



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 838 164
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KARENSLYST Plass 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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 833 148	8 641 441
Sum inntekter		8 833 148	8 641 441
Kostnader			
Annen driftskostnad		8 662 043	8 464 686
Sum kostnader		8 662 043	8 464 686
Driftsresultat		171 105	176 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 515	47 093
Annen finansinntekt		294 428	369 089
Sum finansinntekter		368 943	416 182
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		368 943	416 182
Resultat før skattekostnad		540 049	592 936
Årsresultat		540 049	592 936
Totalresultat		540 049	592 936
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		540 049	592 936
Sum overføringer og disponeringer		540 049	592 936



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		942 395	1 043 040
Sum varige driftsmidler		942 395	1 043 040
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		942 395	1 043 040
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 610	29 833
Andre fordringer		236 052	367 806
Sum fordringer		252 663	397 639
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 506 366	1 751 553
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 506 366	1 751 553
Sum omløpsmidler		2 759 029	2 149 192
SUM EIENDELER		3 701 424	3 192 232

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 082 037	2 541 988
Sum opptjent egenkapital		3 082 037	2 541 988
Sum egenkapital		3 082 037	2 541 988
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		446 754	548 376
Annen kortsiktig gjeld		172 633	101 867
Sum kortsiktig gjeld		619 386	650 243
Sum gjeld		619 386	650 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 701 424	3 192 232



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 549617

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 838 164
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KARENSLYST Plass 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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2025



Organisasjonsnr: 989 838 164
KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 833 148	8 641 441
Sum inntekter		8 833 148	8 641 441
Kostnader			
Annen driftskostnad		8 662 043	8 464 686
Sum kostnader		8 662 043	8 464 686
Driftsresultat		171 105	176 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 515	47 093
Annen finansinntekt		294 428	369 089
Sum finansinntekter		368 943	416 182
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		368 943	416 182
Resultat før skattekostnad		540 049	592 936
Årsresultat		540 049	592 936
Totalresultat		540 049	592 936
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		540 049	592 936
Sum overføringer og disponeringer		540 049	592 936



Organisasjonsnr: 989 838 164
KARENSLYST Plass BOLIGSAMEIE

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

942 395	1 043 040
---------	-----------

Sum varige driftsmidler

942 395	1 043 040
---------	-----------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0	0
---	---

Sum anleggsmidler

942 395	1 043 040
---------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Kundefordringer

16 610	29 833
--------	--------

Andre fordringer

236 052	367 806
---------	---------

Sum fordringer

252 663	397 639
---------	---------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

2 506 366	1 751 553
-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 506 366	1 751 553
-----------	-----------

Sum omløpsmidler

2 759 029	2 149 192
-----------	-----------

SUM EIENDELER

3 701 424	3 192 232
-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

0	0
---	---

Sum innskutt egenkapital

0	0
---	---

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	3 082 037	2 541 988
Sum opptjent egenkapital	3 082 037	2 541 988
Sum egenkapital	3 082 037	2 541 988
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	446 754	548 376
Annen kortsiktig gjeld	172 633	101 867
Sum kortsiktig gjeld	619 386	650 243
Sum gjeld	619 386	650 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 701 424	3 192 232



Organisasjonsnr: 989 838 164
KARENSLYST Plass 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. 5635

KARENSLYST Plass Boligsameie



Velkommen til årsmøte i KARENSLYST Plass 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 med møte:

Avstemningen åpner 24. april kl. 20:00 og lukker 27. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5635>

Det holdes også et frivillig møte 24. april kl. 18:00 , på Fram, Karenslyst Allè 2.

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.

Annen informasjon

Årsmøtet for Karenslyst Plass Sameie blir gjennomført som fysisk årsmøte, men med muligheten for digital avstemning.

Fysisk årsmøte:

- Dato: Torsdag 24. april 2025
- Tidspunkt: Kl 18.00-20.00
- Lokasjon: Fram, Karenslyst Alle 2

Digitalt avstemning via Vibbo:

- Fra torsdag 24.april 2025 kl 20.00 til søndag 27.april 2025 kl 20.00 (Obos sitt system krever minimum 3 dagers digital avstemning)

Møter du til fysisk årsmøte?

Hvis du møter til fysisk årsmøte kan du avlevere din stemme følgende:



1. På en fysisk stemmeseddel som du får utlevert ved oppmøte

2. Stemme digitalt via årsmøte modulen på Vibbo

Kan du ikke delta på fysisk årsmøte?

Hvis du er hindret i å delta på det fysiske årsmøte kan du avlevere din stemme følgende:

1. Stemme digitalt via årsmøte modulen på Vibbo i tidsrommet avstemningen er åpen

2. Stemmeseddel som er vedlagt i årsmøtedokumentet kan leveres i styrets postkasse

3. Avlevere fullmakt til styret eller en annen seksjonseier

Saker til behandling

1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av honorarer

6. Innføring av individuell måling av forbruk av radiatorvarme og varmtvann

7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i KARENSLYST Plass Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som møteleder foreslås Asgeir Tannum (fra Obos).

Forslag til vedtak
Asgeir Tannum (fra Obos) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Minst en seksjonseier skal velges som protokollvitne. Som protokollvitne foreslås Jessica Linda P. Østman.
Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Jessica Linda P. Østman 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.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5635 Karenslyst Plass Sameie --styrets arbeid.pdf
2. 5635 Karenslyst Plass Sameie.pdf
3. 5635 Karenslyst Plass Sameie årsregnskap 2024.pdf
4. Annen informasjon sameiet-Karenslyst Plass Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000. Dette er samme beløp som ble vedtatt til Årsmøtet i 2024, og er ikke regulert.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 290 000.

Sak 6

Innføring av individuell måling av forbruk av radiatorvarme og varmtvann

Forslag fremmet av:

Erik Reed Mohn

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å få en riktig og rettferdig fordeling av utgiftene til radiatorvarme og varmtvann i vårt sameie bør det installeres målere av dette i hver enkelt seksjon i vårt sameie.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ønsker at individuell måling av forbruk for radiatorvarme og varmtvann skal gjennomføres i Karenslyst Plass Boligsameie. Blir saken vedtatt med 2/3 flertall vil dette medføre endring av

1. vedtektene § 6-2 (3) Betaling av felleskostnader.



Styret pålegges å gjennomføre en anbudskonkurranse for å få på plass et pålitelig og effektivt system for å

2. innføre dette.

Resultatet av anbudskonkurransen skal forelegges på ekstraordinært årsmøte hvor valg av leverandør og

3. endelig vedtektsendring godkjennes.

Styrets innstilling

Denne saken har vært nedstemt ved årsmøtene til 2022 og 2023. Basert på styrets erfaringer med hvorfor saken har blitt nedstemt tidligere år, rådet vi vedkommende som har fremmet denne saken om å dele saken opp i to deler. En sak for individuell måling av radiatorvarme og en sak for individuell måling av varmtvann. Årsaken er at det er radiatorvarme som står for ca. 80% av sameiets fjernvarme kostnader, og vil ha størst effekt. Det er også bekreftet i tidligere anbudsrunder at installasjonskostnaden for målere på radiatorer ikke er for høy. Priser styret mottok av EcoGuard ved siste årsmøte er at installasjon av måler på radiator er ca. 1.100 - 1.600 kr per seksjon. Dette avhenger av antall radiatorer i seksjonen. Sameiet betaler da for installasjonen av innsamlingssystemet på ca. 80.000 kr. Det er noe usikkerhet rundt installasjonskostnaden for målere av varmtvann, da målerne må passe inn i konstruksjonen på badene. Videre så tar det lang tid å få varmtvann opp til seksjoner i de øverste etasjene om morgenen. Dette da varmtvannet ikke sirkulerer konstant. Grunnet denne infrastrukturen, så vil det bety et betydelig forhøyet forbruk av varmtvann, som seksjonseier er uforskyldt i.

Hvis saken vedtas, er det viktig at seksjonseierne er opplyst om at en installasjon av individuelle målere for både varmtvann og radiatorvarme, er estimert til å koste hver seksjon ca. 5.000 kr. Dette vil bli en ekstraordinær engangskostnad som faktureres hver seksjon ved installasjon, da det ikke er budsjettert at sameiet betaler for den totale installasjonen. Dette er heller ikke en del av vedlikeholdplanen. Videre vil det belastes seksjonseier løpende kostnader for avregning av forbruk (ca. 200 kr) og eierskifte ved fraflytting (ca. 500kr).

Styrets innstilling er derfor at saken ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Det vedtas individuelle måling for radiatorvarme og varmtvann.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller Ove A. Tysnes til vervet som styreleder, Jonny Rehmbrandt som styremedlem og Lasse Ottar Alver som varamedlem.

Nåværende styre har hatt et godt internt samarbeid igjennom de siste årene, sikret kontinuitet i styrets arbeid og fulgt opp pågående og kommende store prosjekter. Vi har hatt gleden av å møte Ove fysisk til en samtale, og sitter igjen med et positivt og sterkt inntrykk av at han vil være den rette styrelederen. Dette er basert på hans brede erfaring som styreleder og involvering i andre styreverv, samt faglig kompetanse innenfor økonomi og prosjekthåndtering. Videre er han en omgjengelig og positiv person, som vil ivareta beboerne og sameiets beste.

Ove vil være en sterk leder for styret, og sikre at det gode interne samarbeidet vil vedvare i den kommende perioden. Her vil sameiets økonomi, løpende vedlikeholdsoppgaver og godt naboskap bli ivaretatt.

Alle kandidatene vil introdusere seg til det fysiske møtet.



Til orientering vil Jonny Rehmlandt og Lasse O. Alver kun fortsette i sine respektive verv - forutsatt at de blir gjenvalgt - dersom Ove A. Tysnes blir valgt som styreleder.

Dette betyr at hvis Ove A. Tysnes ikke velges som styreleder, vil sameiet stå uten et fullverdig styre (mangler ett varamedlem). Det vil da bli nødvendig å innkalle til et ekstraordinært årsmøte for å gjennomføre valg av nytt varamedlem, slik at styret blir fullverdig.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Marcia Andrea Haugedal**

Andrea ønsker å stille til valg som styreleder. Hun har bodd i sameiet siden 2015 og har erfaring som jurist. Hun satt som varamedlem i styret i perioden 2018-2020.

Andrea beskriver seg som engasjert i sameiets aktiviteter og trivsel, samt har en sterk interesse for nærmiljøet. Hun vil fokusere på kommunikasjon, vedlikehold og fellesskap.

- **Ove A. Tysnes**

Ove ønsker å stille til valg som styreleder for vårt sameiet. Han flyttet til oss under høsten 2024 etter mange fine år på Briskeby. Ove er opprinnelig bergenser, men har hatt base og hjerte i Oslo i flere tiår.

Ove er utdannet siviløkonom, og har i over 20 år vært partner i Gyro – et eventselskap. Gjennom hele hans yrkeslivet har han jobbet med mennesker, ideer og gjennomføring – og trivdes med akkurat det. I dag driver han sitt eget selskap og jobber 80 % – en perfekt balanse som gir både arbeidsglede og rom for livet.

Han har svært relevant og bred erfaring fra styrearbeid – blant annet som styreleder i Eilert Sundts gate 42 i åtte år. Et mindre sameie, men med et bygg fra 1894 var det både komplekse og spennende oppgaver å ta tak i. Han har også vært involvert i flere andre styrer gjennom årene, men erfaringen fra Briskeby-sameiet er uten tvil den mest relevant i denne sammenhengen.

Ove beskriver seg selv som løsningsorientert, trives godt med nært samarbeid og har et sterkt fokus på å få ting gjort – raskt! Omgjengelig og godt humør.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Jonny Rehmlandt**

Jonny har vært aktiv i styret siden 2020, og har de senere årene vært styremedlem for Karenslyst Plass Boligsameie og styreleder for Sjølyststranda Garasjesameie (SGS).

Jonny ønsker å stille til gjenvalg som styremedlem, hvor det også er ønskelig at han fortsetter det gode arbeidet i SGS.

Jonny løser små og store tekniske problemer, og er en lojal og driftig medarbeider i styret og høyt verdsatt av beboerne. Han har også et godt samarbeid med styremedlemmene som ikke er på gjenvalg.



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lasse Ottar Alver

Lasse har vært varamedlem i den tidligere perioden og har lang erfaring med styrearbeid og kjenner sameiet svært godt. Han ønsker å fortsette som varamedlem, og vil være en støtte og ressurs for styret når det trengs.



STYRETS ARBEID

Det har vært avholdt 9 styremøter siden forrige årsmøte. Det har i tillegg vært avholdt en rekke arbeidsmøter i forbindelse med pågående saker.

Til alle styremøter har det vært skriftlig innkalling med dagsorden og godkjente referater. Styret har valgt å bruke OBOS sin digitale løsning for styremøter.

Styret har også sendt ut to informasjonsskriv (desember 2024 og april 2025) til beboerne, i tillegg til diverse informasjon som har blitt satt opp på inngangsdører og/eller oppslagstavler. Styret har brukt kommunikasjonstjenesten Vibbo i større grad med varslinger via app, e-post og sms.

I dag er det 162 av 172 boliger (ca. 94%) som har en eller flere beboere som har logget på Vibbo. Det er også 43 leietakere som har tilgang til Vibbo.

Styret har arbeidet med mange ulike små og store saker løpende igjennom året som har vært, og vi belyser noen av de viktigste punktene under.

VEDLIKEHOLD

Oppgradering av oppgangene

Oppgangene våre har fått et løft våren/sommeren 2024. Oppganger, mellomganger og lister i inngangspartiene har blitt sparklet og malt. Videre ble det gått over alle fuger i mellometasjene, og de ble malt i en mørkere gråfarge. I tillegg er nytt treverk på takterrassen beiset og malt. Arbeidet ble utført av Alfa Malermester og har kostet sameiet ca. kr 770 000.

Styret har også kjøpt nye kunstige, brannsikre grønne trær til alle inngangspartier. Det er også hengt opp et stort fotografi av Oslofjorden i alle inngangspartier. Sameiet har kun betalt kostpris for å printe fotografiet.

Vi håper alle gleder seg over denne oppgraderingen og er forsiktige slik at en unngår skader ved inn/utflytting. Skulle uhellet skje, gi gjerne beskjed til styret.

Utskiftning av ventiler for varmt- og kaldtvann

Som en del av løpende vedlikehold og for å minimere risikoen for vannlekkasjer i bodanlegget i M10, iverksatte styret et større utskiftningsarbeid av alle synlige ventiler for varmt- og kaldtvann i dette området. Dette er ventiler som tilhører vannet for M8 og M10. Arbeidet ble utført i oktober 2024 og kostnaden var på ca. kr 64 000.

Styret har fått informasjon om at enkelte seksjoner har hatt ustabil varmtvann i etterkant av utskiftningsarbeidet. Hypotesen er at tilbakeslagsventilene i disse seksjonene ble tettet med smuss etter at vanntilførselen ble gjenopprettet. Bravida har hatt direkte dialog med de berørte seksjonene. Etter at det ble utført rens av de aktuelle ventilene, har ikke problemet vært tilbakevendende.

Utskiftning av resterende lyskilder

Sameiet har skiftet resterende lyskilder til LED i januar-februar 2025. Dette gjaldt lysstoffrør i boder og sykkelboder, og vegghengte utelys. De er alle montert med bevegelsessensor.

Arbeidet ble gjennomført av Brudevold Elektro og Lydteknikk og har kostet sameiet ca. kr 200 000.

Renovering av takterrassen

Takterrassen skal oppgraderes! Oppstart var 1. april 2025, og arbeidet utføres av Snekker Evensen. Planen er at takterrassen skal være klar for bruk til 17. mai, med forbehold om forsinkelser. Da dette er et større prosjekt, vil det dessverre ikke være mulig å benytte takterrassen mens renoveringsarbeidet pågår.

Styret ønsker å utvikle takterrassen til en mer brukervennlig og grønn oase, samt tilrettelegge for at fremtidige vedlikeholdskostnader minimeres.

Det er valgt Møre Royal Uno terrassebord i fargen grå. Det var en mindre merkostnad sammenlignet med trykkimpregnerert terrassebord, men det krever mindre vedlikehold. Det blir også lagt ny takpapp over eksisterende, for å forlenge levetiden av taket.



Videre skal det bygges to L-sofaer i samme materiell som skal stå permanent på takterrassen mellom M2 og M6. Årsaken til at styret velger å gå bort fra de frittstående loungemøblene, er at det etter svært kort tid er observert større skader, noe som tyder på at møblelementet ikke har blitt tilstrekkelig ivaretatt.

Det er også bestilt flere blomsterkasser fra det norske selskapet BEDD. Disse er rustfrie og frostsikre med 10 års garanti. Disse skal settes opp for å skape flere hyggelige og grønne soner mellom de ulike sitteplassene.

Vinduer

Sameiet har utbedret enkelte vinduer. Styret har inngått et nytt samarbeide med Snekker Evensen om eventuelle utskiftning eller reparasjon av vinduer. Husk seksjonseiers vedlikeholdsplikt hvor beslag, pakninger og glideskinner må smøres regelmessig på vinduer med f.eks. sprayfett. Dette gjelder både vinduer og terrassedører.

VEDLIKEHOLDPLAN

Styret har budsjettert kr 2 074 000 for vedlikehold i 2025. Dette er fordelt til kr 1 300 000 for større vedlikeholdsoppgaver som inkluderer bl.a. utskiftning av resterende lyskilder til LED og renovering av takterrassen. Kr 774 000 er budsjettert til alminnelig vedlikehold (inkl. service og vedlikeholdsavtaler).

Vedlagt finner dere en liste over større vedlikeholdsoppgaver som er utført, og hva som er planlagt/forslag i de nærmeste årene:

Kategori	Tittel	Dato	Status	Beløp
Brannsikkerhet/elektro	Skifte ut nødlysanlegg og øvrige lyskilder i enkelte fellesarealer til LED	2023	Ferdigstillt	860 000
Tele og automatisering	Utskiftning av porttelefonsystemet	2023	Ferdigstillt	180 000
Bygning innvendig	Boning av gulv i fellesarealer	2023	Ferdigstillt	20 000
Bygning utvendig	Skifte råttent treverk på takterrasse	2023	Ferdigstillt	85 000
Heis	Kosmetiske forbedringer og skifte lys til LED i M2 og M4	2024	Ferdigstillt	32 500
Bygning innvendig	Overflater i oppganger og maling av treverk takterrasse	2024	Ferdigstillt	770 000
VVS	Skifte ut synlige ventiler i fellesarealer i M8/M10	2024	Ferdigstillt	64 000
Elektro	Skifte lysstoffrør i bodanlegg og resterende utelys til LED	2025	Ferdigstillt	200 000
Bygning utvendig	Takterrasse	2025	Pågår	1 100 000
Bygning innvendig	Boning av gulv i fellesarealer (hvert 2.år)	2025	Forslag	30 000
VVS	Nedløpsrør utvendig	2026	Forslag	25 000
Bygning utvendig	Reparasjon av skadet fasade/balkongtak	2026	Forslag	500 000
Bygning utvendig	Fasadevask	2026	Forslag	300 000
Bygning utvendig	Omtrekking av øvrig tak	2035	Forslag	2 300 000

HMS

Styret har løpende gjennomført HMS runder. Husk følgende punkter:

- Oppbevaring/montering av skohyller/tøy stativer/egne eiendeler fra fellesarealer, dermed mellomganger, skal fjernes omgående. Dette er i tråd med husordensregel § 10 *Hovedinnganger, trapper og ganger*, og brannvernloven siden dette er rømningsveier.
- Rydd opp på balkongen deres: Vi ser at svært mange beboere oppbevarer pappkasser og søppel på sine balkonger over lengre perioder. Balkongene er vårt "ansikt" utad. Dette er i tråd med husordensregel §3 *Bruk av egen eierseksjon*.

ØVRIGE SAKER

Postkasseskilt

For å holde sameiets fellesarealer ryddige og presentable, er det ønskelig med en viss likhet på postkasseskiltene. Styret har observert at flere beboere ikke har godkjente postkasseskilt i henhold til sameiets Husordensregler §11 *Postkasser*.

Styret har fremforhandlet en rabattavtale hos skilthandelen.no. Se link på Vibbo.



Styret vil gjennomføre kontroll av samtlige postkasseskilt etter påske. Postkasser uten korrekte skilt i henhold til sameiets husordensregler vil bli merket med en rød klistrelapp. Hvis et nytt godkjent postkasseskilt ikke er montert innen 21 dager gjeldende fra gjennomført kontroll, vil styret bestille postkasseskilt og fakturere seksjonseieren.

Vedlikehold av terrasser og balkonger

Styret har i løpet av høsten 2024 tatt direkte kontakt med alle seksjonseiere som har inngående terrasser (øverste etasjer) eller terrasser på bakkeplan.

Styret har registrert at flere boenheter ikke i tilstrekkelig grad vedlikeholder terrassene sine. Vi minner om at det er seksjonseiers plikt å vedlikeholde terrassen tilknyttet eierseksjonen. Manglende vedlikehold av terrasser kan medføre skader på membranen og følgeskader på bygget. Dette kan igjen medføre erstatningsansvar for seksjonseier. Vi ber derfor om at seksjonseiere sørger for at avløpet på terrassen ikke er tett, samt holder terrassen fri for ugress og mose som over tid kan føre til fuktskader. Herunder gjelder også vedlikehold av beplantninger av tujahekker og øvrige busker på bakkeplan.

Høyfrekvent lyd fra ventilasjonsanlegget til nabosameiet A6

Styret har gjennom en lengre periode arbeidet med å finne årsak til en høyfrekvent lyd som ble hørt i de øvre etasjene. Denne lyden har vært tilstede over flere år. Det ble konkludert med at denne kom fra ventilasjonsanlegget til vårt nabo sameie, A6. De har i mars 2025 gjennomført en ombygging av deres frekvensomformere, og lyden er nå borte.

Sameiets forsikringsavtale

Forsikringspremien for sameiet økte kraftig i 2025. I den sammenheng gjennomførte styret i vinter en anbudsrunde igjennom Obos for å undersøke om vår nåværende forsikringsavtale med Gjensidige var konkurransedyktig.

Obos har samarbeidsavtaler med Gjensidige, Tryg og IF, som er gode på dekning av sameier og har en god oppgjørspraksis. Konklusjonen av anbudsrunderen er at Gjensidige er mest konkurransedyktig på pris. Styret har ikke igjennom de senere årene vært utilfreds med Gjensidige, så det er vedtatt at vi ikke endrer denne avtalen.

SJØLYSTSTRANDA DRIFTSSAMEIE (SDS)

Styrets oppgaver: Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet

Styret har i perioden avholdt 5 styremøter. I tillegg har det blitt gjennomført flere tilbudsprosesser, vedlikehold og oppgraderinger.

- **Sandkasser:** Tre sandkasser har blitt fjernet, og det er blitt beplantet der de var. Årsaken til dette var at de ble lite benyttet. Det er en sandkasse igjen og denne skal byttes ut med en ny i 2025, pga. alder.
- **Hull ved gangveg Hoffselva** Dette har dessverre tatt lang tid. Styret har vært i dialog med Statens vegvesen angående arbeidet de gjennomførte i tunnel og elveløp. Vi har ikke fått gjennomslag for at dette var årsaken og hullet blir nå tettet av SDS.
- **Utelys på området:** Utelys ved fontenen, i trapper (utvendig) og bak Karenslystplass sameie, skal byttes til LED da det ikke finnes pærer (halogen) som kan skiftes. Det har vært gjennomført befaring med flere leverandører og styret vil bytte ut lampene i 2025.
- **Søppelanlegg:** Under høsten 2024 stoppet styringssystemet til felles søppelanlegg og anlegget var stengt noen dager. Dette anlegget er nå snart 20 år og flere av komponentene er ikke lenger å få tak i. Envac fikk i gang anlegget igjen, men vi er rådet til å skifte ut styringssystem da det er en risiko for ny stopp, og dersom det ikke kan repareres igjen vil det ta 6-12 uker å få montert nytt system (bestillingstid). SDS vurderer nå tilbud og løsninger.
- **Lekkasje fra uteområdet ned i garasjen:** I 2023 ble det gjennomført arbeider for å stoppe lekkasjen fra bed i Messepromenaden ned til garasjen. Det ble lagt ny membran og drenert. Det viser seg at det fremdeles kommer vann ned i garasjen på samme sted. Det er gjennomført vanntesting i samarbeid med Bravida, og styret skal nå beslutte videre fremdrift og innhente tilbud.



- **Gangveg langs Hoffelven /beplantning i skråning mot Bestumkilen:** Arbeidet med å legge nytt dekke på gangvegen lang Hoffelva er nå ferdigstilt. Beplantning i skråning vil bli gjennomført av Statens vegvesen vår-2025. Det ble ved en feiltagelse utelatt i gjenoppretting etter vedlikeholdsarbeidet de gjennomførte vår-høst 2023.
- **Bilkjøring på området:** Det er mottatt flere klager og observert mye bilkjøring inne på området vårt. Området skal være «bilfritt» og det er kun biler med tillatelse (elektronisk fra Garasjesameie eller skriftlig fra styrene) som kan kjøre inn på området. Det vurderes nå flere tiltak for å minske trafikk inn på området.

Økonomi: Sjølystdriftssameie har god økonomi, men vil i 2025 måtte beregne større kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold på området.

Gjentatt feilbruk av søppelnedkast som medfører stopp i anlegget kostet i 2024: 160 000,- kroner. Dette er helt unødvendig bruk av penger, og vi ber om at alle setter seg inn i hvordan anlegget fungerer. I papirlukene skal det kun kastes papir og ikke pizzaesker, skoer eller kartong generelt. Disse «bretter» seg ut i rørene og forårsaker stopp. Det er containere ved nedkjørsel til garasjen U1 hvor papp/kartong skal kastes. Der er det også containere til glass. Glass skal ikke kastes i søppelnedkastene.

SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE (SGS)

Styrets oppgaver: Styret skal sørge for vedlikehold og drift av garasjen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret har i perioden avholdt 6 styremøter. I tillegg har det blitt gjennomført flere tilbudsprosesser, vedlikehold og oppgraderinger. Det er blitt behandlet saker vedrørende drift, økonomi og andre fellessaker for Sjølyststranda.

- **Nødlisyanlegg:** Nødlisyanlegget i garasjen er nå skiftet ut, og nytt anlegg er i drift.
- **Skifte av lamper:** Alle lamper skal skiftes til LED pga. at halogen pærer ikke lenger er i salg. Vi er i gang med jobben og den vil bli sluttført i 2025.
- **Vedtekter:** Styret har siden 2023 jobbet med å få på plass oppdaterte vedtekter for SGS. SPAS ble solgt fra Veidekke til Fram eiendom i 2023, SPAS har i følge vedtektene vetorett på endringer av vedtektene til SGS. Det er gjennomført flere møter med deres advokat for å sikre at vi er enige om endringene, før de skal vedtas på årsmøtet. SGS har også engasjert advokat for å sikre innholdet i vedtektene.
- **Lekkasjer:** Det er vanninntrenging i garasjen, og SGS har hatt befaring med både Multiconsult og Consolvo for å få tilbud og løse årsakene. SGS er også i kontakt med Statens vegvesen for å finne ut av om arbeidet de gjennomførte i tunnel og langs elveløpet kan være en årsak. Styret har fikset lekkasje på 2 parkeringsplasser i U1/U2 garasje.
- **Setnings - råteskader:** Vi har engasjert Consolvo AS for å kartlegge tiltak for setningsskadene og mindre bevegelser, lekkasjer, sopp- og råteskade i garasjeanlegget, hovedsakelig i U2. Consolvo skal ha ny befaring med oss for å finne ut av årsaken og hva vi må gjøre for å få fikset skadene. De mener vi bør klage til SVV, da det er tydelig at dette skadene i garasje anlegget oppsto etter de begynte å jobbe på Sjølystlokket med arbeidet til den nye Fornebubanen. Vi skal sende klage til SVV ang dette, så fort vi får fullstendig rapport fra ny befaring med Consolvo.
- **Merking av parkeringsplasser:** Ny merking (maling) av parkeringsplasser blir gjennomført område for område. Arbeidet er igangsatt, men vil være ferdigstilt etter årets garasjevask.
- **Garasjevask:** Årlig garasjevask blir gjennomført i april. Det er viktig at de som kjører inn i anlegget sikrer at de ikke har snø på bilen. Dette medfører vannansamlinger, mye salt fra veiene og unødvendig slitasje på anlegget.

Elbil ladere: Gå inn på elaway.io velg bestill ladning, skriv inn 4 første bokstavene i sameiet SJØL så kommer vårt sameie opp. Henger også hvordan man kan bestille på alle oppslagstavlene i garasjen.

For måling av forbruk proxyladere har styret inngått avtale med Ecoguard. De har montert målere pr lader og avleses elektronisk og faktureres eier. Dette ble inngått avtale om automatiske målere med EcoGuard i 2024 og nedbetalingsplan pr mnd pr leser.



Økonomi: SGS har god økonomi, men større vedlikeholdsoppgaver samt slitasje på anlegget gir økte kostnader. Styret har ikke pr nå vurdert økning i felleskostnader

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-20 22:08:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZDX83-GP2T2-4TWED-YMQ64-7UA37-TQPF8

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

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller på [5635 Karøenslyst Plass Sameie.pdf](#) valideringsverktøy for digitale signaturer.



KARENSLYST Plass BOLIGSAMEIE ORG.NR. 989 838 164, KUNDENR. 5635

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 829 576	8 476 374	8 843 000	9 515 000
Andre inntekter	3	3 572	165 067	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		8 833 148	8 641 441	8 863 000	9 535 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 890	-33 840	-38 775	-39 000
Styrehonorar	5	-290 000	-245 000	-275 000	-290 000
Revisjonshonorar	6	-14 255	-19 265	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-266 103	-253 061	-265 000	-278 000
Konsulenthonorar	7	-51 179	-25 595	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 803 677	-1 761 540	-1 640 000	-2 074 000
Forsikringer		-435 162	-390 397	-429 000	-515 000
Kommunale avgifter	9	-1 077 226	-888 735	-1 073 000	-1 280 000
Kostnader sameie	10	-1 670 640	-1 670 640	-1 700 000	-1 700 000
Energi/fyring	11	-1 710 568	-1 965 995	-1 950 000	-1 930 000
TV-anlegg/bredbånd		-930 950	-843 704	-944 210	-813 960
Andre driftskostnader	12	-371 392	-366 914	-363 500	-408 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 662 043	-8 464 686	-8 726 485	-9 376 960
DRIFTSRESULTAT		171 105	176 754	136 515	158 040
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	74 515	47 093	0	0
Årsresultat fellesanlegg	14	294 428	369 089	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		368 943	416 182	0	0
ÅRSRESULTAT		540 049	592 936	136 515	158 040
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		540 049	592 936		



KARENSLYST Plass BOLIGSAMEIE ORG.NR. 989 838 164, KUNDENR. 5635

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	942 395	1 043 040
SUM ANLEGGSMIDLER		942 395	1 043 040
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 610	29 833
Forskuddsbetalte kostnader		236 052	249 343
Andre kortsiktige fordringer		0	118 463
Driftskonto OBOS-banken		981 082	1 750 972
Sparekonto OBOS-banken		1 525 284	581
SUM OMLØPSMIDLER		2 759 029	2 149 192
SUM EIENDELER		3 701 424	3 192 232
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 082 037	2 541 988
SUM EGENKAPITAL		3 082 037	2 541 988
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		172 633	101 460
Leverandørgjeld		446 754	548 376
Annen kortsiktig gjeld		0	407
SUM KORTSIKTIG GJELD		619 386	650 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 701 424	3 192 232
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	2 852 741	2 963 851
Oslo, 10.03.2025			
Styret i Karenslyst Plass Boligsameie			
Tiril Støltun Berg/s/	Jonny Rehmlandt/s/	Christopher Lee Greiner/s/	
Karl Henrik Lie Asmussen/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 164 628
Oppvarming	1 683 708
TV/Internett	930 240
Defigo porttelefonabonoment	51 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 829 576

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	503
Skadeutlegg	3 069
SUM ANDRE INNETEKTER	3 572

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40 890
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 890

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 2023/2024, og er på kr 290 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 8 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 255.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-47 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 017
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-51 179

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Alfa Malermesterfirma	-771350
Norsk Brannvern AS, kreditnota	52 095
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-719 255
Drift/vedlikehold bygninger	-335 024
Drift/vedlikehold VVS	-204 623
Drift/vedlikehold elektro	-2 716
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-187 344
Drift/vedlikehold heisanlegg	-163 797
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 103
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 421
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-106 395
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 803 677

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 077 226
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 077 226

NOTE: 10**KOSTNADER SAMEIE**

Akto innkrevd Sjølyststranda Drift	-1 289 532
Kommunale avgifter Sjølyststranda Drift	-151 596
Oppvarming Sjølyststranda Drift	-188 196
SUM SJØLYSTSTRANDA DRIFT	-1 629 324

Akto innkrevd Sjølyststranda Garasjesameie	-41 316
SUM SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE	-41 316

TOTALT KOSTNADER SAMEIE	-1 670 640
--------------------------------	-------------------

**NOTE:11**

Elektrisk energi	-193 844
Fjernvarme	-1 516 724
SUM ENERGI / FYRING	-1 710 568

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-11 574
Annet driftsmateriale	-14 256
Renhold ved firmaer	-300 458
Andre fremmede tjenester	-18 815
Kontor- og datarekvisita	-4 489
Trykksaker	-48
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 000
Andre kontorkostnader	-3 559
Porto	-500
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 821
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-674
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-371 392

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	41 212
Renter bank	30 296
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 007
SUM FINANSINTEKTER	74 515

NOTE: 14**ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG****Sjølyststranda Garasjesameie**

IB	590 823	
Andel av årets resultat	64 040	
UB		654 863

Sjølyststranda Drift

IB	452 217	
Utbetaling av overskudd	-395 074	
Andel av årets resultat	230 389	
UB		287 532

SUM ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG **kr 942 395**

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR**

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 2 584 563.

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

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

Selskapet andel av årsresultatet i SDS er tatt inn under posten Årsresultat fellesanlegg

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets regnskap.

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 268 178.

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

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

Selskapet andel av årsresultatet i SGS er tatt inn under posten Årsresultat fellesanlegg

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets regnskap.



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

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.

Vi minner om at vi har lagt ut nødvendig informasjon under Temaer å VIBBO. Her finner dere informasjon om div. temaer slik som dyrehold, kodebrikker og nøkler, parkering, postkasser etc.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

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 og felles elektrisk anlegg. 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.

Gass

Noen seksjoner har gass tilgang installert i sine enheter. Det betales et a-konto beløp for forbruk av gass mellom seksjonseier og SDS. Sameiet har ansvaret for årlig avlesning og kontroll av gass installasjonen, men avregningen for forbruk skjer mellom seksjonseier og SDS. Seksjonseierne blir kontaktet direkte av Alfa Olis som sameiet har inngått en serviceavtale med.



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. Utstyret følger seksjonen ved kjøp og salg. Tar beboeren med seg dette blir de fakturert for levering av nytt utstyr.

Takterrassen

Beboerne er for det meste flinke til å rydde etter seg, men styret minner om trivselsreglene § 13 for bruk av takterrassen. Vi minner videre om at dere må få godkjenning fra styret om avholdelse av større arrangementer og at dere kan booke langbordene til private sammenkomster i en kalenderfunksjon på Vibbo under tema «Takterrassen»

Innglassing på balkonger

Vi minner om at innglassing av balkonger skal godkjennes av styret og vi har avtale med Lumon. Videre er det lovpliktig å installere sprinkler.

Vask av balkonger tilknyttet seksjonene

Husk at alle balkonger t.o.m 8.etasje ikke har tilkoblet avløp. Ved vask av balkonger må den ikke spyles, da dette renner ned til naboen.

EL-sykkelparkering

Vennligst parker elsykler på henviste sykkelparkeringer. Hvis dere setter dette foran inngangspartier, hindrer dette tilgang for barnevogner og handikapbrukere. Det henstilles til at besøkende får samme beskjed.

Spørsmål vedr. utearealer og garasjer

Vi minner beboerne om at en skal kontakte Sjølyststranda Garasjesameie (SGS) vedr. spørsmål og problemer relatert til garasjeplasser og at styret ikke har ansvaret for gartner/utearealer da dette foreligger hos Sjølyststranda Driftssameie (SDS). Har man spørsmål relatert til SDS/SGS kan man kontakte styrets representant i følgende sameier.

Avfallshåndtering

Vi minner alle våre beboere om å bruke containerne ved U1 for papp, glass og metall avfall. Husk at posene ikke er for store for søppelsjakten, og at isopor, papp ikke skal kastes i søppelsjakten. Det er svært kostbart for sameiet å løse opp disse proppene. Mer informasjon om avfallshåndtering og sorteringsguide ligger under Vibbo tema «Søppel».

Kommunikasjon med styret

Vi oppfordrer alle beboere til å sende skriftlige spørsmål eller saker til styret enten via e-post eller Vibbo. Da har styret mulighet til å loggføre saken og gjøre nødvendige tiltak deretter. Telefon skal kun benyttes ved kritiske situasjoner.



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 24.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.25

Selskapsnummer: 5635 Selskapsnavn: KARENSLYST Plass BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Asgeir Tannum (fra Obos) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jessica Linda P. Østman er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 290 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Innføring av individuell måling av forbruk av radiatorvarme og varmtvann

Det vedtas individuelle måling for radiatorvarme og varmtvann.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Marcia Andrea Haugedal

Ove A. Tysnes

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Jonny Rehbrandt

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Lasse Ottar Alver



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.