



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 838 164
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KARENSLYST Plass BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

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, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 465 712	6 198 581
Sum inntekter		6 465 712	6 198 581
Kostnader			
Lønnskostnad		220 200	228 200
Annen driftskostnad		4 828 732	6 221 930
Sum kostnader		5 048 932	6 450 130
Driftsresultat		1 416 780	-251 549
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 737	9 353
Sum finansinntekter		37 737	9 353
Annen finanskostnad		2 558	158
Sum finanskostnader		2 558	158
Netto finans		35 180	9 195
Ordinært resultat før skattekostnad		1 451 960	-242 353
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 451 960	-242 353
Årsresultat		1 451 960	-242 353
Totalresultat		1 451 960	-242 353
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 451 960	-242 353
Sum overføringer og disponeringer		1 451 960	-242 353



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 326 114	85 142
Sum varige driftsmidler		1 326 114	85 142
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 326 114	85 142
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 594	140
Andre fordringer		6 925	563 694
Sum fordringer		9 519	563 834
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 610 178	1 559 963
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 610 178	1 559 963
Sum omløpsmidler		1 619 697	2 123 797
SUM EIENDELER		2 945 811	2 208 940

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 475 905	1 023 945
Sum opptjent egenkapital		2 475 905	1 023 945
Sum egenkapital		2 475 905	1 023 945
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld			454 868
Sum annen langsiktig gjeld		0	454 868
Sum langsiktig gjeld		0	454 868
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		191 175	653 740
Annen kortsiktig gjeld		278 731	76 387
Sum kortsiktig gjeld		469 907	730 127
Sum gjeld		469 907	1 184 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 945 811	2 208 940



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446560

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 838 164
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KARENSLYST Plass BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

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, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 989 838 164
KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 465 712	6 198 581
Sum inntekter		6 465 712	6 198 581
Kostnader			
Lønnskostnad		220 200	228 200
Annen driftskostnad		4 828 732	6 221 930
Sum kostnader		5 048 932	6 450 130
Driftsresultat		1 416 780	-251 549
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 737	9 353
Sum finansinntekter		37 737	9 353
Annen finanskostnad		2 558	158
Sum finanskostnader		2 558	158
Netto finans		35 180	9 195
Ordinært resultat før skattekostnad		1 451 960	-242 353
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 451 960	-242 353
Årsresultat		1 451 960	-242 353
Totalresultat		1 451 960	-242 353
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 451 960	-242 353
Sum overføringer og disponeringer		1 451 960	-242 353



Organisasjonsnr: 989 838 164
KARENSLYST Plass BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 326 114	85 142
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 326 114	85 142
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 594	140
Andre fordringer		6 925	563 694
Sum fordringer		9 519	563 834
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 610 178	1 559 963
Sum omløpsmidler		1 619 697	2 123 797
SUM EIENDELER		2 945 811	2 208 940
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 475 905	1 023 945
Sum opptjent egenkapital	2 475 905	1 023 945
Sum egenkapital	2 475 905	1 023 945
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld		454 868
Sum annen langsiktig gjeld	0	454 868
Sum langsiktig gjeld	0	454 868
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	191 175	653 740
Annen kortsiktig gjeld	278 731	76 387
Sum kortsiktig gjeld	469 907	730 127
Sum gjeld	469 907	1 184 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 945 811	2 208 940



Organisasjonsnr: 989 838 164
KARENSLYST Plass BOLIGSAMEIE

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Karenslyst Plass Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 29. april - 3. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Karenslyst Plass Sameie. Avstemningen åpner 29. april kl. 18:00 og lukker 3. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5635>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av valgkomité
7. Endre trivselsreglene §3
8. Endre trivselsreglene §3
9. Flislegging av foajeer

Med vennlig hilsen,

Styret i Karenslyst Plass Sameie

Harald Rønquist

Bjørn Heiseldal

Håvard Stensrud



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Karenslyst Plass Sameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 29. april 2021 kl 18.00.
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 3. mai 2021 kl. 18.00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Karenslyst Plass Sameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 5635 **Selskapsnavn** Karenslyst Plass Sameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Tore Tørseth og Magne Fagerhol velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 200 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

Endre trivselsreglene §3

Saksfremstilling: se innkalling

Forslag til vedtak:

Trivselsreglene §3, første setning endres fra "Det bør være ro mellom kl. 23:00 og 08:00" endres til "Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 08:00".

For		Mot	
-----	--	-----	--

Endre trivselsreglene § 3

Saksfremstilling: se innkalling.

(stem på 1 av forslagene)

Forslag til vedtak 1:

«Ingen boring, hamring eller saging i egen eierseksjon på søndager, og ikke før kl. 12 på lørdager»

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag til vedtak 2:

"Ingen boring, hamring eller saging i egen eierseksjon før tidligst kl. 12 på lørdager og søndager"

For		Mot	
-----	--	-----	--

Flislegging av foajeer

Saksfremstilling: se innkalling

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at det blir innhentet nye tilbud ila 2021 på f liser og legging av disse som presenteres for årsmøtet våren 2022.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges to styremedlemmer, en for et år og en for to år. Det skal også velges to varamedlemmer, begge for et år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem 2 år	Tiril Berg	
Styremedlem 1 år	Petter M. Schøyen	
Varamedlem 1 år	Jonny Rehmlandt	
Varamedlem 1 år	Anne E. Bævre Espelid	



Valg av valgkomitè (sett kryss for den/de du stemmer på)

Det skal velges valgkomite bestående av 2 personer. Velges for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	Jorun Christoffersen	
Valgkomite	Marit Viggen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.
Som protokollvitner foreslås Tore Tørseth og Magne Fagerhol.

Forslag til vedtak

Tore Tørseth, Messepromenaden 10

Magne Fagerhol, Messepromenaden 10



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000 som for forrige år.

Styrets innstilling

Anbefales godkjent

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000 som for forrige år.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Styret foreslår at overføring av årets resultat til egenkapital godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s. 5635 Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Rønquist	2020-2022
Styremedlem	Bjørn Heiseldal	2020-2022
Styremedlem	Håvard Stensrud	2020-2021
Varamedlem	Jonny Rehmlandt	2020-2021
Varamedlem	Petter M. Schøyen	2020-2021

Valgkomiteen

Jorun Christoffersen	2020-2021
----------------------	-----------

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Karenslyst Plass Sameie

Sameiet består av 172 seksjoner.

Karenslyst Plass Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989838164, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Messepromenaden 2,4,6,8,10

Gårds- og bruksnummer :

3 643

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Karenslyst Plass Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Vi har vært igjennom et spesielt år hvor Covid-19 har påvirket våre aktiviteter både for styret og for den enkelte beboer.

Siden forrige årsmøte har det vært avholdt 9 ordinære styremøter. Det har i tillegg vært avholdt en rekke arbeidsmøter i forbindelse med pågående saker som har krevd dette. Til alle styremøtemøter har det vært skriftlig innkalling med dagsorden. Det er skrevet referat fra alle møter. Styret har valgt å bruke OBOS sin digitale løsning for styremøter. I tillegg har det vært avholdt samtaler om budsjett og regnskap med forretningskonsulent i OBOS.

Beboerinformasjon

Det har vært sendt ut til sammen 5 skriv, «beboerinfo» til alle beboere, i tillegg til diverse informasjon som har blitt satt opp på inngangsdører og/eller oppslagstavler. Styret har valgt i samråd med OBOS å ta i bruk informasjonstjenesten Vibbo i større grad.

Her er det pr. i dag noen begrensninger, da få av våre seksjonseiere/beboere har meldt seg på denne tjenesten. Styret har derfor i samarbeid med OBOS startet en vervekampanje.

Den nye informasjons- og tjenesteportalen Vibbo gjør det enklere for styret å samle alt om sameiet på ett sted. Her kan styret nå ut til alle beboerne med viktige beskjeder, og beboerne kan sende inn spørsmål og henvendelser, på en enkel og oversiktlig måte.

Endring regnskapsprinsipper

Styret vil her nevne at OBOS har en endring i sine regnskapsprinsipper som gjør resultatet betydelig bedre enn tidligere år og budsjettet. Vi har fått andel av resultatet for SDS og SGS for 2020 inn i regnskapet allerede i år. Tidligere har disse resultatene blitt medtatt året etterpå.

Selskapets andel av driftskostnader i SDS og SGS er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Selskapet eier 26,34% av SDS og 22,54% av SGS, så det er altså selskapets andel av årsresultatet i SDS og SGS som nå kommer inn og påvirker resultatet.

Kostnader

Strømprisene har vært lavere enn budsjettet i 2020, og har påvirket våre kostnader tilsvarende. Vi har lagt inn i budsjettet en økning i 2021 i forhold til 2020.

Kostnadsutvikling

Vårt bygg er nå mer enn 15 år gammelt, og vi må påregne betydelige kostnader for reparasjoner og utskiftninger i årene fremover.

Leverandøravtaler

Vårt sameie har mange gamle leverandøravtaler som burde ha vært reforhandlet. Styret har satt i gang en prosess med reforhandlinger, og har så langt reforhandlet 5 avtaler med hyggelige kostnadsreduksjoner. Vi har pågående prosess med 3 leverandører, og flere står på listen for samme prosess.



Fasadevask

Fasadevask ble gjennomført i april 2020, tilbakemeldingene mht. kvalitet har stort sett vært bra med noen få unntak. Kostnaden var på kr. 287.500. For øvrig en kostnad som ikke var medtatt i budsjettet.

Desinfeksjonsdispensere

Det er blitt plassert dispensere i alle 5 oppganger, styret/Jonny Rehbrandt har løpende tilsyn og etterfylling av desinfeksjonsvæske. Årlig kostnad er ca. kr. 20.000.

Vinduer

Vi har som kjent problemer med mange vinduer som har fått vannskader, råtnet treverk, eller slått seg. Vinduer vil være den største kostnaden for vårt sameie de kommende år, i 2020 er det bokført kostnader på kr. 309.537, det var budsjettert kr. 200.000. For inneværende år er det budsjettert med kr. 500.000.

Strømbrudd

I slutten av september hadde vi et strømbrudd som slo ut en av våre heiser og vårt nødlisyanlegg. Både heis og nødlisyanlegg var ute av drift flere dager. Nødlisyanlegget måtte midlertidig repareres og ny batteripakke installeres. Kostnader for reparasjoner av heis, nødlis og ny batteripakke oversteg kr. 200.000. Vi har i denne anledning en pågående sak med vårt forsikringsselskap.

Avtrekksvifter

To av våre RZA avtrekksvifter, (Messepromenaden 8-10), har kranglet over lengre tid og har vært forsøkt reparert gjennom året. Disse ble byttet i feb. 2021 til en kostnad på kr. 123.375. Samlet kostet viftene inkl. forsøk på reparasjoner mer enn kr. 150.000.

Varmt vann

Styret har fått mange henvendelser om at det kan ta lang tid før vannet blir varmt i de fleste etasjer, spesielt tidlig om morgenen og andre tider da få benytter varmtvannet. Styret arbeider med saken, og ser på løsninger sammen med Bravida og Lefdal.

Vannmålere

Fra 01.05.2021 vil vårt sameie bli fakturert for reelt registrert forbruk av fjernvarme og vann for hele sameiet mot tidligere via SDS, (Sjølyststranda Driftssameie), basert på eierbrøker. Basert på erfaringer gjennom 2021, vil styret vurdere om dette systemet også skal vurderes etablert pr. eierseksjon. Da vil hver seksjonseier få belastning for reelt forbruk. Dette er et system som flere og flere sameier tar i bruk.

Sensorstyrt ledelysning

Vi har installert sensorstyrt ledelysning i gangene, (U1), mellom MP2, MP4 og MP6. Styret vurderer også bytter i andre områder/oppganger.

Vannlekkasje til garasje U2

Vi har en vannlekkasje til U2. Pr. i dag er vi ikke 100% sikker på hvor vannet kommer fra, men vi arbeider med å finne ut av saken.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 6 465 712. Av dette utgjør innkrevde felleskostnader 6 423 012. Dette er i henhold til budsjett.

Andre inntekter på kr 42 700 består i hovedsak av flyttegebyr.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 048 932.

Dette er kr 1 537 068 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avvik på kostnader sameie, herunder avregning av fjernvarme (tilgodebeløp) og at resultatet fra drift og garasjesameiet er ført for både 2019 og 2020. Elektrisk energi og andre driftskostnader er også under budsjett.

Drift og vedlikeholdsposten er 651 552 over budsjett og dette skyldes i hovedsak kostnader tilknyttet fasadevask og vindusbytter.

Resultat

Årets resultat på kr 1 451 960 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr1 149 790.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 374 000. Av dette er kr 500 000 budsjettert for utskiftning av vinduer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert for 2020. For fjernvarme er det budsjettert med 1 150 000.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Karenslyst Plass Sameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Karenslyst Plass Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Karenslyst Plass Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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



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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V5SCX-HHLEC-46IYS-78BCE-A0EE8-2TYB3



Karenslyst Plass Sameie

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 423 012	6 158 082	6 423 000	6 423 000
Andre inntekter	3	42 700	40 499	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 465 712	6 198 581	6 448 000	6 448 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 200	-28 200	-28 000	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-14 036	-13 761	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-229 885	-223 405	-229 000	-237 000
Konsulenthonorar	7	-12 648	-7 971	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 521 552	-784 510	-870 000	-1 374 000
Forsikringer		-294 776	-266 375	-295 000	-311 000
Kommunale avgifter	9	-666 536	-603 169	-666 500	-676 500
Kostnader sameie	14	-1 032 379	-3 182 448	-3 096 500	-2 901 340
Energi/fyring		-167 100	-285 097	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-548 076	-514 073	-530 000	-560 000
Andre driftskostnader	10	-341 744	-341 121	-395 000	-365 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 048 932	-6 450 130	-6 586 000	-6 929 040
DRIFTSRESULTAT		1 416 780	-251 549	-138 000	-481 040
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 737	9 353	0	0
Finanskostnader	12	-2 558	-158	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		35 180	9 195	0	0
ÅRSRESULTAT		1 451 960	-242 353	-138 000	-481 040
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-242 353		
Til opptjent egenkapital		1 451 960	0		



Karenslyst Plass Sameie

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 326 114	85 142
SUM ANLEGGSMIDLER		1 326 114	85 142
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 925	11 882
Kundefordringer		2 594	140
Forskuddsbetalte kostnader		0	551 812
Driftskonto OBOS-banken		1 432 754	885 261
Sparekonto OBOS-banken		177 424	674 703
SUM OMLØPSMIDLER		1 619 697	2 123 797
SUM EIENDELER		2 945 811	2 208 940
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 475 905	1 023 945
SUM EGENKAPITAL		2 475 905	1 023 945
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg		0	454 868
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	454 868
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 956	76 527
Leverandørgjeld		191 175	653 740
Annen kortsiktig gjeld	13	209 775	-140
SUM KORTSIKTIG GJELD		469 907	730 127
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 945 811	2 208 940
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	2 175 500	2 698 764

Oslo, 14.04.2021
Styret i Karenslyst Plass Boligsameie

Harald Rønquist

Bjørn Heiseldal

Håvard Stensrud

15 av 31



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	4 505 532
Oppvarming	1 415 640
Kabel-tv	501 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 423 012

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Innflyttingsgebyr	42 700
SUM ANDRE INNETEKTER	42 700

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 200

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.



Karenslyst Plass Sameie

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 14 036.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-5 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 898
SUM KONSULENTHONORAR	-12 648

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Fasadevask, NEAS Fasade AS	-287 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-287 500
Drift/vedlikehold bygninger	-555 851
Drift/vedlikehold VVS	-92 570
Drift/vedlikehold elektro	-176 388
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 917
Drift/vedlikehold heisanlegg	-225 393
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 889
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 044
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 521 552

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-666 536
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-666 536

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-42 350
Renhold ved firmaer	-278 320
Andre fremmede tjenester	-937
Trykksaker	-4 259
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-120
Porto	-6 863
Bank- og kortgebyr	-5 399
Velferdskostnader	-2 996
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-341 744



Karenslyst Plass Sameie

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	374
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 721
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	632
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 196
Andre renteinntekter	2 815
SUM FINANSINNTEKTER	37 737

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-420
Andre rentekostnader	-2 137
SUM FINANSKOSTNADER	-2 558

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Entelios	-19 349
Aarsrud Bygg	-145 500
ISS Facility Services	-16 725
Schindler	-28 411
Gebyrer	210
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-209 775

NOTE: 14

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 26,34 % av Sjølyststranda Driftsameie (SDS).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SDS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SDS og utgjør kr 1 848 912.

Selskapets andel i SDS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i SDS er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for 2019 og 2020. I fjorårets regnskap ble tallene for 2018 innarbeidet.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2019 og 2020.

Selskapet eier 22,54% av Sjølyststranda Garasjesameie (SGS).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SGS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SGS og utgjør kr 326 588.



Karenslyst Plass Sameie

Selskapets andel i SGS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i SGS er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for 2019 og 2020. I fjorårets regnskap ble tallene for 2018 innarbeidet.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2019 og 2020.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har e-postadresse karenslystplass@styrerommet.no

Vibbo

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

Renhold

Sameiet har avtale med RENE TRAPPER AS om renhold av fellesarealene.

Vedlikeholdsavtaler

Sameiet har vedlikeholdsavtaler med flere aktører og selskaper. Otis (heiser), Bravida (rør), Lefdal Installasjon (el), Randem & Hübert (ventilasjon), Schneider Electric (brannvarsling). De kontrollerer og leverer rapporter over husets tilstand, og feil blir utbedret fortløpende.

Vaktmester- og gartnertjenester

Karenslyst Plass Boligsameie er en del av fellesavtalen med de andre sameiene i Sjølyststranda Driftsameie, og som tar hånd om våre felles utearealer. Blomster og planter på takterrassen, og utenfor nr 8 og 10 inngår ikke i avtalen, uten stelles på frivillig basis av beboere

Sjølyststranda Driftsameie (SDS)

Kjersti Pedersen er styreleder for SDS.

Sjølyststranda Garasjesameie (SGS)

Ståle Botten er styreleder for SGS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88478600. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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



sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet 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.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer, en for et år og en for to år. Det skal også velges to varamedlemmer, begge for et år.

Innstilling

Styremedlem for to år (2021-2023):

Tiril Berg

Messepromenaden 8

Styremedlem for ett år 2021-2022:

Petter M. Schøyen

Messepromenaden 6

Varamedlem for ett år 2021-2022:

Jonny Rehmbrandt

Messepromenaden 10

Varamedlem for ett år 2021-2022:

Anne E. Bævre Espelid

Messepromenaden 10

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Petter M. Schøyen

Petter M. Schøyen

Messepromenaden 6

Begrunnelse:

Petter har vært varamedlem i styret i ett år og gjør en god jobb. Han arbeider med eiendomsforvaltning og innehar kompetanse som er svært nyttig for styret.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Tiril Berg

Tiril flyttet inn i sameiet i november 2020. Hun er 29 år, jobber som Business Controller i Orkla og har utdanning i finans.

Hun har bodd i 10 år i København og har sittet 4 år i styret i sameiet hun har bodd i der.

Tiril virker ivrig og positiv og er interessert i å gjøre en innsats i styret og bidra til et godt miljø i vårt sameie.



Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Anne E. Bævre Espelid

Begrunnelse:

Anne har bodd i sameiet i mange år og kjenner det godt. Hun har tidligere erfaring med styrearbeid. Anne er billedkunstner og har derved særlig kunnskap om estetisk utforming og fargevalg. Hun vil bidra til allsidig kompetanse i styret.

Jonny Rehbrandt

Begrunnelse:

Jonny har vært varamedlem i styret i ett år og er villig til å fortsette. Han er opptatt av og bidrar til at sameiet holdes velstelt og ordentlig. Særlig blir hans hjelpsomhet og praktiske sans satt pris på av beboerne.



Sak 6

Valg av valgkomitè

Det skal velges valgkomite bestående av 2 personer.

Innstilling

Jorun Christoffersen (Messepromenaden 10) og Marit Vigger (Messepromenaden 8) foreslås som medlemmer i valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 Valgkomitè Velges for 1 år

Jorun Christoffersen

Jorun har lang erfaring med styrearbeid og har også vervet for inneværende år. Hun har sagt seg villig til å ha vervet et år til.

Jorun har tidligere vært styreleder i vårt sameie og i Sjølyststranda Driftssameie.

Marit Vigger

Marit har bodd i vårt sameie i mange år, kjenner mennesker og utfordringer.



Sak 7

Endre trivselsreglene §3

Forslag fremmet av: Ole-Gerhard Røn

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

§3. BRUK AV EGEN EIERSEKSJON sier i første setning;

Det bør være ro mellom kl. 23:00 – 08:00.

Ordet "bør" er upresist. Det gir rom for tolking og kan overses av beboere dersom de ønsker det. Hensikten med paragrafen er å sikre ro og nattesøvn for oss alle. I store sameier er det spesielt viktig at alle tar hensyn til hverandre.

"Bør" byttes med "skal". Ellers ingen endring.

Styrets innstilling

Anbefales godkjent

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak:

Trivselsreglene §3, første setning endres fra "Det bør være ro mellom kl. 23:00 og 08:00" endres til "Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 08:00".

Ellers ingen endring.



Sak 8

Endre trivselsreglene §3

Forslag fremmet av: Jim R. Jensen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Trivselsregler §3. BRUK AV EGEN EIERSEKSJON

Jeg merker mer og mer at støyende arbeid ikke unngås på kveldstid. Og trivselsreglene er alt for vag og mangler presise retningslinjer. Det må selvfølgelig være mulig å utføre nødvendig arbeid med oppussing, men foreslår søndag som en støyfri dag.

Styrets innstilling

Forslag 1 anbefales godkjent.

Forslag 2 anbefales ikke godkjent. Søndager reguleres av lov om helligdagsfred og skal dermed ikke benyttes til støyende arbeid, hverken før eller etter kl 12.

Forslag til vedtak 1

"Ingen boring, hamring eller saging i egen eierseksjon på søndager, og ikke før kl. 12 på lørdager"

Forslag til vedtak 2

"Ingen boring, hamring eller saging i egen eierseksjon før tidligst kl. 12 på lørdager og søndager"



Sak 9

Flislegging av foajeer

Forslag fremmet av: Lasse Alver Messepromenaden 10

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Lasse Alver ber årsmøtet tar stilling til at gulvene i vestibylene i sameiet flislegges og ber styret om å sette i gang nødvendige tiltak i den forbindelse.

Oppgradering ved flislegging av vestibylene vil bety en forskjønnelse og vil både øke trivsel for beboerne og verdi på eiendommen. Spesielt for de inngangspartiene som ikke har terrazzo trapper, vil dette være en kvalitetsheving. De andre sameiene på Sjølyststranda har flislagte inngangspartier, bare vi har linoleum.

Styrets innstilling

Styret mener at flislegging er gal disponering av sameiets midler på nåværende tidspunkt, da vi har flere saker som i nærmeste fremtid vil være svært økonomisk krevende, og som vi vil prioritere før fliser bl.a. varmtvann og vinduer.

Vårt bygg er nå mer enn 15 år gammelt og vi må påregne betydelige kostnader for reparasjoner og utskiftninger i årene fremover.

Styret foreslår derfor at det blir innhentet nye tilbud ila 2021 på fliser og legging av disse som presenteres for årsmøtet våren 2022.

Styret kan opplyse at da saken ble behandlet i 2017 var budsjettet for flisleggingen på kr. 455 113.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at det blir innhentet nye tilbud ila 2021 på fliser og legging av disse som presenteres for årsmøtet våren 2022.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.