 134	3 110 512
Sum varige driftsmidler		147 767 517	147 966 938
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		540 000	540 000
Andre fordringer		708 887	640 229
Sum finansielle anleggsmidler		1 248 887	1 180 229
Sum anleggsmidler		149 016 404	149 147 167
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 420	54 557
Andre fordringer		507 279	52 048
Sum fordringer		530 699	106 605
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 800 245	9 380 735
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 800 245	9 380 735
Sum omløpsmidler		4 330 944	9 487 340
SUM EIENDELER		153 347 348	158 634 507



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		54 500	54 500
Sum innskutt egenkapital		54 500	54 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 263 567	17 442 031
Sum opptjent egenkapital		13 263 567	17 442 031
Sum egenkapital		13 318 067	17 496 531
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		123 719 228	124 179 523
Øvrig langsiktig gjeld		14 952 565	14 466 470
Sum annen langsiktig gjeld		138 671 793	138 645 993
Sum langsiktig gjeld		138 671 793	138 645 993
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 356	472 253
Leverandørgjeld		1 290 915	2 013 349
Skyldige offentlige avgifter		997	1 999
Annen kortsiktig gjeld		42 220	4 381
Sum kortsiktig gjeld		1 357 488	2 491 983
Sum gjeld		140 029 281	141 137 975
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 347 348	158 634 507



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 416270

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 617 196
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KARIHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 21.05.2025



Organisasjonsnr: 948 617 196
KARIHAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		31 825 356	29 834 093
Sum inntekter		31 825 356	29 834 093
Kostnader			
Lønnskostnad		645 551	603 547
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		640 378	640 377
Annen driftskostnad		28 087 620	26 360 565
Sum kostnader		29 373 549	27 604 489
Driftsresultat		2 451 807	2 229 604
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123 001	133 031
Sum finansinntekter		123 001	133 031
Annen finanskostnad		6 753 273	5 384 163
Sum finanskostnader		6 753 273	5 384 163
Netto finans		-6 630 272	-5 251 132
Resultat før skattekostnad		-4 178 465	-3 021 528
Årsresultat		-4 178 465	-3 021 528
Totalresultat		-4 178 465	-3 021 528
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 178 465	-3 021 528
Sum overføringer og disponeringer		-4 178 465	-3 021 528



Organisasjonsnr: 948 617 196
KARIHAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		145 297 383	144 856 426
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 470 134	3 110 512
Sum varige driftsmidler		147 767 517	147 966 938
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		540 000	540 000
Andre fordringer		708 887	640 229
Sum finansielle anleggsmidler		1 248 887	1 180 229
Sum anleggsmidler		149 016 404	149 147 167
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 420	54 557
Andre fordringer		507 279	52 048
Sum fordringer		530 699	106 605
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 800 245	9 380 735
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 800 245	9 380 735
Sum omløpsmidler		4 330 944	9 487 340
SUM EIENDELER		153 347 348	158 634 507

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	54 500	54 500
Sum innskutt egenkapital	54 500	54 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 263 567	17 442 031
Sum opptjent egenkapital	13 263 567	17 442 031
Sum egenkapital	13 318 067	17 496 531
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	123 719 228	124 179 523
Øvrig langsiktig gjeld	14 952 565	14 466 470
Sum annen langsiktig gjeld	138 671 793	138 645 993
Sum langsiktig gjeld	138 671 793	138 645 993
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 356	472 253
Leverandørgjeld	1 290 915	2 013 349
Skyldige offentlige avgifter	997	1 999
Annen kortsiktig gjeld	42 220	4 381
Sum kortsiktig gjeld	1 357 488	2 491 983
Sum gjeld	140 029 281	141 137 975
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	153 347 348	158 634 507



Organisasjonsnr: 948 617 196
KARIHAUGEN 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 2025

Innkalling

S.nr. 397

KARIHAUGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KARIHAUGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 30. april kl. 18:00 og lukker 3. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/397>

Det holdes også et frivillig møte 30. april kl. 18:00 , Ellingsrud kirke.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Manuelle stemmesedler

Manuelle stemmesedler skal leveres til vaktmester, enten i kontortiden eller i postkasse. Disse må være levert før generalforsamlingen avsluttes digitalt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
6. Fastsettelse av honorarer til styret
7. Anskaffelse av digitale informasjonsskjermer i oppgangene - Styretavla
8. Installering av vannmålere
9. Oppussing av terrassen i LK4
10. Lekeplasser



11. Installering av overvåkingskamera
12. Forsøpling
13. Narkotikaproblematikken
14. Energikartlegging
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i KARIHAUGEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Bjørnar Sollie

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 34



b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 0397 Karihaugen Borettslag.pdf
2. Regnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å tildele valgkomiteén et utleggsløp på kr 1500,- per medlem (totalt kr 4500,-) til å arrangere en sosial sammenkomst etter eget ønske.

Styret vil gjenta forårets løsning på utleggshonorar, noe alle medlemmene i valgkomiteén også er positive til.

Styret anmoder andelseierne å stemme for utleggshonorar å totalt kr 4500,- til valgkomiteéns tre medlemmer.

Forslag til vedtak

Valgkomiteén tildeles kr 4500,- i utleggshonorar som de fritt kan bruke på en sosial sammenkomst.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000,-

Styrets innstilling

Styret foreslår at fjorårets godtgjørelse videreføres.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 550 000,-



Sak 7

Anskaffelse av digitale informasjonsskjermer i oppgangene - Styretavla

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å forbedre informasjonsflyten i borettslaget ved å installere digitale informasjonsskjermer i alle oppganger. Det er fortsatt mange beboere som ikke er på Vibbo, og med digitale tavler i hver oppgang kan styret lettere formidle viktig informasjon som varsler om vedlikehold, møter, hendelser, dugnader, driftsmeldinger og annen relevant kommunikasjon. En fordel med løsningen er at informasjon kan skreddersys for hver blokk, slik at beboere som ikke er berørt slipper å få unødvendig varsel gjennom Vibbo.

Etter å ha vurdert ulike leverandører har styret valgt løsningen fra www.styretavla.no. Dette er en tjeneste spesielt utviklet for boligselskaper og benyttes allerede av flere borettslag og sameier i Norge.

Representanter fra Styretavla vil delta på årsmøtet med en demonstrasjon av skjermene og vise hvilke muligheter dette gir styret for å formidle viktig informasjon til beboerne.

Om løsningen:

Skjermene monteres i inngangspartiet i hver oppgang. Styret får tilgang til en brukervennlig administrasjonsportal for å publisere informasjon direkte til skjermene. Det er også mulig å vise f.eks. værmelding, kollektivinformasjon og annen tilpasset informasjon. Tjenesten inkluderer support og drift, slik at styret ikke trenger teknisk kompetanse for daglig bruk.

Pristilbudet inkluderer følgende:

Leasing i 60 måneder: Etter leasingperiodens slutt kan skjermene kjøpes ut for ett terminbeløp ekstra (tilsvarende 3 mnd). Etter kjøp ut vil prisen for programvarelisens være 50 kr per skjerm per mnd.

Faste månedlige kostnader: Totalt pr. måned: 10 380 kr inkl. mva.

Beløpet inkl. leasing av skjermer å 8 700 kr og 4G-abonnement å 1 680 kr.

Engangskostnader: Routere: 45 000 kr inkl. mva.

Prisen inkluderer elektrisk installasjon.

Styret mener dette vil forbedre informasjonstilgangen for beboerne. Imidlertid medfører løsningen en fast månedskostnad på 10 380 kroner. Styret anbefaler derfor at andelseierne tar stilling til om dette er en investering borettslaget ønsker å prioritere.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Styretavla AS om installasjon av digitale informasjonstavler i inngangspartiet i alle blokkene.



Sak 8

Installering av vannmålere

Forslag fremmet av:

Erland Garmo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller ønsker at borettslaget installerer individuelle vannmålere i hver leilighet samtidig som det gjennomføres oppgradering av badene. Bakgrunnen for forslaget er å fordele vannkostnadene mer rettferdig basert på faktisk forbruk. I dag fordeles vannkostnadene likt mellom alle andelseiere gjennom fellesutgiftene. Forslagsstiller mener at vannmålere vil kunne bidra til en mer rettferdig fordeling og potensielt redusere totalt vannforbruk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke vedtar installasjon av individuelle vannmålere. Borettslaget har bestilt en tilstandsanalyse av rørene, som vil danne grunnlag for anbefalte tiltak. Vurdering av vannmålere vil være en naturlig del av denne prosessen. Det betyr at spørsmålet om vannmålere uansett vil fremlegges når generalforsamlingen skal stemme over rørrehabilitering. Styret mener derfor at det er mest hensiktsmessig å avvente beslutning om vannmålere til dette tidspunktet.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot installasjon av vannmålere.

Forslag til vedtak

Det installeres vannmålere i hver leilighet samtidig som det gjennomføres oppgradering av badene.

Sak 9

Oppussing av terrassen i LK4

Forslag fremmet av:

Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller ønsker at borettslaget henter inn tilbud for oppussing av terrassen på grøntområdet i Ludvig Karstens vei 4. Dette inkluderer en vurdering av tilgang til elektrisitet, slik at området blir mer brukervennlig for beboerne.

Styrets innstilling

Styret peker på at terrassen utenfor Ludvig Karstens vei 4 er boligblokkens ansvar å vedlikeholde på dugnad, og det vil derfor ikke bli avsatt midler til eksklusiv oppgradering av plattingen. Vaktmester bistår med innkjøp av beis eller maling og låner ut nødvendig utstyr til vedlikehold av plattingen på dugnad.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **MOT** forslaget



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret innhenter tilbud for oppussing av terrassen på grøntområdet/plattingen utenfor Ludvig Karstens vei 4, samt en vurdering av elektrisk tilgang til belysning.

Sak 10

Lekeplasser

Forslag fremmet av:

Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller foreslår at det etableres en ny lekeplass i Ludvig Karstens vei 4, tilpasset barn fra 2 år og oppover. Lekeplassen skal prioriteres og ferdigstilles slik at den er klar til bruk innen sommeren 2025.

Styrets innstilling

Styret peker på at det allerede arbeides med oppgradering av lekeplasser i borettslaget. En søknad ble sendt til Sparebankstiftelsen DNB 1. april for støtte til dette arbeidet. Styret har derfor allerede igangsatt prosessen for å forbedre lekeplassene.

Siden styret allerede jobber mot en helhetlig utomhusplan med nye lekeplasser er det ikke nødvendig med et vedtak fra generalforsamlingen. Styret har avsatt midler fra Obos miljøløft og søkt ekstra prosjektmidler fra Sparebankstiftelsen DNB. Det er ikke realistisk å ferdigstille en lekeplass innen sommeren 2025.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer **MOT** forslaget.

Forslag til vedtak

Det etableres en ny lekeplass i Ludvig Karstens vei 4, tilpasset barn fra 2 år og oppover.

Sak 11

Installering av overvåkningskamera

Forslag fremmet av:

Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller ønsker at borettslaget installerer overvåkningskameraer i viktige fellessoner i Ludvig Karstens vei 4 og 2, inkludert inngangspartier, heisområder og parkeringsanlegg. Formålet er å øke sikkerheten og forebygge uønskede hendelser.



Et lignende forslag ble behandlet i generalforsamlingen i 2024, men ble nedstemt. Forslagsstiller ønsker at saken vurderes på nytt.

Styrets innstilling

Siden forslaget kun innebærer installasjon av overvåkningskameraer i Ludvig Karstens vei 2 og 4, anbefaler styret å stemme MOT forslaget. Forslaget innebærer en forskjellsbehandling som innebærer at øvrige blokker ikke er inkludert. Forslag om kameraovervåkning i alle fellesareal ble nedstemt i 2024.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Det installerer overvåkningskameraer i viktige fellesoner i Ludvig Karstens vei 4 og 2, inkludert inngangspartier, heisområder og parkeringsanlegg.

Sak 12

Forsøpling

Forslag fremmet av:

Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller foreslår at det gjennomføres tiltak for å redusere forsøpling i uteområdene ved Ludvig Karstens vei 4. Dette inkluderer tilrettelegging for flere avfallsbeholdere og tydeligere skilting for å informere beboere om regler knyttet til forsøpling.

Styrets innstilling

Styret peker på at forsøpling allerede er regulert gjennom Husordensreglene, som alle beboere er pliktige til å følge. Styret anser ikke dette som et område som krever ytterligere tiltak fra styrets side, da det er opp til den enkelte å etterleve de gjeldende reglene.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Styret forpliktes til å gjennomføre tiltak for å redusere forsøpling rundt Ludvig Karstens vei 4.



Sak 13

Narkotikaproblematikken

Forslag fremmet av:

Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller ber om at styret utreder tiltak for å håndtere narkotikarelaterte aktiviteter i borettslaget. Dette inkluderer samarbeid med politiet og vurdering av fysiske sikkerhetstiltak som adgangskontroll.

Styrets innstilling

Styret er kjent med narkotikaproblematikk både i borettslaget og i området generelt.

Det er uklart hva forslagsstiller mener med økt adgangskontroll. Borettslaget har allerede adgangskontroll i form av at alle beboere må låse seg inn hovedinngangen med egen nøkkel eller nøkkelbrikke. Adgangskontroll vil heller ikke forhindre beboere som bor i borettslaget fra å bruke narkotika eller slippe inn uvedkommende.

Det er politiet og påtalemyndigheten som er ansvarlig for å følge opp og sanksjonere straffbare handlinger i Norge. Styret samarbeider naturligvis med politiet når politiet ber om bistand. Styret har imidlertid ingen kontroll over politiets ressursfordeling, og hvilke områder og handlinger politiet prioriterer til enhver tid. Styret har sendt henvendelse til politiet for flere måneder siden og bedt om veiledning til hvordan narkotikaproblematikken kan forebygges og håndteres. Vi har foreløpig ikke mottatt noe svar på dette.

Forslag til vedtak

Styret utreder tiltak for å håndtere narkotikarelaterte aktiviteter i borettslaget.

Sak 14

Energikartlegging

Forslag fremmet av:

Dorsa Dastagirzade

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller ønsker at styret gjennomfører en energikartlegging av bygget for å identifisere områder med stort energitap, som for eksempel gjennom vinduer eller andre bygningsdeler. Energikartleggingen skal resultere i en rapport med anbefalinger for hvordan vedlikeholdsoppgaver kan prioriteres for å forbedre energieffektiviteten. Styret skal også undersøke tilgjengelige økonomiske støtteordninger for borettslag som gjennomfører energikartlegging, som for eksempel støtte fra Enova.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke å utføre energikartlegging, som vil koste cirka 500 000,- eller mer. Styret peker på at det er nødvendig med bytte av utgangsdører og vinduer i løpet av få år, noe som er inkludert i vedlikeholdsplanene



styret jobber aktivt med. Med tanke på andre store kostnader knyttet til garasje, rør og utbedring av brann tekniske avvik, er det ikke anbefalt å gå videre med energikartlegging på nåværende tidspunkt.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal gjennomføre energikartlegging. Styret skal også undersøke om det finnes støtteordning til energikartlegging gjennom eks. Enova.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ihab Al-Khalifa

Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann-Kristin Dahl Karlsen

Valgkomiteens innstilling

- Jamal Mohsin Ismael

Valgkomiteens innstilling

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Florentina Pirau

Valgkomiteens innstilling

- Isidro Vasquez Rosario

Valgkomiteens innstilling

- Mohamad el Youssef

Valgkomiteens innstilling

- Trond Sundberg

Valgkomiteens innstilling

Valg av 3 medlem valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Nina Gusgård

Valgkomiteens innstilling



- Sissel Lundbyvolden
Valgkomiteens innstilling
- Trude Jensen
Valgkomiteens innstilling

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Trond Sundberg
Valgkomiteens innstilling
- Velges i fysisk møte

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ann-Kristin Dahl Karlsen
Valgkomiteens innstilling



Styrets årsrapport

Styret har lagt ned betydelig innsats i året som har vært for å ivareta borettslagets drift. Driften av et stort borettslag som vårt krever mye arbeid og engasjement, og vi håper denne beretningen gir et innblikk i arbeidet som er gjort og prosjektene vi har fulgt opp.

Styremøter: Det er gjennomført 17 styremøter, inkludert budsjett- og regnskapsmøter, samt 15 arbeidsmøter knyttet til spesifikke prosjekter. I tillegg har vi deltatt på årsmøtene i Ellingsrudåsen Kabelnett og Vaktmestersentralen.

Garasjerehabilitering: Oppfølgingen av garasjeleggets rehabilitering har omfattet innhenting av tekniske vurderinger og samarbeid med eksterne fagmiljøer.

Rørrehabilitering: Det er avholdt flere møter med entreprenører, og Integreert Byggrådgivning AS er engasjert for å vurdere løsninger for vann- og avløpsrørene. Forprosjektet ferdigstilles høsten 2025 og har krevd grundige vurderinger av løsninger og økonomiske konsekvenser.

Heisprosjektet: Det har vært mye ekstraarbeid med oppfølging av heisstans i de nye heisene. Styret har hatt tett dialog med leverandøren og gjennomført grundig fakturakontroll. Vi har sendt flere innsigelser, som har resultert i betydelige besparelser. Dette har vært svært tidkrevende, og vi har derfor engasjert Heisrådgiveren for tekniske vurderinger og oppfølging av service- og garantiavtaler.

Lekeplasser: Planlegging og møter med leverandører er gjennomført i forbindelse med oppgradering av lekeplassene. Det er også utarbeidet prosjektsøknader for å søke eksterne midler.

Brannsikkerhet: Det er utarbeidet et internkontrollsystem for elsikkerhet, som er godkjent av EI-tilsynet. Styret har fått utført en brannteknisk tilstandsvurdering av bygningsmassene som har avdekket flere avvik som følges opp videre i neste periode.

Beboerrelaterte saker: Styret får opp mot 35 henvendelser ukentlig fordelt på epost og Vibbo-meldinger som må håndteres og besvares. Dette inkluderer henvendelser fra leverandører og eiendomsmeglere, samt generelle henvendelser og klagesaker fra beboere.

Informasjon på Vibbo: For å gjøre viktig informasjon mer tilgjengelig har styret investert tid og utviklet temasider med vedlikeholdsinformasjon, husordensregler og kontaktpersoner på Vibbo. Dette arbeidet vil styret fortsette med i neste periode.



Til generalforsamlingen i Karihaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karihaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
0397 Karihaugen Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



KARIHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 617 196, KUNDENR. 397

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	6 995 357	4 109 567
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-4 178 465	-3 021 528
Tilbakeføring av avskrivning 15	640 378	640 377
Tillegg for nye langsiktige lån 18	19 000 000	10 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-19 460 295	-4 717 707
Innsk. øremerk. bankkto	-23 520	-15 352
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-4 021 902	2 885 790
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 973 455	6 995 357
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	4 330 944	9 487 340
Kortsiktig gjeld	-1 357 488	-2 491 983
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 973 455	6 995 357



KARIHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 617 196, KUNDENR. 397

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	30 767 701	28 465 037	30 823 000	33 648 393
Ladeinntekter EL-bil		57 243	72 446	75 000	55 000
Antenneanlegg		119 921	103 401	150 000	150 000
Andre inntekter	3	880 491	1 193 209	630 000	16 730 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		31 825 356	29 834 093	31 678 000	50 583 393
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-95 551	-103 547	-110 000	-110 000
Styrehonorar	5	-550 000	-500 000	-550 000	-550 000
Avskrivninger	15	-640 378	-640 377	0	0
Revisjonshonorar	6	-24 750	-24 750	-25 000	-26 000
Forretningsførerhonorar		-379 240	-360 150	-381 759	-401 000
Konsulenthonorar	7	-81 546	-126 287	-300 000	-700 000
Kontingenter		-109 000	-109 000	-109 000	-109 000
Drift og vedlikehold	8	-10 898 900	-10 620 614	-9 850 000	-17 876 000
Forsikringer		-1 887 547	-1 685 409	-1 854 000	-2 325 000
Kommunale avgifter	9	-6 197 950	-5 293 105	-6 164 604	-7 032 685
Kostnader sameie	14	-3 244 996	-2 825 265	-2 838 168	-3 000 000
Energi/fyring		-1 187 237	-1 424 239	-1 400 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 051 685	-2 886 075	-3 000 000	-3 120 000
Andre driftskostnader	10	-1 024 769	-1 005 672	-958 625	-950 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-29 373 549	-27 604 489	-27 541 156	-37 599 685
DRIFTSRESULTAT		2 451 807	2 229 604	4 136 844	12 983 708
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	123 001	133 031	0	0
Finanskostnader	12	-6 753 273	-5 384 163	-6 487 000	-7 681 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 630 272	-5 251 132	-6 487 000	-7 681 000
ÅRSRESULTAT		-4 178 465	-3 021 528	-2 350 156	5 302 708
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-4 178 465	-3 021 528		



KARIHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 617 196, KUNDENR. 397

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	141 685 163	141 685 163
Tomt		2 707 551	2 707 551
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	14	904 669	463 712
Andre varige driftsmidler	15	2 470 134	3 110 512
Aksjer og andeler	16	540 000	540 000
Miljøbankkonto, øremerket		708 887	640 229
SUM ANLEGGSMIDLER		149 016 404	149 147 167
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	17	530 699	106 605
Driftskonto OBOS-banken		2 311 466	3 272 989
Skattetrekkkonto OBOS-banken		437	1 062
Sparekonto OBOS-banken		1 488 342	6 106 685
SUM OMLØPSMIDLER		4 330 944	9 487 340
SUM EIENDELER		153 347 348	158 634 507



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 545 * 100	54 500	54 500
Opptjent egenkapital	13 263 567	17 442 031
SUM EGENKAPITAL	13 318 067	17 496 531

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	18	123 719 228	124 179 523
Borettsinnskudd	19	13 366 000	13 366 000
Annen langsiktig gjeld	20	681 896	636 758
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	14	904 669	463 712
SUM LANGSIKTIG GJELD		138 671 793	138 645 993

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 290 915	2 013 349
Skyldige offentlige avgifter	21	997	1 999
Påløpte renter		23 356	242 852
Påløpte avdrag		0	229 401
Annen kortsiktig gjeld	22	42 220	4 381
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 357 488	2 491 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 347 348	158 634 507



Pantstillelse	23	221 203 200	221 203 200
Garantiansvar	14	1 861 076	953 944

Oslo, 10.03.2025
Styret i Karihaugen Borettslag

Helene Røtterud

Ann-Kristin Dahl Karlsen

Owais Mahmood

Ousman Touray

Ihab Laith Al-khalifa

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	27 644 644
Bredbånd	1 308 400
Nedbetaling	915 880
Trappevask	667 284
Garasjeleie	174 888
Parkeringsleie	63 864
Strøm/lys	12 000
Forretningslokale	2 400
Ekstra kjellerbod	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	30 791 760

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-13 866
Garasje	-6 593
Forretningslokale	-2 400
Bod	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	30 767 701

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

Parkering	136 061
Automatpenger	549 665
Diverse viderefakturerte kostnader	123 765
Miljøfond	71 000
SUM ANDRE INNTEKTER	880 491

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 500
Påløpte feriepengene	-2 220
Arbeidsgiveravgift	-74 831
SUM PERSONALKOSTNADER	-95 551

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 2023/2024, og er på kr 550 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-57 241
OBOS Prosjekt AS	-10 335
Oslo kommune Plan- og bygningsetaten	-13 970
SUM KONSULENTHONORAR	-81 546

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

Bygningsgebyr	-4 190
Heiser (Kone AS)	-8 878 337

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -8 882 527

Drift/vedlikehold bygninger	-99 339
Drift/vedlikehold VVS	-107 591
Drift/vedlikehold elektro	-109 080
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-142 579
Drift/vedlikehold heisanlegg	-271 613
Drift/vedlikehold brannsikring	-576 469
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-169 991
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-158 588
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-98 826
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-83 811
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-140 524
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-17 964

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -10 898 900

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 356
Vann- og avløpsavgift	-4 283 503
Renovasjonsavgift	-1 906 091

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -6 197 950**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-119 049
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 276
Driftsmateriell	-14 522
Renhold ved firmaer	-759 875
Andre fremmede tjenester	-9 527
Trykksaker	-17 295
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-6 072
Telefon, annet	-1 856
Porto	-3 575
Gaver	-4 278
Bank- og kortgebyr	-2 993
Velferdskostnader	-5 000
Avsetning tap på fordringer	-42 950

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -1 024 769**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 140
-------------------------------------	--------



Renter av sparekonto i OBOS-banken	111 861
SUM FINANSINTEKTER	123 001

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 607 698
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 266 617
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-654 220
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-224 210
Renter på leverandørgjeld	-528
SUM FINANSKOSTNADER	-6 753 273

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1974	62 999 500
Tilgang 2014	11 715 870
Tilgang 1998	61 416 758
Tilgang 2014	5 553 035
SUM BYGNINGER	141 685 163

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.107/bnr.853, 856 & 858

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

NOTE: 14

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar

Selskapet eier 48,61 % av Ellingsrudåsen vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen, og utgjør kr 1 861 076.

Selskapets andel i sentralen vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sentralen er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bærbar PC			
Tilgang 2019	10 661		
Avskrevet tidligere	-10 660		
Avskrevet i år	-1		0
Parkanlegg			
Tilgang 2020	152 300		
Avskrevet tidligere	-91 380		
Avskrevet i år	-30 460		30 460
Søppelbrønn			
Tilgang 2018	4 029 563		
Tilgang 2019	2 069 614		
Avskrevet tidligere	-3 049 585		
Avskrevet i år	-609 917		2 439 674
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			2 470 134
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-640 378

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Ellingsrudåsen kabelnett. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 200 Pålydende: 450 Balanseført verdi: 540 000

Den samlede aksjekapital i Ellingsrudåsen kabelnett er på kr 1 125 000

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer		66 370	
Avsetning tap på krav		-42 950	
Ellingsrudåsen Vaktmestersentral		507 279	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			530 699

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019

-74 425 087

Nedbetalt tidligere

14 107 718

Nedbetalt i år

1 607 549

-58 709 820

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2022 - 2023

-15 000 000

Refinansiert i år

15 000 000

0

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024

-19 000 000

Nedbetalt tidligere

0

-19 000 000

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016

-74 000 000

Nedbetalt tidligere

25 137 846

Nedbetalt i år

2 852 746

-46 009 408

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-123 719 228**



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leiligheter	Handelsbanken	Første avdrag er 30/11-2025
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2025	
1-roms		150
2-roms		200
3-roms		250
4-roms		300
5-roms		350

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1974	-13 325 200
Økt 2016	-19 900
Økt 2019	-20 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-13 366 000

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-4 000
Depositum parkeringsplasser	-10 808
Avsetning bomiljøtiltak	-667 088
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-681 896

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-437
Skyldig arbeidsgiveravgift	-560
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-997

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 220
Avsatt styrehonorar	-40 000



SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-42 220
-----------------------------------	----------------

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 366 000
Pantelån	123 719 228
TOTALT	137 085 228

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	141 685 163
Tomt	2 707 551
TOTALT	144 392 714



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 30.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.05.25

Selskapsnummer: 397 Selskapsnavn: KARIHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Bjørnar Sollie</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen</p> <p>Valgkomiteen tildeles kr 4500,- i utleggshonorar som de fritt kan bruke på en sosial sammenkomst.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Fastsettelse av honorarer til styret

Styrets godtgjørelse settes til kr 550 000,-

- For
 Mot

Sak 7 Anskaffelse av digitale informasjonsskjermer i oppgangene - Styretavla

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med Styretavla AS om installasjon av digitale informasjonstavler i inngangspartiet i alle blokkene.

- For
 Mot

Sak 8 Installering av vannmålere

Det installeres vannmålere i hver leilighet samtidig som det gjennomføres oppgradering av badene.

- For
 Mot

Sak 9 Oppussing av terrassen i LK4

Generalforsamlingen vedtar at styret innhenter tilbud for oppussing av terrassen på grøntområdet/plattingen utenfor Ludvig Karstens vei 4, samt en vurdering av elektrisk tilgang til belysning.

- For
 Mot

Sak 10 Lekeplasser

Det etableres en ny lekeplass i Ludvig Karstens vei 4, tilpasset barn fra 2 år og oppover.

- For
 Mot



Sak 11 Installering av overvåkningskamera

Det installerer overvåkningskameraer i viktige fellessoner i Ludvig Karstens vei 4 og 2, inkludert inngangspartier, heisområder og parkeringsanlegg.

For

Mot

Sak 12 Forsøpling

Styret forpliktes til å gjennomføre tiltak for å redusere forsøpling rundt Ludvig Karstens vei 4.

For

Mot

Sak 13 Narkotikaproblematikken

Styret utreder tiltak for å håndtere narkotikarelaterte aktiviteter i borettslaget.

For

Mot

Sak 14 Energikartlegging

Generalforsamlingen vedtar at styret skal gjennomføre energikartlegging. Styret skal også undersøke om det finnes støtteordning til energikartlegging gjennom eks. Enova.

For

Mot



Sak 15 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Ihab Al-Khalifa

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Ann-Kristin Dahl Karlsen

Jamal Mohsin Ismael

Varamedlem (kun 4 skal velges)

Florentina Pirau

Isidro Vasquez Rosario

Mohamad el Youssef

Trond Sundberg

Medlem valgkomite (kun 3 skal velges)

Nina Gusgård

Sissel Lundbyvolden

Trude Jensen

Sak 16 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

Trond Sundberg

Velges i fysisk møte

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Ann-Kristin Dahl Karlsen



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.