



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 552 196
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 571 810	6 545 232
Sum inntekter		5 571 810	6 545 232
Kostnader			
Lønnskostnad		174 573	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 239	128 681
Annen driftskostnad		2 766 307	2 453 528
Sum kostnader		3 007 119	2 753 359
Driftsresultat		2 564 691	3 791 873
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		103 441	83 664
Sum finansinntekter		103 441	83 664
Annen finanskostnad		867 265	890 300
Sum finanskostnader		867 265	890 300
Netto finans		-763 824	-806 636
Resultat før skattekostnad		1 800 867	2 985 237
Årsresultat		1 800 867	2 985 237
Totalresultat		1 800 867	2 985 237
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 800 867	2 985 237
Sum overføringer og disponeringer		1 800 867	2 985 237



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		236 610	302 849
Sum varige driftsmidler		236 610	302 849
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		236 610	302 849
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		121	9 056
Andre fordringer		57 791	67 047
Sum fordringer		57 912	76 103
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 353 471	2 301 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 353 471	2 301 157
Sum omløpsmidler		2 411 383	2 377 260
SUM EIENDELER		2 647 993	2 680 109

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 823 624	12 624 491
Sum opptjent egenkapital		-10 823 624	-12 624 491
Sum egenkapital		-10 823 624	-12 624 491
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 527 037	13 190 423
Øvrig langsiktig gjeld		1 852 120	1 852 120
Sum annen langsiktig gjeld		13 379 157	15 042 543
Sum langsiktig gjeld		13 379 157	15 042 543
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 497	112 862
Leverandørgjeld		53 039	102 203
Annen kortsiktig gjeld		34 924	46 991
Sum kortsiktig gjeld		92 460	262 056
Sum gjeld		13 471 617	15 304 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 647 993	2 680 109



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 544064

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 552 196
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Organisasjonsnr: 983 552 196
KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 571 810	6 545 232
Sum inntekter		5 571 810	6 545 232
Kostnader			
Lønnskostnad		174 573	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 239	128 681
Annen driftskostnad		2 766 307	2 453 528
Sum kostnader		3 007 119	2 753 359
Driftsresultat		2 564 691	3 791 873
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		103 441	83 664
Sum finansinntekter		103 441	83 664
Annen finanskostnad		867 265	890 300
Sum finanskostnader		867 265	890 300
Netto finans		-763 824	-806 636
Resultat før skattekostnad		1 800 867	2 985 237
Årsresultat		1 800 867	2 985 237
Totalresultat		1 800 867	2 985 237
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 800 867	2 985 237
Sum overføringer og disponeringer		1 800 867	2 985 237



Organisasjonsnr: 983 552 196
KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		236 610	302 849
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		236 610	302 849
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		121	9 056
Andre fordringer		57 791	67 047
Sum fordringer		57 912	76 103
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 353 471	2 301 157
Sum omløpsmidler		2 411 383	2 377 260
SUM EIENDELER		2 647 993	2 680 109
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 823 624	12 624 491
Sum opptjent egenkapital	-10 823 624	-12 624 491
Sum egenkapital	-10 823 624	-12 624 491
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 527 037	13 190 423
Øvrig langsiktig gjeld	1 852 120	1 852 120
Sum annen langsiktig gjeld	13 379 157	15 042 543
Sum langsiktig gjeld	13 379 157	15 042 543
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 497	112 862
Leverandørgjeld	53 039	102 203
Annen kortsiktig gjeld	34 924	46 991
Sum kortsiktig gjeld	92 460	262 056
Sum gjeld	13 471 617	15 304 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 647 993	2 680 109



Organisasjonsnr: 983 552 196
KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6091
KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 12:00 og lukker 30. april kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6091>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Vedtektsendring: Eierbegrensning på garasjer
7. Vedtektsendring: Fremleie av garasjer
8. Regulering av gjerder i husordensreglene
9. Valg av stymedlemmer
10. Honorar til valgkomité
11. Medlemmer til valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Christer Heen Skotland

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Les mer om økonomien i styrets rapport.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000. På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt å sette styrehonoraret til 150 000, og at dette skulle justeres med prisveksten i samfunnet. Siden da har prisen steget med 15%.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

Sak 6

Vedtektsendring: Eierbegrensning på garasjer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter tillater i dag at en seksjonseier disponerer to garasjer. Styret ser at det er stor etterspørsel etter garasjer i sameiet, og mener derfor at det bør settes en grense på at hver seksjon kan disponere høyst én garasje.

Styret foreslår derfor at vedtektene 4-1 andre avsnitt andre ledd endres til: *Foruten ved salg av boligseksjonen, kan leiekontrakt til garasje kun overdras til andre sameiere i Kjelsåshaugen Boligsameie, som høyst kan leie (disponere) 1 garasje.*

Et eventuelt vedtak vil ikke ha tilbakevirkende kraft, dvs. at de som nå disponerer to garasjer kan fortsette med dette så lenge de er seksjonseiere.

Dette er dagens vedtekter for sameiets garasjer:

4-1 Sameiets garasjer

Garasjene på sameiets grunn tilhører Kjelsåshaugen Boligsameie og leies ut til seksjonseiere i sameiet (leietakere) som har betalt innskudd. Sameiet kan ikke si opp leieforholdet så lenge leietakeren svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten. Leietaker kan ikke si opp leieforholdet.

Leiekontrakten til garasjen skal følge boligseksjonen ved salg, med mindre selger fortsetter å bo i sameiet. Foruten ved salg av boligseksjonen, kan leiekontrakt til garasje kun overdras til andre sameiere i Kjelsåshaugen Boligsameie, som høyst kan leie (disponere) 2 garasjer. Fremleie skal meldes til styret minst to uker før planlagt



fremleie. Styret kan nekte fremleie til personer som ikke er seksjonseiere i sameiet dersom det anses å være udekket behov for garasje innen sameiet.

Styrets innstilling

Styret fremmer denne saken selv og støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre vedtektene slik at én seksjon kun kan leie (disponere) én garasje

Sak 7

Vedtektssendring: Fremleie av garasjer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er og har lenge vært et udekket behov for garasjer i sameiet. Styret mener dette vil vedvare i overskuelig fremtid. Vi foreslår derfor å endre vedtektene slik at garasjer kun kan fremleies til andre seksjonseiere.

I vedtektenes 4-1 to siste ledd står det: *Fremleie skal meldes til styret minst to uker før planlagt fremleie. Styret kan nekte fremleie til personer som ikke er seksjonseiere i sameiet dersom det anses å være udekket behov for garasje innen sameiet.*

Styret ønsker derfor å endre vedtektenes 4-1 siste ledd til:

Fremleie er kun tillatt til andre seksjonseiere i sameiet. Fremleie skal meldes til styret.

Styrets innstilling

Styret fremmer denne saken selv og støtter forslaget

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre vedtektene slik at garasjer kun kan fremleies til andre seksjonseiere.

Sak 8

Regulering av gjerdet i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I vedtektene (1-2 (3)) står det: *De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.*

Husordensreglene gir ytterligere føringer på bruken av fellesarealene, men som grunnplanke er det altså slik at alle arealer som ikke er innenfor boligens vegger er fellesareal. Styret jobber med å praktisere denne bestemmelsen, f.eks. gjennom at vi har gitt beskjed på Vibbo om at det ikke er tillatt å sette opp gjerdet. Vi mener dette også bør stå i husordensreglene, og foreslår et nytt pkt. 2.2. Vi foreslår også et tillegg til pkt. 2.1. Forslag til tilføyelse samt nytt punkt er gjengitt under i fet skrift.

Husordensreglene pkt. 2.1 og 2.2 er foreslått til:



2.1 Sameiet skal framstå som et åpent, tilgjengelig område som alle kan bruke og trives i. Hekker, busker, gjerder eller annet skal ikke hindre alminnelig bruk av eller ferdsel på fellesarealene.

2.2 Det er ikke tillatt og sette opp gjerder på fellesarealene uten godkjenning av styret.

Styret mener ikke at gjerder mot Sømveien skal fjernes.

Styrets innstilling

Styret fremmer selv forslaget og er positive til forslaget

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i tråd med forslaget

Sak 9

Valg av stymedlemmer

Her skal du stemme over de styremedlemmene du ønsker at styret skal bestå av. Forslaget fra valgkomitéen innebærer ett forslag til styreleder, samt fire forslag til fire plasser for ordinært styremedlem. Det er to plasser til varamedlemmer, men tre kandidater. Varamedlemmer i Kjelsåshaugen har stemmerett i styret på lik linje med andre styremedlemmer, og blir honorert tilsvarende.

Det er mulig å komme med benkeforslag på andre styremedlemmer under årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christer Heen Skotland

Jeg har vært styreleder i to år nå og tar gjerne et tredje. Styret har hatt mye fokus på varmeanlegget og avløpsrør i perioden. Ser frem til å forvalte sameiets infrastruktur på best mulig måte fremover.

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Stensland
- Berit Johannessen
- Einar Frivoll

Jeg har nå sittet i styret i et år og ønsker å fortsette det videre arbeide i Kjelsåshaugen Boligsameie. Det har vært et lærerikt år og jeg er blitt godt kjent med hvilke behov som trengs fremover i sameiet.

- Ivar Seierstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dinore Cakaj



Jeg har vært med styret i et år og vil fortsette å være med videre.

Jeg satt in på prosjekter som jeg bidro til at de ble løst.

Jeg har mye og gi i videre arbeid i styrets jobb, Derfor vil jeg at jeg velges den gang til styremedlem for nyt styre mandat..

- **Johanne Emy Rosager Sætersdal**

Jeg vil med i styret for å bidra til hyggelige og inkluderende fellesarealer, både for barn og voksne, sikre løpende vedlikehold av sameiet og vaskeriet, og oppdatere Vibbo om styrets arbeide. Jeg har erfaring med styrearbeid fra studiet. Og så er jeg veldig glad i å bo her :-)

- **Nina Frang Høyum**

Jeg har tidligere sittet som styremedlem, og trer gjerne inn i styret for å bidra i en ny periode. Er spesielt engasjert i forvaltning av uteområdene, og for at disse skal være et hyggelig sted å være for alle.

Sak 10

Honorar til valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomitéens medlemmer honoreres i dag med 1000 kroner pr. år pr. medlem. Styret foreslår å øke dette til 3000 kroner i gavekort pr. medlem til valgkomitéen. Gavekort inntil 5000 kroner er skattefritt. Dette vil bedre representere arbeidsmengden som dette vervet innebærer.

Styrets innstilling

Styret fremmer denne saken selv og støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Valgkomitéen honoreres med gavekort til 3000 kroner pr. medlem

Sak 11

Medlemmer til valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Emilie Andrea Kongsfjell Fekene og Johannes Johannessen Apelseth velges til medlemmer av valgkomitéen



Styrets årsrapport

Årsberetning for Kjelsåshaugen Boligsameie – 2024

Styret i Kjelsåshaugen Boligsameie har i løpet av 2024 jobbet aktivt med vedlikehold, forbedringer og tiltak for å sikre et trygt og velfungerende bomiljø for alle beboere.

I 2024 ble det gjennomført en kamerainspeksjon av bunnledningene for å vurdere tilstanden på avløpssystemet. Inspeksjonen viste at rørene er i grei stand tross alderen på 70 år. Noen steder er det rust men ikke av graverende karakter og rørene kan "kan fungere fint uten å gjøre noe en stund" som konklusjonen var fra Norva24. I praksis betyr dette at de kan strøpfeornyes innen de neste 5–10 årene. På to steder ble det oppdaget brudd i rørene utvendig, og det er derfor nødvendig å grave og skifte ut disse rørene for å unngå videre skader og funksjonsfeil.

På bakgrunn av mistanke om lekkasje ble den gamle oljetanken fjernet. Dette ble gjort for å forhindre eventuell oljelekkasje som kan være svært kostbart.

Kjelsås Elektro har gjennomført en tilstandsrapport av det elektriske anlegget i sameiet. Rapporten avdekket behov for utbedringer som allerede er utført i 2025.

Arbeidet med å innhente opplysninger om lekkasjestoppere i sameiet fortsetter, men det er krevende å få inn svar fra alle beboere. Styret har en plan om at alle vanntilkoblede enheter i rom uten sluk skal ha lekkasjestopp. Dette vil redusere antall vannskader, så vel som forsikringsregningen vår. Vi hadde i 2024 dessverre flere skadehendelser knyttet til vannlekkasje.

Takrennene på garasjene har blitt byttet ut for å forhindre vannlekkasjer og bedre dreneringen av regnvann. Dette er et viktig tiltak for å sikre at garasjene forblir i god stand.

I løpet av året har styret også hatt fokus på fellesarealene, og har kjøpt inn fire benker og to piknikbord som alle kan benytte. Vi har også vedtatt at det ikke skal settes opp gjerder som privatiserer fellesarealene.

Vi har gjennomført både vår- og høstdugnad. Dugnadene har vært en viktig arena for fellesskap og samarbeid i sameiet, og vi setter stor pris på den gode innsatsen fra alle som deltok. Under dugnaden fikk vaskeriet en grundig rengjøring og opprydding, vi fikk plassert ut flere strøkasser, og vi kjøpte også en skikkelig bra kantklipper.

"Julegrantenning" i desember og flaggheising på 17. mai er sammenkomster vi håper andre også setter pris på.

Årsregnskapet viser et tilsynelatende meget godt resultat på 1 800 867 kroner, men 1 308 984 av inntektene er innbetaling av IN-andelen av fellesgjelda. Resultatet for sameiet er da nesten 500 000 kroner, som allikevel betyr at vi har spart opp penger dette året. Økonomien til sameiet er god og vi har i underkant av 2 millioner kroner i disponible midler. Det kan komme godt med når vi senere skal i gang med vedlikehold knyttet til avløpsrør, tak, etc. Som sameie får vi dårlige lånebetingelser da vi ikke kan sette pant i eiendom.

Vi ønsker alle beboere et godt og trygt år videre!

Med vennlig hilsen,
Styret i Kjelsåshaugen Boligsameie



Til årsmøtet i Kjelsåshaugen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjelsåshaugen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning 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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 552 196, KUNDENR. 6091

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 199 087	4 201 594	4 165 000	4 391 566
Ladeinntekter EL-bil		48 501	49 862	30 000	50 000
Vaskeri		15 238	38 997	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 262 826	4 290 453	4 215 000	4 461 566
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 573	-21 150	-22 000	-25 000
Styrehonorar	4	-150 000	-150 000	-150 000	-160 000
Avskrivninger	13	-66 239	-128 681	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 375	-9 375	-6 500	-7 000
Andre honorarer		-3 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-143 773	-137 223	-150 000	-158 000
Konsulenthonorar	6	-15 575	-38 375	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-445 539	-288 460	-877 000	-837 000
Forsikringer		-555 716	-509 380	-560 000	-672 000
Kommunale avgifter	8	-652 747	-556 305	-651 000	-729 000
Energi/fyring	9	-363 644	-395 753	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-411 914	-387 442	-410 000	-426 000
Andre driftskostnader	10	-168 024	-131 215	-100 500	-166 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 007 119	-2 753 359	-3 292 000	-3 545 500
DRIFTSRES. FØR ADM. AVTALE:		1 255 707	1 537 094	923 000	916 066
Innbetalt andel fellesgjeld		1 308 984	2 254 779	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 564 691	3 791 873	923 000	916 066
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	103 441	83 664	0	0
Finanskostnader	12	-867 265	-890 300	-911 000	-811 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-763 824	-806 636	-911 000	-811 000
ÅRSRESULTAT		1 800 867	2 985 237	12 000	105 066
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 800 867	2 985 237		





KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 552 196, KUNDENR. 6091

	BALANSE Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	236 610	302 849
SUM ANLEGGSMIDLER		236 610	302 849
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		121	9 056
Forskuddsbetalte kostnader		49 687	43 013
Andre kortsiktige fordringer	14	8 104	24 034
Driftskonto OBOS-banken		1 198 079	1 186 066
Sparekonto OBOS-banken		1 155 392	1 115 091
SUM OMLØPSMIDLER		2 411 383	2 377 260
SUM EIENDELER		2 647 993	2 680 109
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15 og 16	-10 823 624	-12 624 491
SUM EGENKAPITAL		-10 823 624	-12 624 491
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 527 037	13 190 423
Annen langsiktig gjeld	18	1 852 120	1 852 120
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 379 157	15 042 543
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 924	46 991
Leverandørgjeld		53 039	102 203
Påløpte renter		4 497	81 017
Påløpte avdrag		0	31 845
SUM KORTSIKTIG GJELD		92 460	262 056
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 647 993	2 680 109
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.05.2025
Styret i Kjelsåshaugen Boligsameie

Christer Heen Skotland /s/

Ivar Ambjørn Seierstad /s/

Berit Johannessen /s/

Andreas Øien Stensland /s/

Lene Yvonne Holmen Bakken /s/



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 727 384
Kabel-tv	392 640
Garasje	47 808
Leietillegg påbygg	7 726
Lånekostnad , lån med adm. avtale	1 015 950
Reguleringer, lån med adm. avtale	7 579
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 199 087



**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 573
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 573

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 575
SUM KONSULENTHONORAR	-15 575

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 877
Drift/vedlikehold VVS	-260 836
Drift/vedlikehold elektro	-51 308
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-67 752
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 584
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 420
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 781
Kostnader dugnader	-7 982
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-445 539

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-456 853
Feieavgift	-816
Renovasjonsavgift	-195 078
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-652 747

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-363 644
SUM ENERGI / FYRING	-363 644



**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-21 870
Annet driftsmateriale	-21 938
Lyspærer og sikringer	-636
Snørydding	-85 763
Andre fremmede tjenester	-16 199
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-6 787
Telefon u/mva	-4 185
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 030
Bank- og kortgebyr	-3 662
Velferdskostnader	-1 886
Tap på fordringer,	-69
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-168 024

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 200
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 301
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	468
Kundeutbytte fra Gjensidige	56 472
SUM FINANSINNTEKTER	103 441

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån med adm. avtale	-736 174
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-131 036
Andre rentekostnader	-55
SUM FINANSKOSTNADER	-867 265



**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilhenger			
Tilgang 2023	24 000		
Avskrevet tidligere	-1 200		
Avskrevet i år	-4 800		18 000
Garasjeanlegg 2			
Tilgang 1989	42 595		
Tilgang 1990	1 729 177		
Avskrevet tidligere	-1 506 004		
Avskrevet i år	-59 059		206 709
Garasjeanlegg			
Tilgang 1980	71 400		
Avskrevet tidligere	-57 120		
Avskrevet i år	-2 380		11 900
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2021	198 125		
Avskrevet tidligere	-198 124		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			236 610

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-66 239****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladeinntekter elbil, desember	4 003
Avregningskonto, lån med adm. avtale	4 101
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 104

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-22 290 668
Egenkapital fra administrasjonsavtale tidligere år	10 158 060
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	1 308 984
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-10 823 624

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.



**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	339 800	
Nedbetalt i år	67 047	
		-1 793 153

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-23 577 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 088 717	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	287 355	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	10 158 060	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 308 984	
		-9 733 884

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-11 527 037**

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-1 705 720
Andre innskudd	-146 400
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 852 120





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 25.04.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 30.04.25

Selskapsnummer: 6091 Selskapsnavn: KJELSÅSHAUGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christer Heen Skotland</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring: Eierbegrensning på garasjer

Årsmøtet vedtar å endre vedtektene slik at én seksjon kun kan leie (disponere) én garasje

For

Mot

Sak 7 Vedtektsendring: Fremleie av garasjer

Årsmøtet vedtar å endre vedtektene slik at garasjer kun kan fremleies til andre seksjonseiere.

For

Mot

Sak 8 Regulering av gjerder i husordensreglene

Husordensreglene endres i tråd med forslaget

For

Mot



Sak 9 Valg av stymedlemmer

Styreleder (kun 1 skal velges)

Christer Heen Skotland

Styremedlem (kun 4 skal velges)

Andreas Stensland

Berit Johannessen

Einar Frivoll

Ivar Seierstad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Dinore Cakaj

Johanne Emy Rosager Sætersdal

Nina Frang Høyum

Sak 10 Honorar til valgkomité

Valgkomitéen honoreres med gavekort til 3000 kroner pr. medlem

For

Mot

Sak 11 Medlemmer til valgkomité

Emilie Andrea Kongsfjell Fekene og Johannes Johannessen Apelseth velges til medlemmer av valgkomitéen

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.