



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 198  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KARLSTUA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 25.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 397 714	5 377 192
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 397 714</b>	<b>5 377 192</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		220 200	205 380
Annen driftskostnad		4 445 650	3 559 088
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 665 850</b>	<b>3 764 468</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>731 864</b>	<b>1 612 724</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 336	12 124
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 336</b>	<b>12 124</b>
Annen finanskostnad		37 913	54 585
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 913</b>	<b>54 585</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 577</b>	<b>-42 461</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>704 287</b>	<b>1 570 263</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>704 287</b>	<b>1 570 263</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>704 287</b>	<b>1 570 263</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		704 287	1 570 263
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>704 287</b>	<b>1 570 263</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 549 485	13 521 837
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		428 682	428 682
Sum varige driftsmidler		13 978 167	13 950 519
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 978 167	13 950 519
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 155	
Andre fordringer		142 156	280 384
Sum fordringer		153 311	280 384
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 551 994	2 249 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 551 994	2 249 126
Sum omløpsmidler		2 705 305	2 529 510
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 683 472</b>	<b>16 480 029</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		13 200	13 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 200</b>	<b>13 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 157 621	12 453 333
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 157 621</b>	<b>12 453 333</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 170 821</b>	<b>12 466 533</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 339 282	1 696 426
Øvrig langsiktig gjeld		2 136 200	2 136 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 475 482</b>	<b>3 832 626</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 475 482</b>	<b>3 832 626</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		150	297
Leverandørgjeld		37 019	180 572
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>37 169</b>	<b>180 869</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 512 651</b>	<b>4 013 495</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 683 472</b>	<b>16 480 028</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 757126

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 266 198  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KARLSTUA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 30.09.2021



Organisasjonsnr: 950 266 198  
KARLSTUA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 397 714	5 377 192
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 397 714</b>	<b>5 377 192</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		220 200	205 380
Annen driftskostnad		4 445 650	3 559 088
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 665 850</b>	<b>3 764 468</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>731 864</b>	<b>1 612 724</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 336	12 124
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 336</b>	<b>12 124</b>
Annen finanskostnad		37 913	54 585
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 913</b>	<b>54 585</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 577</b>	<b>-42 461</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>704 287</b>	<b>1 570 263</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>704 287</b>	<b>1 570 263</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>704 287</b>	<b>1 570 263</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		704 287	1 570 263
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>704 287</b>	<b>1 570 263</b>



Organisasjonsnr: 950 266 198  
KARLSTUA BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13 549 485	13 521 837
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	428 682	428 682
Sum varige driftsmidler	13 978 167	13 950 519
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	13 978 167	13 950 519
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Varer</b>		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	11 155	
Andre fordringer	142 156	280 384
Sum fordringer	153 311	280 384
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 551 994	2 249 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 551 994	2 249 126
Sum omløpsmidler	2 705 305	2 529 510
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>16 683 472</b>	<b>16 480 029</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	13 200	13 200



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>13 200</b>	<b>13 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	13 157 621	12 453 333
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>13 157 621</b>	<b>12 453 333</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13 170 821</b>	<b>12 466 533</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 339 282	1 696 426
Øvrig langsiktig gjeld	2 136 200	2 136 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 475 482</b>	<b>3 832 626</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 475 482</b>	<b>3 832 626</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	150	297
Leverandørgjeld	37 019	180 572
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>37 169</b>	<b>180 869</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 512 651</b>	<b>4 013 495</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>16 683 472</b>	<b>16 480 028</b>



Organisasjonsnr: 950 266 198  
KARLSTUA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

## Note

4

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

## Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## **Gjennomføring av generalforsamling i 2021**

På grunn av covid-19 viruset er det ikke tillatt å gjennomføre fysiske samlinger. Ordinær generalsamling må gjennomføres innen utgangen av juni, og regnskap må sendes inn innen utgangen av juli.

Styret har derfor besluttet at ordinær generalforsamling i Karlstua Borettslag også i år vil bli avholdt ved manuell stemmegivning.

Behandling av innkomne forslag må imidlertid utsettes til en ekstraordinær generalforsamling når det er mulig å gjennomføres fysiske møter igjen.

Du kan avgi din stemme ved å fylle ut **stemmeseddel** som du finner på side 2.

**Manglende utfylling av stemmeseddel vil ikke bli talt opp og din stemme tas ikke med.**

Stemmeseddel fylles ut med **FOR**, **MOT** eller **BLANK**

Velger man å stemme **MOT** må dette begrunnes, dersom det ikke er plass på stemmeseddelen må vedlegg stiftes på.

**Send inn stemmeseddel innen fristen som er torsdag 6.mai kl. 20.00.**

### **Generalforsamling starter:**

- **Generalforsamling åpnes fredag 30.april 2021 kl. 18:00.**
- **Fyll ut stemmeseddelen, klipp/riv den ut av heftet.**
- **Legg den i styrets postkasse utenfor Hagapynten 13.**
- **Møtet er åpent for avstemming i 6 dager.**
- **Siste dato for avstemming er således torsdag 6.mai 2021 kl. 20:00.**





## STEMMESEDDEL

Selskapsnavn: Karlstua Borettslag Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: Hagapynten nr. \_\_\_\_\_ Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen under for ønsket svar.

Eksempel: 

For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input checked="" type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	-------------------------------------

Stemmeseddel fylles ut med **FOR**, **MOT** eller **BLANK**. Velger man å stemme **MOT** må dette begrunnes, dersom det ikke er plass på stemmeseddelen må vedlegg stiftes på.

1. Konstituering	For	Mot
A) Valg av møteleder: Styreleder Bjørn Svendsen		
B) Valg av protokollfører og tellekorps: OBOS v/Erik Braathen		
C) Valg av protokollvitne: Hala Zawawi		
D) Godkjenning av møteinnkallingen		

2. Årsrapport og årsregnskap	For	Mot
A) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap		
B) Disponering av årets resultat (se side 5 - Resultat)		

3. Fastsettelse av honorar	For	Mot
A) Styrehonorar kr 200 000 (se budsjett side 10)		

4. Innkømne forslag
De innkomne forslag er tatt inn på side 22 – 24. Behandling av disse, utsettes imidlertid til en ekstraordinær generalforsamling når fysiske møter er tillatt.

5. Valg av tillitsvalgte (se side 25)	Navn på kandidat	For
A) Styreleder for 1 år	Ottar Johannesen	
B) Styremedlem for 2 år	Elfrid Staver	
Styremedlem for 2 år	Christian Krogh Holko	
Styremedlem for 2 år	Jonas Ohlgren Østvik	
C) Varamedlem for 1 år	Stian Ringdal Jakobsen	
D) Delegert til OBOS generalforsamling	Ottar Johannesen	
Varadelegert til OBOS generalforsamling	Hala Zawawi	
E) Representant til Oppsal Vaktm.sentral	Ottar Johannesen	
Vararepresentant til Oppsal Vaktm.sentral		
F) Valgkomité for 1 år	Inger Johanne Solbakken	
Valgkomité for 1 år	Kari Sletten Engelstad	
G) Velferdsutvalg for 1 år	Elfrid Staver	

**Skjemaet leveres i styrets postkasse innen fristen 6.mai kl. 20:00.**



## Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Karlstua Borettslag avholdes  
manuelt i perioden fredag 31.april til torsdag 6.mai 2021.

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av en til å føre protokoll
- C) Valg av minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Disponering av årets resultat

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG (UTSETTES)

- A) Forslag fra styret om endring av vedtektene (fra 2020)
  - B) Forslag fra styret om endring av husordensreglene (fra 2020)
  - C) Forslag fra Ottar Johannesen om endring av husordensreglene (fra 2020)
  - D) Forslag fra Ottar Johannesen om godtgjørelse til ildsjeler i borettslaget (fra 2020)
  - E) Forslag fra styret om kameraovervåking (fra 2020)
  - F) Forslag fra Bente Skjørberg og Ottar Johannesen om montering av bomber (fra 2021)
- Behandling av innkomne forslag utsettes til ekstraordinær generalforsamling som vil bli avholdt når fysiske møter igjen er tiltatt.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år  
Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av inntil 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av representant med vara til sameiemøte i Oppsal Vaktmestersentral
- F) Valg av valgkomité for 1 år
- G) Valg av velferdskomité for 1 år

Oslo, 9.mars 2021  
Styret i Karlstua Borettslag

*Bjørn Svendsen /s/*

*Ottar Johannesen /s/*

*Hala Zawawi /s/*

*Hassan Maitaba Ashraf /s/*

*Cathrin Halvorsen /s/*



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### GENERELLE OPPLYSNINGER

Karlstua Borettslag består av 132 andelsleiligheter. Byggearbeidene ble påbegynt i mai 1971 og første innflytting skjedde 11.1.1972. Tomta, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnr./bruksnr. 141/219 og er på 13 900 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266198, ligger i Oslo kommune bydel Alna og har adresse Hagapynten 9-29.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Arbeidsmiljølovens bestemmelser følges og det tilstrebes et godt arbeidsmiljø. Det er ingen fast ansatte og det er ikke registrert alvorlige ulykker i 2020. Det drives ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

### **Styret**

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Bjørn Svendsen	Hagapynten 13
Nestleder	Ottar Johannesen	Hagapynten 11
Styremedlem	Hassan Mujtaba Ashraf	Hagapynten 17
	Cathrin Halvorsen	Hagapynten 13
	Hala Zawawi	Hagapynten 17
Varamedlem	Elfrid Staver	Hagapynten 25

Endringer i perioden:

Hala Zawawi trekker seg som styremedlem med virkning fra 6.mai 2021.

### **Valgkomité**

Kari Sletten Engelstad	Hagapynten 19
Inger Johanne Solbakken	Hagapynten 21

### **Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

Delegert	Hala Zawawi	Hagapynten 17
Varadelegert	Ottar Johannesen	Hagapynten 11

### **Styret i Oppsal Vaktmestersentral**

Representant	Bjørn Svendsen	Hagapynten 13
Vararepresentant	Ottar Johannesen	Hagapynten 11

### **Velferdskomité**

Elfrid Staver	Hagapynten 25
---------------	---------------

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling av kjønn ved valg og ansettelse.

### **Regnskap- og forvaltning og revisjon**

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. For øvrig vises til tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

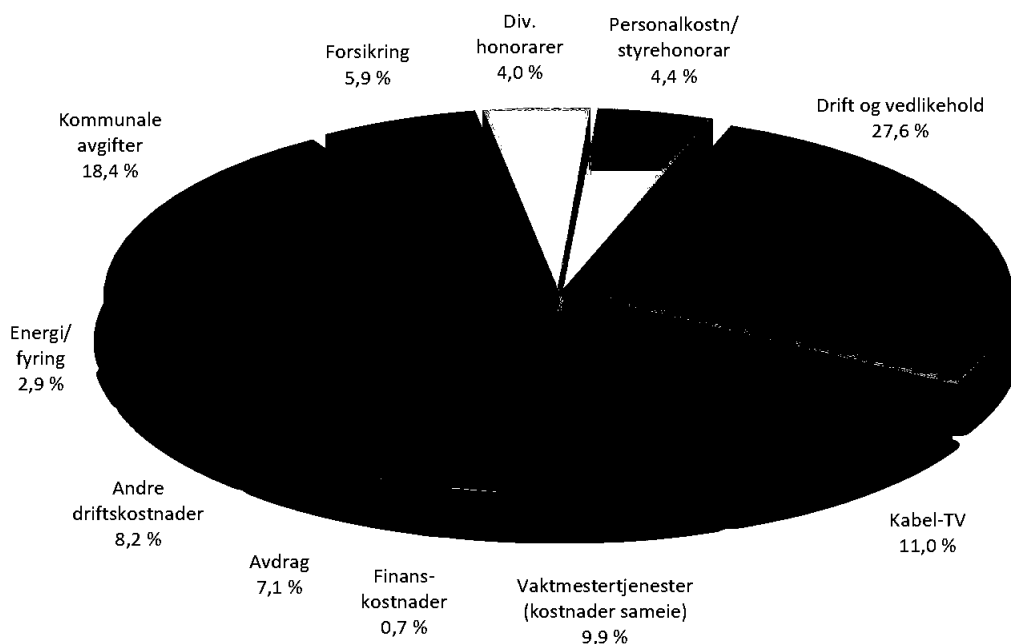
### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 397 715 mot budsjettert kr 5 397 000. Andre inntekter består av parkeringsleie og el-bil lading.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 665 850 mot budsjettert kr 4 944 999. Avvik skyldes historisk lave strømpriser i 2020 og mindre til vakthold. Reduksjon i kostnader til vaktmestertjenesten i 2020, men også noe økning til vedlikehold i forhold til budsjettert.

Av kostnadsdiagrammet under ser man borettslagets kostnader fordelt prosentvis som viser omtrentlig hva felleskostnadene brukes til, f.eks. 27,6 % til vedlikehold i 2020.



### **Resultat**

Årets resultat på kr 704 288 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til opptjent egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) med kr 357 144 føres ikke som en kostnad, men føres kun i balansen/disponible midler.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 668 136 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### **Sameiet Oppsal Vaktmestersentral**

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral. Som en orientering er resultatregnskap og balanse for sentralen pr. 31.12.2020 tatt inn bak i dette årsberetningsheftet.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021****Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det utover normalt vedlikehold beregnet ca. kr 800 000 til oppgradering til LED-belysning i garasje og kjellerlokaler, samt oppgradering av resterende sikringsskap (automatsikringer) til fellesanlegget. Vedlikehold av inngangspartiene, felles sportsbod og boddører. Rutinemessig utskifting og oppfølging av brannsikringsutstyr i leilighetene.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp, mens renovasjonsgebyret beholdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse og inntil denne foreligger budsjetterer vi med 7% økning i 2021. Eventuell eiendomsskatt følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene er variable, historisk lave i 2020 og derfor vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører er budsjettall fra 2020 lagt til grunn også for 2021. Ved at vi utskifter enda mer av fellesbelysningen til LED-lys håper på sikt at dette har effekt på strømbesparelse.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 øker med 3,4 % til kr 308 000. Premieendringen er en følge av generell indeksjustering på bygninger på 2,05 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i vårt borettslag.

**Lån**

Borettslaget har pr. 31.12.2020 serielån i OBOS-banken til flytende rente 2,05 %.

Lånet er iht. betalingsprognose nedbetalt pr. 30.9.2024.

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

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,0 % p.a.

Sparekonto 0,2 % p.a.

**Forretningsførerhonorar**

Med bakgrunn i den generelle lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 2,5 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene, da nåværende felleskostnader ifølge budsjettet vil øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Karlstua Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

---

#### Konklusjon

Vi har revidert Karlstua Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

---

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Drauing Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

## Uavhengig revisors beretning – Karlstua Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

*Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 11. mars 2021  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## **INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### **DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 348 640</b>	<b>1 135 521</b>	<b>2 348 640</b>	<b>2 668 136</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		704 288	1 570 263	418 000	508 000
Fradrag for avdrag langs. lån	16	-357 144	-357 144	-357 000	-357 000
Økning egenkapital i fellesanlegg	19	-27 648	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>319 496</b>	<b>1 213 119</b>	<b>61 000</b>	<b>151 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 668 136</b>	<b>2 348 640</b>	<b>2 409 640</b>	<b>2 819 136</b>

### **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	2 705 305	2 529 509
Kortsiktig gjeld	-37 169	-180 869
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 668 136</b>	<b>2 348 640</b>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 320 128	5 320 128	5 320 000	5 320 000
Antenneanlegg		31 552	30 985	32 000	32 000
Andre inntekter	3	46 035	26 079	45 000	36 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 397 715</b>	<b>5 377 192</b>	<b>5 397 000</b>	<b>5 388 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-20 200	-25 380	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-180 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-7 045	-6 500	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-149 750	-145 955	-150 000	-154 000
Konsulenthonorar	7	-20 666	-23 185	-50 000	-50 000
Kontingenter		-26 400	-26 400	-27 000	-27 000
Drift og vedlikehold	8	-1 395 244	-429 111	-1 300 000	-1 200 000
Forsikringer		-298 003	-274 757	-298 000	-308 000
Kommunale avgifter	9	-930 913	-860 730	-935 000	-992 000
Kostnader sameie	19	-501 978	-559 992	-577 000	-576 000
Energi/fyring		-145 490	-206 520	-280 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-555 986	-524 296	-567 000	-588 000
Andre driftskostnader	10	-414 175	-501 642	-525 000	-455 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 665 850</b>	<b>-3 764 468</b>	<b>-4 944 000</b>	<b>-4 865 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>731 865</b>	<b>1 612 724</b>	<b>453 000</b>	<b>523 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	10 336	12 124	15 000	10 000
Finanskostnader	12	-37 913	-54 585	-50 000	-25 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-27 577</b>	<b>-42 461</b>	<b>-35 000</b>	<b>-15 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>704 288</b>	<b>1 570 263</b>	<b>418 000</b>	<b>508 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		704 288	1 570 263		



### BALANSE

EIENDELER	Note	2020	2019
<b>ANLEGGSMIDLER:</b>			
Bygninger	13	12 882 200	12 882 200
Tomt		441 697	441 697
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	225 588	197 940
Andre varige driftsmidler	14	428 682	428 682
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 978 167</b>	<b>13 950 519</b>
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
Kortsiktige fordringer	15	153 311	280 384
Sparekonto OBOS-banken		2 278 943	1 809 324
Driftskonto OBOS-banken		273 051	439 801
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 705 305</b>	<b>2 529 509</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 683 472</b>	<b>16 480 028</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Innskutt egenkapital 132 * 100		13 200	13 200
Opptjent egenkapital		13 157 621	12 453 333
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>13 170 821</b>	<b>12 466 533</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 339 282	1 696 426
Borettsinnskudd	17	2 136 200	2 136 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 475 482</b>	<b>3 832 626</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
Leverandørgjeld		37 019	180 572
Påløpte renter		150	297
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>37 169</b>	<b>180 869</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 683 472</b>	<b>16 480 028</b>
Pantstillelse	18	4 619 100	4 619 100
Garantiansvar	19	1 901 087	2 162 937

Oslo, 9.mars 2021  
Styret i Karlstua Borettslag

*Bjørn Svendsen /s/*      *Ottar Johannesen /s/*      *Hala Zawawi /s/*

*Hassan Maitaba Ashraf /s/*      *Cathrin Halvorsen /s/*

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 908 288
Ny solavskjerming balkong	411 840
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 320 128</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Parkering	46 035
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>46 035</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-20 200</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020 og er på kr 200 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 045.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 750
Tilleggstjenester, OBOS	-14 916
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 666</b>

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

Vedlikeholdsspyling avløpsrør	-143 668
Beslagsarbeid rundt vinduer	-628 625

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -772 293**

Drift/vedlikehold bygninger	-91 268
Drift/vedlikehold elektro	-15 584
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-85 668
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-380 437
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 866
Kostnader dugnader	-1 129

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 395 244**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-588 682
Renovasjonsavgift	-342 231

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -930 913****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Telefon-/kontormaskiner	-17 500
Lyspærer og sikringer	-8 500
Vakthold	-97 331
Renhold ved firmaer	-262 788
Andre fremmede tjenester	-120
Kontor- og datarekvisita	-1 644
Trykksaker	-3 180
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 248
Andre kontorkostnader	-7 293
Porto	-2 240
Kontingenter	-1 500
Bank- og kortgebyr	-2 930

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -414 175****NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	218
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 118

**SUM FINANSINNTEKTER 10 336****NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 849
Renter på leverandørgjeld	-64

**SUM FINANSKOSTNADER -37 913****NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1973	12 882 200
--------------------------	------------

**SUM BYGNINGER 12 882 200**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.141/bnr.219. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2014	90 625	
Avskrevet tidligere	-90 624	
		1
Garasje borettslaget		
Tilgang 2013	428 681	
		428 681
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>428 682</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet av garasje fra 2013 er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av denne.

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

Kundefordringer		11 155
Forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)		142 156
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>153 311</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2017	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	803 574	
Nedbetalt i år	357 144	
		-1 339 282
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 339 282</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973		-2 119 100
Økt 2012		-17 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-2 136 200</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:		
Borettsinnskudd		2 136 200
Pantelån		1 339 282
<b>TOTALT</b>		<b>3 475 482</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 882 200
Tomt	441 697
<b>TOTALT</b>	<b>13 323 897</b>

**NOTE: 19****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Borettslaget eier 3,53 % av sameiet Oppsal Vaktmestersentral og har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 901 087. Borettslagets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Borettslagets andel av driftskostnadene i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

**OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	14 402 707	15 201 996	15 658 000	15 883 000
Salg anleggsmidler		27 135	108 496	0	0
Andre inntekter	3	2 032 748	1 671 846	1 300 000	1 500 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>16 462 590</b>	<b>16 982 338</b>	<b>16 958 000</b>	<b>17 383 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 009 781	-11 414 229	-12 320 000	-13 420 000
Styrehonorar	5	-310 000	-300 000	-310 000	-400 000
Avskrivninger	12	-1 099 713	-963 355	-1 160 000	-1 210 000
Revisjonshonorar	6	-35 025	-37 775	-50 000	-50 000
Andre honorarer		0	-1 400	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-165 050	-160 870	-166 000	-170 000
Konsulenthonorar	7	-76 300	-85 954	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-30 233	-913 513	-40 000	-40 000
Forsikringer		-105 512	-109 005	-130 000	-130 000
Energi/fyring		-34 970	-47 381	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-2 845 660	-2 172 511	-2 880 000	-2 955 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-16 712 244</b>	<b>-16 205 992</b>	<b>-17 186 000</b>	<b>-18 525 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-249 655</b>	<b>776 346</b>	<b>-228 000</b>	<b>-1 142 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	8 214	17 247	5 000	3 000
Finanskostnader	11	-2 302	-496	0	-3 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>5 912</b>	<b>16 751</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-243 743</b>	<b>793 096</b>	<b>-223 000</b>	<b>-1 142 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	793 096		
Fra opptjent egenkapital		-243 743	0		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER:</b>			
Andre varige driftsmidler	12	4 411 202	4 859 622
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		34 000	34 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 447 202</b>	<b>4 895 622</b>
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
Restanser på felleskostnader		150	106
Kundefordringer		157 825	1 440
Forskuddsbetalte kostnader		42 159	76 824
Andre kortsiktige fordringer	14	249 827	372 824
Driftskonto OBOS-banken		155 077	1 371 999
Driftskonto OBOS-banken II		102 411	98 164
Skattetrekkkonto OBOS-banken		415 849	354 438
Sparekonto OBOS-banken		2 701 963	1 127 727
Innestående i andre banker		0	437
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 825 261</b>	<b>3 403 960</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 272 463</b>	<b>8 299 582</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Opptjent egenkapital		6 154 752	6 398 495
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 154 752</b>	<b>6 398 495</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
Leverandørgjeld		143 631	171 188
Skyldige offentlige avgifter	15	876 741	676 000
Annen kortsiktig gjeld	16	1 097 339	1 053 898
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 117 710</b>	<b>1 901 087</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 272 463</b>	<b>8 299 582</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.februar 2021  
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

*Anders Martin Pilgaard /s/*      *Edward Ingebrigtsen /s/*      *Thomas Andersen /s/*

*Martin Aulie /s/*      *Svein Arild Kjellemo /s/*



## **ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT**

### **Styret**

Ønsker man å kontakte styret, kan man sende e-post til [karlstua@styrerommet.no](mailto:karlstua@styrerommet.no) eller legge en skriftlig henvendelse i styrets postkasse utenfor Hagapynten 13.

Se for øvrig borettslagets hjemmeside [www.karlstuabrl.no](http://www.karlstuabrl.no) for ytterligere informasjon.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### **Styrets arbeid**

I perioden ble det holdt 12 styremøter, 1 konstituerende styremøte og 1 regnskapsmøte hos OBOS på Tveita. Styret har behandlet 122 saker.

Vi ber andelseiere/beboere sette seg inn i våre husordensregler og vedtekter. Er man i tvil om hva man kan gjøre etter å ha satt seg inn i husordensregler, vedtekter og borettslagets hjemmeside på internett ( [www.karlstuabrl.no](http://www.karlstuabrl.no) ), kan styret kontaktes.

Styret har gjennomført 1 generalforsamling og vi distribuert mange informasjonsskriv. Ordinær generalforsamling foregikk i borettslaget grunnet covid-19 situasjonen. Tilsammen deltok 15 stemmeberettigede.

Styret har innenfor de økonomiske rammer som ble vedtatt for 2020, utført nødvendige reparasjons- og vedlikeholdsarbeider.

Styret har gjennomført følgende i 2020:

- Utført kontroll av lekeapparatene.
- Vasket søppelrom og søppelbeholdere.
- Beslagsarbeid rundt alle vinduer, alle 4 blokkene på inngangssiden.
- Montert sykkelstativ på alle 4 utebodvegg.
- Rens av ventilasjonskanalen i leilighetene.
- Byttet 5 viftemotorer i Hagapynten 15, 17, 19, 21 og 23.
- Vedlikeholdsspyling av avløpsrør i leilighetene og alle hovedstammer i alle oppganger.
- Tømming av sand i utekommer (sandfang).
- Oppdatering av velkomstkonvolutt til nye andelseiere.
- Pga. fare for spredning av covid-19 virus har styret utelatt fellestiltak som komprimatorbil/container og fellesdugnad.
- Styret arbeider fortløpende med tiltak for å holde felleskostnadene så lave som mulig.

Styret har et godt samarbeide med Oppsal Vaktmestersentral.

Nåværende styreleder har deltatt på 3 sameiermøter hos Oppsal Vaktmestersentral. Styret har også deltatt i møter med avtalepartnere og leverandører, samt utført befaringer hos andelseiere og med leverandører. Styret fikk 1 nytt styremedlem i mai 2020 og har siden bestått av 5 personer.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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



## Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Oppsal Vaktmestersentral (OVS). Sentralen ble opprettet i 1970 og betjener borettslag i Oppsal-, Bøler- og Hellerudområdet med ordinært vaktmesterarbeid.

Adresse er Løypeveien 2 på Oppsal. Åpningstid er hverdager mellom kl. 09:00 og 15:00. OVS kan kontaktes på tlf. 22 76 28 80 eller e-post [kontor@oppsalvaktmestersentral.no](mailto:kontor@oppsalvaktmestersentral.no)

Vaktmester står til tjeneste med enklere reparasjonsarbeider for beboerne til selvkostpris, f.eks. reparasjon av kraner, tette avløp, stramming av wire solavskjerming, sluk og klosetter.

Utenom ordinær åpningstid kan man ringe sentralen for nødvendig NØDHJELP hele døgnet. Dette gjelder kun ved vannlekkasje, strømbrudd eller forsikringsskader, hvor vaktmesters assistanse er absolutt påkrevet og saker som ikke kan vente til neste dag. Se for øvrig [www.oppsalvaktmestersentral.no](http://www.oppsalvaktmestersentral.no)

## Nøkler/skilt

- Nøkler til utgangsdør og garasje skal bestilles hos Oppsal Vaktmestersentral (betales av beboer).
- Navneskilt på postkasser og skilt til ringepanel utenfor oppgangen, bestilles hos Oppsal Vaktmestersentral (betales av borettslaget).
- Fjernkontroll for åpning av garasjeport bestilles hos Norport A/S, tlf. 32 16 13 10. Beboer betaler for fjernkontrollen. Koding av portåpner bestilles hos Oppsal vaktmestersentral.

## Fjernkontroll til solavskjerming.

Hvis din «somfy» fjernkontroll skulle slutte å virke og du trenger en ny, har vi inngått avtale med Oslo & Akershus EI-Installasjon AS med fast pris frem til 1. juni 2021 kr 2 875. De neste 3 år vil prisen være kr 3 031.

Fjernkontroll og programmering bestilles på tlf. 400 40 046 eller e-post: [el4you@online.no](mailto:el4you@online.no)  
VED SALG SKAL FJERNKONTROLLEN FØLGE LEILIGHETEN.

## Garasje/parkering

Alle 3- og 4-roms leiligheter har fast garasjeplass under blokkene som følger leiligheten. 2-roms leiligheter som disponerer bil, kan få tildelt én parkeringsplass utenfor blokkene. I søknaden skal det opplyses om bilens registreringsnummer, eiers navn, adresse og leilighetsnummer.

Styret godkjenner søknad og tildeler reservert parkeringsplass.

Dersom man ønsker å disponere flere plasser, må man leie av andre som har faste plasser. De som har garasjeplass under blokkene, skal benytte denne og ikke parkeringsplasser utenfor blokkene.

## Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger A/S om vask av trappeoppganger/fellesarealer én gang pr. uke. Vinduer i trappeoppganger skal vaskes uke 9, 22, 31 og 47. Matter i oppganger byttes annenhver uke i vinterhalvåret/hver fjerde uke i sommerhalvåret.

## Vektertjeneste

Borettslaget har ikke lenger avtale om mobilt vakthold. Den ble avviklet pga. Securitas Verisures reduksjon i vekterinspeksjoner.

Tilsvarende mer moderne modell er påtenkt sammen med kameraovervåkning, jfr. Innkallingen (Generalforsamlingen 2020 side 24) Innkomne forslag punkt E. Forslag fra styret om kameraovervåkning.

### Kabel-TV og bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor (tidl. Canal Digital) om kabel-TV og bredbåndstjenester. Evt. spørsmål kan rettes til Telenor på tlf. 915 09 000 eller se [www.telenor.no](http://www.telenor.no)

Høsten 2014 ble det inngått avtale (MINI ADB 5743 inkl. T-WE Box / dekode). Våren 2017 ble det inngått avtale om bredbåndshastighet opp mot 50 Mbps til alle leilighetene. Hastigheten ble gradvis økt og ferdig levert ved utgangen av desember 2017. Avtalen ble reforhandlet våren 2020 med avtale om bredbåndshastighet opp mot 75 Mbps til alle leilighetene.

Ruter, modem, dekode, fjernkontroll og annet medfølgende tilbehør fra Telenor skal følge boligen ved salg. Ny eier må kontakte Telenor om eierskifte.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat og/eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn, kontroll og vedlikehold. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Borettslaget installerte i 2010 husbrannslange, 2 stk. røykvarslere og brannteppe.  
VED SALG SKAL HUSBRANNSLANGEN OG 2 STK. RØYKVARSLERE FØLGE LEILIGHETEN.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6596073. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, samt bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98 eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)  
 Forsikringsavdelingen melder så skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt.

Når borettslagets forsikring brukes, belastes andelseier med egenandel på

- kr 10 000 ved vannskader
- kr 6 000 ved andre typer skader

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Framleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for framleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Tveita til e-post [postmottak.tveita@obos.no](mailto:postmottak.tveita@obos.no) eller tlf. 22 86 55 00.

### Omsetning av leiligheter

Det ble i løpet av 2020 registrert 15 solgte leiligheter i borettslaget:

Rom	Priser fra – til	Ant. Salg
2-roms	2 700 000 – 3 360 000	9
3-roms	3 200 000 – 4 050 000	5
4-roms	3 900 000	1

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på tlf. 22 86 55 00.

**Helse, miljø og sikkerhet (HMS)**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS).

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

Følgende er gjort i vårt borettslag:

- ✓ Lekeplassene oppgradert iht. lekeplassforskriftene (1998)
- ✓ Nye hovedstoppekraner i leilighetene (2001)
- ✓ Termofotografering av det elektriske anlegget (2001)
- ✓ El-arbeider pga. manglende jording i det elektriske anlegget (2002)
- ✓ Anskaffelse av HMS-håndbok (2004)
- ✓ Nytt lysarmatur i garasjeanlegget (2005)
- ✓ Kontroll av el-anlegg i alle leiligheter og i fellesanlegg (2006)
- ✓ Termofotografering av el-anlegget i garasjen, inspeksjon av leiligheter ifb. rømningsveier på balkong, samt fjerning av berberis-busker (2007)
- ✓ Vernerunde gjennomført for kartlegging av rømningsveier på balkong (2008)
- ✓ Husbrannslange, 2 røykvarslere (batteri med 10 års levetid) og brannteppe (2010)
- ✓ Oppfølging og tiltak for å sikre rømningsveier på balkong og mot brannfarlig lagring på garasjeplasser. Tiltak for komplettering av navneskilt på ringepanel og postkasser (2010)
- ✓ Kontroll og oppgradering av brannsikringsutstyr i leilighetene (2016)
- ✓ Kontroll av brannslukningsapparater i garasjeanlegg (2017)
- ✓ Skifting av sand i sandkasser (2018)
- ✓ Vasking av søppelcontainere og søppelrom (2018)
- ✓ Skiftet 2 kumlokk i garasje blokk 1, vasking av søppelcontainere og søppelrom, nye sikrede panelovner i oppgangene, samt ny utebelysning foran inngangspartiene (2019)
- ✓ Rens av ventilasjonskanaler i leilighetene. Vask av søppelcontainere/søppelrom (2020)

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl. LOS) til borettslagenes fellesanlegg på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Karlstua Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Rehabilitering og større vedlikehold**

1993/94 Skiftet garasjedører og installert elektriske porter.

1994/95 Utskifting av soveromsvinduer og balkongdører, oppgradering av kabel-TV.

1996 Oppussing oppganger, dører til den enkelte leilighet, reparert innertak i garasjer.

1997 Fuktsaneringsanlegg i bomberom (i nr. 13), skiftet ut avtrekksvifter på tak og rengjort ventilasjonskanaler, innglassing av balkonger.

1998 Oppgradering lekeplasser og rehabilitering tørkebåser, gavlvegger mot T-banen på blokk 1, 3 og 4 er panelert (for overmaling av evt. tagging).

1999 Uteboder, utvendig garasje, gjerder, kledning ved inngangsparti og garasjeporter er malt (ødelagt bordkledning er reparert eller skiftet ut).

2000 Utskifting balkongdører, oppgradering kabel-TV, utskifting hovedstoppekraner for stigeledninger, fugging utvendige vertikale elementskjøter, montert lavenergi lysarmaturer, lysføler utenfor oppgangen.

2001 Hovedstoppekraner, nye pulverapparater og røykvarslere.

2002 El-arbeider pga. manglende jording av elektrisk anlegg i blokkene.

2004 Justert/oppretting kumlukk, adkomstvei til barnehagen ferdigstilt (bekostet av bydelen), lys/strøm i utegarasjen, maling av fellesgarasjene.

2005 Nytt lysarmatur, maling i fellesgarasjene, trefelling, utbedring av utvendig trapp (fundament).

2007 Oppgraving av berberis-busker og planting av nye busker/plen.

2008 Utskifting av postkasser og asfaltering.

2009 Maling oppganger, takteking 2 blokker, slamsuging overvannskummer.

2010 Takteking 2 blokker.

2011 Fjernet store, syke trær langs T-banen, montert dueavviser på gesims alle blokker.

2012 Vedlikeholdsspyling avløpsrør, avtrekksvifter på tak, lysarmaturer med bevegelses sensor i trappeganger, bevegelsessensor på lys i ute- og kjellerboder.

2013 Beskjæring/felling store trær, Thuja-hekk langs T-banen, utekraner for selv-vanningssystem, oppholdsrom for vaktmester i ute-garasje, luftinntak for og oppgradering av garasjeventilasjon.

2014 Ny kantstein og asfalt på gangveier og p-plasser, universell utforming av inngangspartier, beiset ny garasje, nye skilt ved innkjøring.

2015 Innkledning tørkebås Hagapynten 9–11. Beplantning i kummer ved innganger. Oppgradering beplantning på balkongsiden av blokkene.

2016 Innkledning resterende tørkebåser, automatsikringer på fellesanlegg nr. 25–29.

2017 Solavskjerming balkonger, vask av fasader og tiltak mot dueplager.

2018 Video calling-anlegg til leilighetene. Vedlikehold og maling av all bordkledning, uteboder, garasjeporter og betong på fasader, samt av vaktmestergarasje og hvile-/styrerom. Skiftet boddører på uteboder. Oljet alle inngangspartier og gelendre.

2019 Nye panelovner i oppgangene og nye utelys (LED) på våre fellesområder.

2020 Hindring av vanninntrenging i oppgang og leilighetene via vinduene. Beslagsarbeid rundt alle vinduer, alle 4 blokkene på inngangssiden. Montert sykkelstativ på alle 4 utebodvegger. Rens av ventilasjonskanalen i leilighetene. Byttet 5 viftemotorer i Hagapynten 15, 17, 19, 21 og 23. Vedlikeholdsspyling av avløpsrør i leilighetene og alle hovedstammer i alle oppganger.



## **INNKOMNE FORSLAG**

**Innkomne forslag kan ikke behandles, men utsettes til en senere generalforsamling.**  
(Ta derfor vare på dette heftet).

### **A. Forslag fra styret om endring av vedtektene**

#### **Pkt. 4-2(3) - korttidsutleie**

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Styret anbefaler derfor at følgende nye setning legges til våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk pkt. 4-2(3):

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Styret ønsker registrering av andelseiere som benytter seg av denne virksomheten.»

#### **Pkt. 2-1(7) - Andeler og andelseiere**

Riktig web-adresse skal være: «[www.karlstuabrl.no](http://www.karlstuabrl.no)»

#### **Pkt. 3-3(4) - Behandlingsregler og frister**

Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettside eller på annen lignende måte.

---

### **B. Forslag fra styret om endring av husordensreglene**

- **Husorden:** Leieren plikter.... Endres til «**Andelseiers**» plikter....
- **Alminnelige ordensregler:** Avsnitt 3 linje 3 fjernes ordet «**tørkebås**»
- **Bad, WC, kjøkken, vannledninger og lufting:** Avsnitt 1 linje 1 fjernes setningen: «**Taklukene skal være lukket**»
- **Utvendig solavskjerming:** Avsnitt 1 linje 5 etter ordet- hjemmeside tilføyes «**Kostnader som følge av skade på eller feil bruk av solavskjerming, skal dekkes av andelseier.**»
- **Regler om ro i leiligheten:** Avsnitt 1 linje 5 - Ved store støyende arbeider endres til «**Ved store og støyende ombyggingsarbeider,**»



**C. Forslag fra Ottar Johannesen om endring av husordensreglene**

**1. Husordensreglenes pkt Balkonger, endres teksten om grilling til :**

**Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill.**

**BEGRUNNELSE :**

På bakgrunn av anbefaling fra Norsk brannvernforening som uttaler følgende :

**På balkong skal man aldri bruke kullgrill pga stor fare for brannspredning. Elektrisk grill og gassgrill er tryggere alternativer fordi man i større grad kan kontrollere varmen. Det forutsettes også at balkongen har god utlufting langs gulv og tak uten noen form for innglassing, slik at røyk og eventuelt lekket gass raskt luftes ut ( røyken er lettere enn luft og stiger, mens propangass er tyngre enn luft og synker ).**

Kopi av skriv fra Norsk brannvernforening vil jeg kopiere, slik at den er tilgjengelig for generalforsamlingen.

**Styrets innstilling:** Ved fortsatt å tillate gassgrill på balkong, vil faren for økt gasslekkasje være til stede. Dette igjen kan utgjøre og øke faren for brannutvikling. Det er heller ikke noe krav til at leilighetene skal ha gassalarm/gassvarsler. Styret vil ikke legge seg bort i selve grilling på balkong, men at oppbevaring av gass på balkong kan være med å øke brannfaren på balkongene er vi nødt til å ta på alvor. Vi støtter dette forslaget og ønsker derfor å endre husordensreglene til: Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill.

**2. Husordensreglenes pkt Dugnad, endres tekst til :**

**Komprimatorbil kommer vår og høst, uke 18 og uke 42.**

**BEGRUNNELSE :**

Det er behov for å kunne kaste ting som er vanskelig å få transportert bort. Det gir også styret anledning til å organisere opprydding i fellesboder og garasjer. Ved en kostnad på kr.15.000,- pr år, blir kostnaden kr.10,- pr leilighet pr mnd.

**Styrets innstilling:** Hvis det er interesse blant andelseiere å betale for en komprimatorbil 2 ganger i året (vår og høst) og ikke bare 1 gang i året, vil ikke styret gå imot dette forslaget. Men vi syntes ikke noe om å spesifisere uker i husordensreglene. Hvis generalforsamlingen ønsker å spesifisere 2 ganger i året vil vi foreslå at husordensregler endres ved å fjerne evt. slik at teksten blir: «**Komprimatorbil kommer vår og høst**»

**3. Husordensreglenes pkt Merking av ringepanel, postkasser og entredør, tilføyes :**

**Ved utleie av leiligheten, skal andelseier betale for nye skilt til ringepanel og postkasse.**

**BEGRUNNELSE :**

Det er urimelig at fellesskapet skal dekke utgifter som ikke faller inn under overføring av andel i borettslaget.

**Styrets innstilling:** Styret støtter dette forslaget, men bytt ut ordet ved utleie av leiligheten til «**overlating av bruk (framleie)**»

**D. Forslag fra Ottar Johannesen om godtgjørelse til ildsjeler i borettslaget**

På bakgrunn av at det i borettslaget ( etter at Hagelaget ble nedlagt ), fortsatt finnes ildsjeler som tar et ansvar for å vedlikeholde beplantning på balkongsiden og i kummene ved inngangspartiene, og jevnlig lukker opp søppel som kastes på gangveiene, foreslår jeg følgende:

**Det bevilges kr 15.000,- til fordeling mellom de 8 ildsjelene som på eget initiativ har jobbet for å holde borettslaget ryddig og pent.**

Fordeling av honoraret foretas i samarbeide med styreleder, forslagsstiller og alle ildsjelene.

**Styrets innstilling:** Styret ser at frivillige ildsjeler holder det pent på våre fellesområder og gjør en formidabel innsats i form av kultivering. Som sagt er denne innsatsen frivillig, men styret støtter det innkomne forslag.

---

**E. Forslag fra styret om kameraovervåking**

1. Forslag om kameraovervåking i borettslagets fellesområde, herunder garasjeanlegg.

Grunnen til dette er å forbygge faren for brann, tyveri, hærverk, innbrudd og uønsket opphold. Beboere skal føle seg trygge når de ferdes i garasjen. Vi viser til garasjebranner i Oslo den senere tid. Kameraovervåkingen vil bli presentert og det åpnes for spørsmål før ordinær generalforsamling starter. Denne modellen er påtenkt erstatning for nåværende vektertjeneste (Securitas Verisure).

2. Forslag om kameraovervåking i borettslagets fellesområde, herunder inngangspartier og parkeringsplassene til 2-roms leilighetene.

Grunnen til dette er å forbygge faren for innbrudd, hærverk, tyveri og brann. Vi viser til bilbranner i Oslo den senere tid. Kameraovervåkingen skal ikke rettes mot balkonger. Kameraovervåkingen vil bli presentert og det åpnes for spørsmål før ordinær generalforsamling starter. Denne modellen er påtenkt erstatning for nåværende vektertjeneste (Securitas Verisure).

---

**F. Forslag fra Bente Skjørberg og Ottar Johannesen om montering av bomber**

Det foreslås at det monteres bomber som lukkes automatisk etter innkjøring, slik det var tidligere. Kostnadsramme ca. kr 80.000,-.

Begrunnelse :

Det har vært tiltagende unødvendig innkjøring og rundkjøring i borettslaget etter at de gamle bommene ble fjernet. Nye bomber med informasjonsskilt vil redusere unødvendig kjøring i borettslaget.

**Styrets innstilling:** Styret støtter ikke forslaget slik det er fremlagt. Styret har ikke mottatt klager / henvendelse fra andre andelseiere. Det fremkommer ikke hvor mange bomber som er tiltenkt, og hvor de skal plasseres. Kostnadsrammen på ca. kr 80 000 er ikke dokumentert, ei heller årlige vedlikeholdskostnader.

Vi foreslår at forslagsstillerne fremlegger mer dokumentasjon til neste generalforsamling



## VALGKOMITEENS INNSTILLING

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Navn: Ottar Johannessen Adresse: Hagapynken 11

#### B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Hala Zawawi Adresse: Hagapynken 17  
Navn: ~~Ottar Johannessen~~ Adresse: ~~Hagapynken 11~~

#### Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Elfrid Staver Adresse: Hagapynken 25

Navn: Christian Krogh Holås Adresse: Hagapynken 19  
Tomas Oni gres Østerli Adresse: Hagapynken 29

#### C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Strian Kingdal Jacobsen Adresse: Hagapynken 27

2. Navn: ..... Adresse: .....

#### D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ottar Johannessen Adresse: Hagapynken 11

#### Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Hala Zawawi Adresse: Hagapynken 17

#### E. Som representant til sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Ottar Johannessen Adresse: Hagapynken 11

#### Som vararepresentant til sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral foreslås:

Navn: ..... Adresse: .....

#### F. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Inger Johanne Selbakken Adresse: Hagapynken 21

Navn: Kari Sletten Engelstad Adresse: Hagapynken 19

Navn: ..... Adresse: .....

#### G. Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:

Navn: Elfrid Staver Adresse: Hagapynken 25

Navn: ..... Adresse: .....

Navn: ..... Adresse: .....

Dato: 16/2-2021

I valgkomiteen for Karlstua Borettslag

Inger Johanne Selbakken

Kari Sletten Engelstad



## Begrunnelse for valg av nye styremedlemmer i Karlstua Borettslag år 2021

Elfrid Staver

Hagapynten 25

Tlf. 92040827

E.mail [elfridstaver@gmail.com](mailto:elfridstaver@gmail.com)

Pensjonist. Er veldig motivert og fortsetter samtidig i velferdkomiteen. Vært i styret tidligere. Meget selvstendig. Erfaring fra bygningsbransjen.

Dame 71 år.

Christian Krogh Holko

Hagapynten 19

Tlf. 99236147

E.mail [Holko17@gmail.com](mailto:Holko17@gmail.com)

Sykepleier på Ullevål. Er veldig motivert, ønsker å lære. Har ingen erfaring med borettslagsverv.

Mann 33 år

Jonas Ohlgren Østvik

Tlf. 92262962

Hagapynten 29

E.mail [jonasostvik@gmail.com](mailto:jonasostvik@gmail.com)

Jobb. bl.a. med organisasjonsarb. nå. Er motivert. Vært i styret tidligere.

Mann 34 år

Stian Ringdal Jakobsen (som varamedlem)

Hagapynten 27

E.mail [stianrjakobsen@hotmail.com](mailto:stianrjakobsen@hotmail.com)

Mann 21

Er motivert for å lære

Vår begrunnelse for styrets sammensetning:

Ikke på valg: Hala Zawawi og Ottar Johannesen

1 med ikke etnisk norsk bakgrunn

2 damer

Stor spredning i alder og yrkesmessig bakgrun

16.2.2021 Valgkomiteen Karlstua Borettslags

*Kari Sletten Engelstad*  
Kari Sletten Engelstad

*Inger Johanne Solbakken*  
Inger Johanne Solbakken