



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 826 687
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KRINGSJÅBYGG SAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 23.04.2025

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, 13.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 983826687

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		8 420 154	5 280 955
Sum inntekter		8 420 154	5 280 955
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	101 549
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 000	37 912
Annen driftskostnad		7 798 968	4 722 577
Sum kostnader		7 947 068	4 862 038
Driftsresultat		473 085	418 918
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 996	6 863
Sum finansinntekter		7 996	6 863
Annen finanskostnad		63	
Sum finanskostnader		63	0
Netto finans		7 933	6 863
Resultat før skattekostnad		481 018	425 781
Årsresultat		481 018	425 781
Totalresultat		481 018	425 781
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		481 018	425 781
Sum overføringer og disponeringer		481 018	425 781



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		119 003	153 003
Sum varige driftsmidler		119 003	153 003
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		119 003	153 003
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		25 162	2 373
Sum fordringer		25 162	2 373
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 263 298	691 646
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 263 298	691 646
Sum omløpsmidler		1 288 460	694 019
SUM EIENDELER		1 407 463	847 022

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		795 618	314 600
Sum opptjent egenkapital		795 618	314 600
Sum egenkapital		795 618	314 600
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		385 000	385 000
Sum annen langsiktig gjeld		385 000	385 000
Sum langsiktig gjeld		385 000	385 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		180 441	94 070
Annen kortsiktig gjeld		46 404	53 353
Sum kortsiktig gjeld		226 845	147 423
Sum gjeld		611 845	532 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 407 463	847 022



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 389739

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 826 687
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KRINGSJÅBYGG SAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 23.04.2025

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, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 983 826 687
KRINGSJÅBYGG SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 420 154	5 280 955
Sum inntekter		8 420 154	5 280 955
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	101 549
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		34 000	37 912
Annen driftskostnad		7 798 968	4 722 577
Sum kostnader		7 947 068	4 862 038
Driftsresultat		473 085	418 918
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 996	6 863
Sum finansinntekter		7 996	6 863
Annen finanskostnad		63	
Sum finanskostnader		63	0
Netto finans		7 933	6 863
Resultat før skattekostnad		481 018	425 781
Årsresultat		481 018	425 781
Totalresultat		481 018	425 781
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		481 018	425 781
Sum overføringer og disponeringer		481 018	425 781



Organisasjonsnr: 983 826 687
KRINGSJÅBYGG SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		119 003	153 003
Sum varige driftsmidler		119 003	153 003

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		119 003	153 003
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		25 162	2 373
Sum fordringer		25 162	2 373

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 263 298	691 646
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 263 298	691 646

Sum omløpsmidler		1 288 460	694 019
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		1 407 463	847 022
----------------------	--	------------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	795 618	314 600
Sum opptjent egenkapital	795 618	314 600
Sum egenkapital	795 618	314 600
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	385 000	385 000
Sum annen langsiktig gjeld	385 000	385 000
Sum langsiktig gjeld	385 000	385 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	180 441	94 070
Annen kortsiktig gjeld	46 404	53 353
Sum kortsiktig gjeld	226 845	147 423
Sum gjeld	611 845	532 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 407 463	847 022



Organisasjonsnr: 983 826 687
KRINGSJÅBYGG SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6002
KRINGSJÅBYGG SAMEIE



Velkommen til årsmøte i KRINGSJÅBYGG SAMEIE

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:

22. april 2025 kl. 18:00, Ungdomshuset i Nordberg kirke .

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 i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring av sameiets vedtekter § 10 og § 1
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i KRINGSJÅBYGG SAMEIE



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

Forretningsfører Ali Sheikh Munir er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Kommentarer til regnskap 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024 - 6002.pdf
3. 6002 Kringsjåbygg Sameie.pdf
4. 6002 Kringsjåbygg Sameie vedtekter.pdf
5. 6002 Kringsjåbygg Sameie husordensregler.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000kr.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000kr.



Sak 7

Forslag til endring av sameiets vedtekter § 10 og § 1

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre § 10 og § 1 i KB sameiets vedtekter for å klargjøre rutiner for valg av medlemmer til sameiets styre, varamedlemmer og valgkomite. § 10 i vedtektene har hatt en uklar ordlyd som ved siste årsmøte resulterte i at styremedlemmene ble valgt for 1 år, dermed er alle styremedlemmene på valg i år.

Vedtektene i sameiet forholder seg til Eierseksjonsloven av 1997, denne loven er opphevet og erstattet av Eierseksjonsloven av 2017 og ordlyden som foreslås forholder seg til denne loven.

Styrets innstilling

§ 10 :

Ny § 10 vil da se slik ut:

Sameiets styre består av leder og fire styremedlemmer, samt to varamedlemmer. Styreleder velges for 1 år. Styremedlemmer velges i utgangspunktet for 2 år, dog slik at halvparten er på valg hvert år. Varamedlemmer velges for 1 år.

Det skal velges en valgkomité på fire medlemmer. Valgkomiteens medlemmer velges i utgangspunktet for 2 år, dog slik at halvparten er på valg hvert år. Valgkomiteen skal fremlegge forslag på styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og revisor.

En bør tilstrebe en balansert kjønnsfordeling av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite.

Styret og valgkomiteens medlemmer bør representere beboerpopulasjonen i sameiet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap å underskrive i sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret kan foreta suppleringsvalg frem til neste sameiemøte.

§ 1:

Ny § 1 vil da se slik ut:

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Kun fysiske personer kan være sameiere og ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder ikke for:

- Staten, fylkeskommuner og kommuner m. v., jf. Eierseksjonsloven § 23, fjerde ledd.

Behandle sak



a)

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

- For Forslag til endring av sameiets vedtekter § 10 og § 1
- Mot Forslag til endring av sameiets vedtekter § 10 og § 1

b)

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

1. Styrets innstilling til endring av vedtekt § 10 vedtas.
2. Styrets innstilling til endring av vedtekt § 1 vedtas.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER FOR 2025:

A. Som leder foreslås:

Navn: Marit Elisabet Hetland

Adresse: Minister Ditleffs vei 17 C

Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Wilhelm Bjølseth

Adresse: Minister Ditleffs vei 17 C

2. Navn: Svein Harsten

Adresse: Minister Ditleffs vei 17 A

3. Navn: Håvard Ketil Hoelsæter

Adresse: Minister Ditleffs vei 15 C

4. Navn: Kaspar Nygaard Thommessen

Adresse: Minister Ditleffs vei 15 A

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Marianne Skjelbreid

Adresse: Minister Ditleffs vei 15 C

2. Navn: Eliza Banoun

Adresse: Minister Ditleffs vei 17 B

3. Navn: Asbjørn Slagtern Fjellvåg

Adresse: Minister Ditleffs vei 17 A



4. Navn: Wenche Bertelsen Helgeland

Adresse: Minister Ditleffs vei 17 B

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Thomas Arthur Jonskås Jakobsen

Adresse: Minister Ditleffs vei 17 A

Navn: Jan Steen

Adresse: Minister Ditleffs vei 15 A

Navn: Hanne Mong

Adresse: Minister Ditleffs vei 17 A

Dato 12. mars 2025

I valgkomiteen for Kringsjåbygg Sameie

Thomas Arthur Jonskås Jakobsen

Eliza Banoun Wenche Bertelsen Helgeland

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marit Elisabet Hetland

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Svein Harsten
- Wilhelm Bjølseth

Valg av 2 styremedlem. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- Håvard Ketil Hoelsæter
- Kaspar Nygaard Thommessen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Asbjørn Slagtern Fjellvåg
- Eliza Banoun
- Marianne Skjeldal



- Wenche Bertelsen Helgeland

Valg av 3 valgkomitee Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Hanne Mong
- Jan Steen
- Thomas Arthur Jonskås Jakobsen



Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har KB-sameiets tillitsvalgte vært

Styreleder Marit Hetland	Minister Ditleffs vei 17C
Styremedlem Håvard Hoelsæter.	Minister Ditleffs vei 15 C
Styremedlem Anja Sofi Heltne.	Minister Ditleffs vei 17C
Styremedlem Wilhelm Bjølseth.	Minister Ditleffs vei 17C
Styremedlem Svein Harsten.	Minister Ditleffs vei 17A
Varamedlem Christoffer Røed.	Minister Ditleffs vei 17B
Varamedlem Asbjørn S Fjellvåg	Minister Ditleffs vei 17A
Valgkomite Thomas Jacobsen.	Minister Ditleffs vei 17A
Valgkomite Eliza Banoun	Minister Ditleffs vei 17B
Valgkomite Wenche Helgeland.	Minister Ditleffs vei 17B

Generelle opplysninger om Kringsjåbygg Sameie

Sameiet består av 76 seksjoner.

Kringsjåbygg Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983826687, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 50 / 291

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Kringsjåbygg Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets autoriserte regnskapsfører (oppdragsansvarlig) og revisor er BDO AS.

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 nyttiginformasjon.



Styrets arbeid

Styret har hatt 8 styremøter siden forrige årsmøte, referater er lagt ut på VIBBO og hengt opp på oppslagstavler. Beboere som ønsker det kan få tilsendt referat på e-post. Informasjon til beboere som angår sameiet legges ut på VIBBO og evt som oppslag.

Vedlikehold

Gjennom "Styrerrommet" i OBOS har vi en vedlikeholdsplan som vi følger. I tillegg oppstår til tider vedlikeholdsbehov som må utføres men ikke alltid er forutsett relatert til vår noe aldrende bygningsmasse.

Styret går jevnlig HMS-runder i sameiet etter en fast plan angitt i "Styrerrommet"

Årsmøtet 2023 vedtok vedlikehold av verandaer og etablering av nytt ladeanlegg for el-bil. Utgiftene (ca 5 mill) ble vedtatt betalt som innskudd fra beboerne fordelt på 3 innbetalinger og fordelt etter eierbrøk, dette for å unngå lån med høye renteutgifter.

Gulvbelegg og maling på verandaer ble ferdigstilt høsten 2024. Det ble avdekket noe råte i treverk på enkelte verandaer. Treverket er byttet, maling gjenstår og må gjøres sommeren -25. I tillegg ble alle utendørs gelendere og portal i inngangspartiene malt.

Styret inngikk kontrakt med MER for utbygging av 18 ladeplasser for el-bil i bakgården samt klargjøre for ladepunkter i garasjene. Arbeidet ble ferdigstilt vår -24. I nov-24 avsluttet MER kontrakten og WATTIF ble valgt til å overta driften av anlegget.

Det elektriske anlegget i garasjene er oppgradert med nytt ledningsnett og ny belysning.

2 ventilasjonsvifter i MD 17A ble byttet da disse var gamle og ikke fungerte optimalt.

Lyset i indre gård ble utbedret høsten -24.

Porttelefon i MD 15 B ble skiftet da den ikke fungerte og ikke lenger lot seg reparere.

Dører MD 15abc er reparert av Fasadeteknikk, vi tar siste finpuss med maling på vår dugnaden.

Dugnader, frivillig innsats

Vår og høstdugnad ble avholdt i sameiet med godt oppmøte. Hovedsakelig rydding og raking i utearealer, men også opprydning i sykkelboder og fellesareal.

En av våre beboere har kjøpt stor trampoline til sameiet til glede for særlig de yngste beboerne. Sameiet har overtatt ansvar for trampolinen med vedlikehold og videre drift. Vår "hagegruppe" jobber videre med blomsterbed og hage.

Leverandører og tjenestetilbud

Styret fokuserer på brannvern, vi har avtale med *Norsk Brannvern* for årlig kontroll av brannvarslere og brannslukkere i fellesareal og i alle boenheter.

KB-sameie er medlem av *Kringsjånnett SA* som forhandler fram svært gunstige avtaler for nett/TV (pr idag Telia) til mange av områdetets sameier, borettslag og beboere. KB-sameie har en representant i styret til Kringsjånnett.

OBOS eiendomsforvaltning er forretningsfører for KB-sameie.

Firmaet *Natalia Banas* har avtale for trappevask.



Fra des -24 har vi avtale med *Espen Lie vaktmestertjenester*, KA-eiendomsservice sa opp kontrakten i juli-24.

Skandinavisk utemiljø har kontrakt for 24/25 for brøyting og feiing.

N/VI har avtale om vask av søppelcontainere.

KB-sameie har avtale med *Tåsen EI-installasjon* med gunstige priser til sameiet og beboere

Økonomi

Styret ønsker å bygge kapital særlig med tanke på framtidige vedlikeholdsprosjekter, derfor prøver vi å holde forbruket så lavt som mulig uten å forhindre nødvendig vedlikehold og drift.

Det har vært stor økning siste året i kommunale utgifter og forsikringspremie som igjen har medført økning i husleia. Regnskapet for 2024 viser resultat på 481 018 kr. Det er budsjettert et overskudd på 227 061kr for 2025. Kapital ved årsskiftet 2024/2025 var 1,288 mill.

KB-sameie har mottatt støtte fra kommunen til utbygging av ladeanlegg for el-bil.

Framtidsplaner

Styret ønsker å akkumulere noe overskudd for nødvendig uforutsett vedlikehold. Det har vært store utgifter for beboerne i sameiet i 2024 pga nødvendig vedlikehold som har vært betalt av innskudd fordelt etter sameiebrøk. Det er derfor ikke planlagt større kostbare tiltak for kommende år.

2025 bør treverket som ble byttet på verandaer males, det gjenstår også noe reparasjon/vedlikehold av bygningskonstruksjon i MD 17 C oppunder taket for å hindre nye fukt og råteskader.

Årsmøtet 2024 vedtok at styret skulle se på mulighetene og lønnsomhet for å etablere solceller/vindmøller på garasjetak og tak på boligblokkene, uten at det medførte kostnader for sameiet. Styrets vurdering av situasjonen når det gjelder solceller og vindmøller er at det er stor usikkerhet mtp utvikling i strømpris og rentenivå. Estimerer i energirapporten fra 2023 spriker mye og går så vidt i pluss med 4% rente og snittpris på 1.5 Kr/Kwt. Styret anser risikoen på denne type investeringer å være for stor på nåværende tidspunkt og har derfor ikke gått videre med utredning eller innhenting av tilbud.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 180 618.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5,7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



KRINGSJÅBYGG SAMEIE
ORG.NR. 983 826 687, KUNDENR. 6002

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 240 774	3 115 814	3 263 000	3 409 036
Vaskeri	10	32 639	34 900	0	35 000
Ladeinntekter EL-bil		5 841	0	0	50 000
Andre inntekter	3	5 140 900	2 130 241	5 000 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		8 420 154	5 280 955	8 263 000	3 494 036
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-12 549	-12 549	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-89 000	-89 000	-100 000
Avskrivninger	14	-34 000	-37 912	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 246	-12 675	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-165 836	-156 438	-165 000	-173 000
Konsulenthonorar	7	-28 650	-189 849	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-5 618 914	-2 682 019	-5 617 000	-667 000
Forsikringer		-532 014	-497 207	-547 000	-656 000
Kommunale avgifter	9	-747 170	-629 478	-740 000	-853 000
Ladekostnader EL-bil		0	0	0	-50 000
Energi/fyring		-175 263	-172 494	-170 000	-170 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-216 980	-209 568	-220 000	-229 000
Andre driftskostnader	11	-302 897	-172 849	-225 000	-331 875
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 947 068	-4 862 038	-7 808 549	-3 266 975
DRIFTSRESULTAT		473 085	418 918	454 451	227 061
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 996	6 863	0	0
Finanskostnader	13	-63	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 933	6 863	0	0
ÅRSRESULTAT		481 018	425 781	454 451	227 061
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		481 018	314 600		
Reduksjon udekket tap		0	111 181		



BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	119 003	153 003
SUM ANLEGGSMIDLER		119 003	153 003
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 162	2 373
Driftskonto OBOS-banken		1 263 014	691 372
Sparekonto OBOS-banken		284	274
SUM OMLØPSMIDLER		1 288 460	694 019
SUM EIENDELER		1 407 463	847 022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		795 618	314 600
SUM EGENKAPITAL		795 618	314 600
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	15	385 000	385 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		385 000	385 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 404	53 353
Leverandørgjeld		180 441	94 070
SUM KORTSIKTIG GJELD		226 845	147 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 407 463	847 022
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025
Styret i Kringsjåbygg Sameie

Marit Elisabeth Hetland/s/

Håvard Ketil Hoelsæter/s/

Svein Harsten/s/

Wilhelm Bjølseth/s/ Anja Sofi Heltne/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 098 532
Garasje	126 060
El bil lading	15 750
Strøm	432
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 240 774

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refusjon renovasjonskostnad, seksjon 49 og 50	-7 676
Kreditnota faktura 300107, fakturert i 2023	-6 522
Dørmontering	5 250
Kapitalinnkalling iht. årsmøtevedtak	5 079 729
Nøkler	2 574
Skilt	514
Tilskudd	67 031
SUM ANDRE INNETEKTER	5 140 900

**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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 246.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 775
--	--------

Laderådgivning, Norsk Elbilforening	-21 875
-------------------------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-28 650
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Balkonger, Alfa Malermesterfirma AS	-4 183 000
-------------------------------------	------------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 183 000
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-242 039
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-9 113
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-849 670
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 450
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-30 023
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-156 403
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-85 820
---------------------------------	---------

Egenandel	
-----------	--

forsikring	-10 000
------------	---------

Kostnader dugnader	-6 397
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 618 914
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-589 144
-----------------------	----------

Feieavgift	-3 536
------------	--------

Renovasjonsavgift	-154 490
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-747 170
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	32 639
-----------	--------

SUM INNETEKTER VASKERI	32 639
-------------------------------	---------------

SUM VASKERI	32 639
--------------------	---------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
-----------	--------

Container	-36 821
-----------	---------

Vaktmestertjenester	-41 716
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-135 150
---------------------	----------

Snørydding	-69 317
------------	---------

Gressklipping	-6 000
---------------	--------

Andre fremmede tjenester	-900
--------------------------	------

Trykksaker	-1 387
------------	--------

Andre kontorkostnader	-1 006
-----------------------	--------

Porto	-587
-------	------

Bank- og kortgebyr	-3 732
--------------------	--------

Øreavrundning	4
---------------	---

Velferdskostnader	-1 284
-------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-302 897
----------------------------------	-----------------

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 806
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10
------------------------------------	----

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	180
---	-----

SUM FINANSINNETEKTER	7 996
-----------------------------	--------------

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-63
---------------------------	-----

SUM FINANSKOSTNADER	-63
----------------------------	------------



NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotklipper

Tilgang 2023	170 000	
Avskrevet tidligere	-17 000	
Avskrevet i år	-34 000	
		119 000

Garasjeanlegg

Kostpris	284 244	
Avskrevet tidligere	-284 243	
		1

Lekeapparat

Tilgang 2018	147 619	
Avskrevet tidligere	-147 618	
		1

Vaktmestergarasje nr. 1

Kostpris	528	
Avskrevet tidligere	-527	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **119 003**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-34 000**

NOTE: 15

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd (kr 7000 fordelt på 55 plasser) -385 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-385 000**

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KRINGSJÅBYGG SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WZGET-WAN8G-ESUP-JV5VBV-EQVK2-T721U



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-27 13:49:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WZGF-WAN8G-ESUPJ-V5VBV-EQVK2-T721U

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

20 av 30

6002 Klingsløygg Sameie.pdf



VEDTEKTER
for
KRINGSJÅBYGG SAMEIE

**Tilpasset og vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den 31. august 1999 i
medhold av lov om
Eierseksjoner 23. Mai 1997 nr 31**

Sist endret på sameiermøtet 12.04.2007

Sist endret på sameiermøtet 05.03.2013

Sist endret på sameiermøtet 11.03.2015

§ 1. FORMÅL

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Kun fysiske personer kan være sameiere og ingen kan eie mer enn én seksjon. Dette gjelder ikke for:

- Norsk Treteknisk Institutt, 2 seksjoner
- Sentralinstituttet for industriell forskning, 3 seksjoner
- Staten, fylkeskommuner og kommuner m. v., jf. Eierseksjonsloven § 22 fjerde ledd.

Ingen kan disponere mer enn en sameiepart, med ovennevnte unntak.

§ 2. EIENDOMMEN – ORGANISERING AV SAMEIET

Kringsjåbygg sameie omfatter gnr. 50, bnr. 291 i Oslo med påstående bygninger. Sameierandelene er fordelt på følgende måte:

24 seksjoner hver på 144 andeler tilsammen	3.456
4 seksjoner hver på 141 andeler tilsammen	564
3 seksjoner hver på 137 andeler tilsammen	411
33 seksjoner hver på 129 andeler tilsammen	4.257
12 seksjoner hver på 71 andeler tilsammen	852
76	tilsammen 9.540

I tillegg er det 56 garasjeplasser i et eget bygg.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.



§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Det er 56 garasjer i sameiet. Garasjene befinner seg i sameiets fellesareal. 56 av seksjonseierne har bruksrett til garasje plassene.

Bruksretten kan ikke omsettes uten sammen med seksjonen den er knyttet til. I tilfeller der ny kjøper av boligseksjon ikke ønsker garasje plassene kan denne overdras til annen eier, med styrets godkjenning. Men ingen seksjon kan ha bruksrett til mer enn én plass. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet knyttet til garasje plassene.

Utleie av garasje plass er tillatt, men plassene skal fortrinnsvis leies ut til seksjonseiere/beboere i sameiet. Dersom det etter intern utlysning i sameiet viser seg at det ikke er interesse for leie blant seksjonseierne, kan styret etter søknad godkjenne utleie til personer som bor utenfor sameiet. Slik godkjenning gis i så fall for et år av gangen. Ved leieperiodens utløp skal plassen utlyses internt på nytt, før eventuell forlengelse av eksternt utleie godkjennes av styret.

Alle leiekontrakter som er inngått med personer utenfor sameiet utløper ved utleiers salg av sin seksjon i sameiet, og leietaker mister i disse tilfellene disposisjonsretten over plassen senest ved ny seksjonseiers overtakelse av seksjonen.

Utendørs parkeringsplasser er fellesareal til disposisjon for alle beboerne og kan ikke leies ut. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassene til annet enn parkering av biler. Ingen seksjonseier kan ha mer enn en bil parkert på utendørs parkeringsplass.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøte kan med alminnelig flertall fastsette vanlig ordensregler for eiendommen.

Det skal gis dispensasjon til dyrehold hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 19 sjette ledd.



§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Oppsetting av markiser, parabolantenner og andre installasjoner på balkongene og utskifting av vinduer og dører må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller brukere. Skade eller ulempe omfatter og estetiske forhold. Styret kan gi pålegg om å fjerne bygningsdeler eller andre gjenstander som er satt opp i strid med dette leddet av § 6.

Endring av utvendig farge kan bare skje etter en samlet plan for hele sameiet, vedtatt av styret eller sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endring av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

En sameier kan ikke gjennomføre tiltak på innvendig eller utvendig fellesareal uten nødvendig samtykke fra sameiet. Ulovlig tiltak tilbakestilles på sameiers bekostning.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det, skal en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenheten eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesarealer der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledningene til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealet, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen, er sameiets ansvar.



Styret fastsetter dato for fellesarbeid som pålegges hver seksjon og garasjeplass. Normalt utføres fellesarbeidet vår og høst, men i enkelte tilfeller kan det være påkrevet med ekstraordinær innsats. Fellesarbeidet kan pr. gang erstattes med et kronebeløp som hvert år fastsettes av årsmøtet.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder som sitter i 1 år, fire andre medlemmer hvorav to sitter i 2 år og to sitter i 1 år, samt fem varamedlemmer hvorav to sitter i 2 år og tre sitter i 1 år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Det skal velges en valgkomité på tre medlemmer med to varamedlemmer. Den skal fremlegge forslag på styreleder med styremedlemmer og på revisor. Varamedlemmer blir valgt etter antall stemmer

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap å underskrive i sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgang av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.



Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med selv eller nærstående eller sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. AVGJØRELSER AV TVISTER

Tvister om forståelse av vedtektene eller forhold som har tilknytning til eiendommen og sameiet eller sameieren i mellom, avgjøres med bindende og endelig virkning av en voldgiftsrett på 3 -tre- personer oppnevnt av Oslo byrett. Et av medlemmene i voldgiftsretten skal være juridisk.

§ 16. GENERELLE PLIKTER

Sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.



Oslo, 17. August 1999



HUSORDENSREGLER FOR KRINGSJÅBYGG SAMEIE

Endret på ordinært Sameiermøte torsdag den 22 april 1999.

1. Beboere plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten
2. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelse til Styret angående husordensreglene må skje skriftlig.
3. Bilkjøring på gangveiene fram til oppgangene er bare tillatt for av- og påstigning (-lessing). Motorsykkelkjøring er ikke tillatt på gangveiene. Parkering er kun tillatt på regulerte plasser. Unødvendig rusing av motor er ikke tillatt. Beboerne plikter å gjøre besøkende oppmerksom på disse bestemmelser. Biloppstillingsplassene er forbeholdt biler som er i jevnlig bruk. Hengere osv. skal ikke henses der.
4. Det er ikke tillatt å holde hund eller katt. Bruker av seksjonen kan likevel holde hund eller katt dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Nye Sameiere som har dyr, og har hatt disse i minst 6 måneder før innflytting, kan i alle tilfelle beholde dyret i dets levetid. Beboere som får dyr på besøk har ansvar for dyrets "gjøren og laten" på eiendommen. Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne eventuelle ekskrementer. Fugler skal ikke mates på balkongene.
5. Det er ikke tillatt med musikkøvelser eller støyende arbeide mellom kl. 17.00 og kl. 18.00, og etter kl. 20.00. Støyende arbeid må heller ikke utføres på søndag- og helligdager. Musikk og sang undervisning tillates bare etter skriftlig avtale med Styret. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må ikke beboerne foreta noe som kan forstyrre andre beboeres nattesøvn. Hvis det av spesielle grunner skal holdes selskap utover kl. 23.00, bør naboene underrettes på forhånd.

Vaskeriet må ikke benyttes mellom kl. 21.00 og kl. 08.00, eller på søndag og helligdager.
6. Husholdningsavfall pakkes i plastposer som knyttes forsvarlig igjen og legges i containere i søppelskurene. Pappesker skal først slås sammen. Påse at containerlokkene er skikkelig lukket.

Avispapir pakkes/buntes og legges i papircontainere i søppelskurene.

Glass og flasker kastes i containere ved kjøpmann Fjeld.
7. I fellesrommene, kjellerganger og trapperom må det ikke settes ting som kan sjenere beboerne. Lagring av private gjenstander er ikke tillatt i bomberommene. Unntak kan gjøres for kortere tid f. eks 3 måneder. Gjenstandene må i så fall merkes med navn. I sykkelstativene i bomberommene må det bare plasseres sykler som er i jevnlig bruk.
8. Alle rom må holdes oppvarmet slik at ikke vann i ledningene fryser. Beboere plikter å gjøre seg kjent med stoppekran for vanntilførselen som er plassert under taket i kjellergangen.



9. Lys i fellesrom og kjellerganger slukkes når rommene forlates. Risting og banking av gulvtepper og ryer i trappeoppganger og på balkonger er forbudt. Tøy må ikke henges utover balkongene eller ut av vinduene.

Foreldre bes påse at barn ikke skitner til trapper og vegger i oppgangene.

Inngangsdører og kjellerdører skal alltid være låst. Inngangsdørene skal være låst dersom beboere i den enkelte oppgang ikke har bestemt noe annet.

10. Blomsterkassene er en del av byggets fasade, og må ikke fjernes eller flyttes uten Styrets godkjenning. Om noen ønsker flere blomsterkasser må disse henges opp på innsiden av rekkverket.

Markiser som settes opp må ha tilnærmet samme farge og mønster som de som allerede er satt opp.

11. Det er ikke tillatt å grille på verandaene, hverken med elektrisk-, gass- eller kullgrill.

12. Bortsett fra dem som bor i 1. Etasje må beboere holde verandagulvene frie for snø og is. Etter hvert snøfall må gulvene måkes snarest mulig. Grunnen er at smeltevannet ellers renner ned til de underliggende verandaene og skader utemøbler, vindusposter og spruter ned vinduer m.v. Smeltevannet kan dessuten være forurenset med de naturlige etterlatenskaper fra fuglene og gamle matrester fra foring av dem.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.04.25

Selskapsnummer: 6002 Selskapsnavn: KRINGSJÅBYGG SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.