



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 726 157	5 417 716
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 726 157</b>	<b>5 417 716</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		299 508	330 775
Annen driftskostnad		5 162 220	4 612 553
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 461 728</b>	<b>4 943 328</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>264 429</b>	<b>474 388</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 080	27 185
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 080</b>	<b>27 185</b>
Annen finanskostnad		10 810	25 725
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 810</b>	<b>25 725</b>
<b>Netto finans</b>		<b>56 270</b>	<b>1 460</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>320 699</b>	<b>475 848</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>320 699</b>	<b>475 848</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>320 699</b>	<b>475 848</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		320 699	475 848
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>320 699</b>	<b>475 848</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 460 718	13 537 408
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		428 682	428 682
Sum varige driftsmidler		13 889 400	13 966 090
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		203 134	142 223
Sum finansielle anleggsmidler		203 134	142 223
Sum anleggsmidler		14 092 534	14 108 313
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		37 656	2 572
Andre fordringer		14 249	167 062
Sum fordringer		51 905	169 634
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 971 093	3 524 805
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 971 093	3 524 805
Sum omløpsmidler		3 022 997	3 694 439
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 115 531</b>	<b>17 802 751</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		13 200	13 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 200</b>	<b>13 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		14 647 651	14 326 952
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 647 651</b>	<b>14 326 952</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 660 851</b>	<b>14 340 152</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			624 994
Øvrig langsiktig gjeld		2 334 323	2 277 715
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 334 323</b>	<b>2 902 709</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 334 323</b>	<b>2 902 709</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			154
Leverandørgjeld		112 070	550 962
Skyldige offentlige avgifter		8 288	8 775
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>120 357</b>	<b>559 891</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 454 680</b>	<b>3 462 600</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 115 531</b>	<b>17 802 751</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410452

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 950 266 198  
KARLSTUA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 726 157	5 417 716
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 726 157</b>	<b>5 417 716</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		299 508	330 775
Annen driftskostnad		5 162 220	4 612 553
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 461 728</b>	<b>4 943 328</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>264 429</b>	<b>474 388</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 080	27 185
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 080</b>	<b>27 185</b>
Annen finanskostnad		10 810	25 725
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 810</b>	<b>25 725</b>
<b>Netto finans</b>		<b>56 270</b>	<b>1 460</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>320 699</b>	<b>475 848</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>320 699</b>	<b>475 848</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>320 699</b>	<b>475 848</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		320 699	475 848
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>320 699</b>	<b>475 848</b>



Organisasjonsnr: 950 266 198  
KARLSTUA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 460 718	13 537 408
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		428 682	428 682
Sum varige driftsmidler		13 889 400	13 966 090
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		203 134	142 223
Sum finansielle anleggsmidler		203 134	142 223
Sum anleggsmidler		14 092 534	14 108 313
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		37 656	2 572
Andre fordringer		14 249	167 062
Sum fordringer		51 905	169 634
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 971 093	3 524 805
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 971 093	3 524 805
Sum omløpsmidler		3 022 997	3 694 439
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 115 531</b>	<b>17 802 751</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	13 200	13 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>13 200</b>	<b>13 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	14 647 651	14 326 952
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>14 647 651</b>	<b>14 326 952</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14 660 851</b>	<b>14 340 152</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		624 994
Øvrig langsiktig gjeld	2 334 323	2 277 715
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 334 323</b>	<b>2 902 709</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 334 323</b>	<b>2 902 709</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		154
Leverandørgjeld	112 070	550 962
Skyldige offentlige avgifter	8 288	8 775
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>120 357</b>	<b>559 891</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 454 680</b>	<b>3 462 600</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>17 115 531</b>	<b>17 802 751</b>



Organisasjonsnr: 950 266 198  
KARLSTUA BORETTSLAG

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

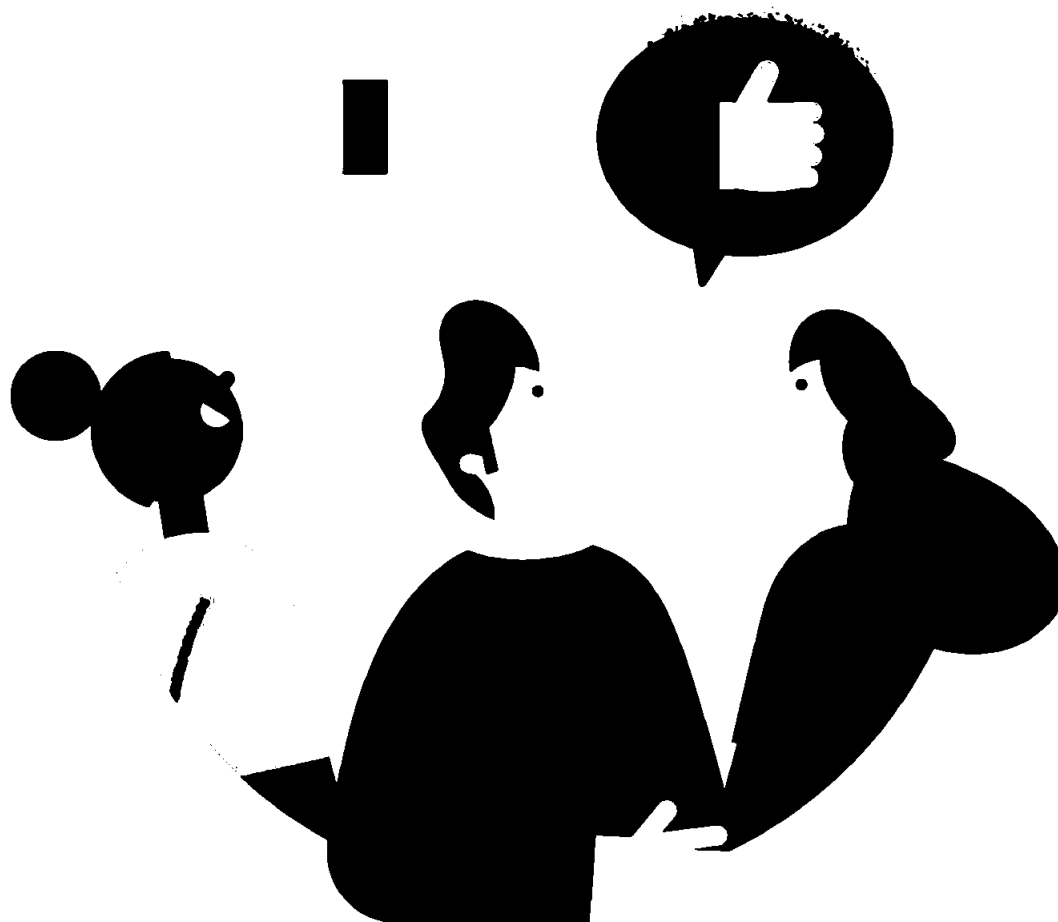
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2024

0408 Karlstua Borettslag



## Til andelseierne i Karlstua Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en fin anledning til å delta i diskusjonen og velge styret som skal forvalte Karlstua Borettslag det kommende året.

**Velkommen til generalforsamling mandag 6. mai 2024 kl. 18:00.**

**Sted: Haugerud Seniorsenter, Hagapynten 38 c.**

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**





## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Karlstua Borettslag avholdes  
mandag 6. mai 2024 kl. 18:00 - Haugerud Seniorcenter, Hagapynten 38 c.**

Til behandling foreligger:

### KONSTITUERING

- 1) Valg av møteleder
- 2) Godkjenning av de stemmeberettigede
- 3) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- 4) Godkjenning av møteinnkallingen

### ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP

- 5) Årsrapport og regnskap for 2023
- 6) Disponering av årets resultat

### GODTGJØRELSER

- 7) Styret

### INNKOMNE FORSLAG

- 8) Forslag om boder for 2-roms leilighetene
- 9) Forslag om kameraovervåking av inngangspartier og uteboder
- 10) Forslag om endring av husordensreglene
- 11) Forslag om endring av vedtektene
- 12) Forslag om komprimatorbil
- 13) Forslag om montering av bommer
- 14) Forslag om lekeplass

### VALG AV TILLITSVALGTE

- 15) Valg av styreleder for 1 år
- 16) Valg av inntil 4 varamedlemmer for 1 år
- 17) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 18) Valg av representant med vara til sameiemøte i Oppsal Vaktmestersentral
- 19) Valg av valgkomité for 1 år
- 20) Valg av velferdskomité for 1 år

Oslo, 7.3.2024  
Styret i Karlstua Borettslag

*Øyvind Lorentz Stabel /s/*                      *Bjørn Svendsen /s/*

*Endira Ticevic /s/*                              *Ottar Johannesen /s/*



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### TILLITSVALGTE

Styret kan kontaktes via e-post [karlstua@styrerommet.no](mailto:karlstua@styrerommet.no) eller Vibbo.

Siden forrige ordinære generalforsamling 3.5.2023 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Øyvind Lorentz Stabel	Hellinga 16
Nestleder	Bjørn Svendsen	Hagapynten 13
Styremedlem	Endira Ticevic	Hagapynten 19
	Ottar Johannesen	Hagapynten 11
Varamedlem	Stian Ringdal Jakobsen	Hagapynten 27
	Corina Falkis	Hagapynten 23
	Trine-Lise Helgesen	Hagapynten 15

### **Valgkomité**

John Ivar Leveraas	Hagapynten 13
Hala Zawawi	Hagapynten 17

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

Delegert	Endira Ticevic	Hagapynten 19
Varadelegert	Ottar Johannesen	Hagapynten 11

### **Styret i Oppsal Vaktmestersentral**

Representant	Ottar Johannesen	Hagapynten 11
Vararepresentant	Bjørn Svendsen	Hagapynten 13

### **Velferdskomiteé**

Endira Ticevic	Hagapynten 19
Corina Falkis	Hagapynten 23

### GENERELLE OPPLYSNINGER

Karlstua Borettslag består av 132 andelsleiligheter.

Byggearbeidene ble påbegynt i mai 1971 og første innflytting skjedde 11.1.1972.

Tomta, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnr./bruksnr. 141/219 og er på 13 900 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Det er ingen fast ansatte.

### **Vibbo**

Vibbo er enkel og oversiktlig portal for borettslag og sameier, som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt over din bolig og felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag. Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via <https://vibbo.no/karlstua>

### **Forretningsførsel og revisjon**

Regnskaps- og forvaltningstjenester er utført iht kontrakt av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### STYRETS ARBEID

Styret har i perioden siden sist generalforsamling hatt høy aktivitet, med jevnlig styremøter. Etter generalforsamlingen 2023 har styret dessverre brukt mye tid på å rydde opp i saker etter forhenværende styre.

Både Vibbo, KB-Nytt og oppslagstavler er benyttet til nyttig informasjon.

Representant fra styret har deltatt på møter med Oppsal vaktmester sentral, samt deres ordinære generalforsamling.

I perioden fra 3. mai 2023 har det vært:

- 14 styremøter, og i tillegg har det vært befaringsmøter med leverandører og samarbeidspartnere.
- På våre fellesarealer er det utført befaringer med Global Connect etter at bredbånd (fiber) ble tatt i bruk 1. juli.
- 1. august startet Telenor opp med borettslagets «frivillig tilvalg» av TV-pakke. Antall brukere av denne er p.t. 52 leiligheter.
- Arbeid med ladeanlegg og tavlerom i garasjene ble avsluttet høsten 2023.
- Brannen i Karlstua barnehage lørdag 22.4.2023. Her ble ruinene etter brannen fjernet september/oktober 2023. Det ryktes at det kanskje skal bli en midlertidig barnehage der fra høsten 2025.
- HMS- ansvarlig har fulgt opp brannsikkerhet i garasjer og øvrige fellesarealer. Lekeplussutstyr ble kontrollert oktober 2023, og husker ble senere demontert pga. pålegg etter kontroll.
- De gamle el-bil ladere i garasjene ble demontert og «boksing» av kabel ble utført januar 2024.
- Styret har mottatt vedlikeholdsplan og energikartlegging fra OBOS Prosjekt som ble bestilt av forhenværende styre.
- Vedlikeholdsplanen konkluderer med at tidligere styrer har utført og planlagt vedlikehold som ivaretar borettslagets verdier. Skifte av vinduer kan ikke beregnes å starte før år 2030.
- Energirapporten kan vi foreløpig ikke dra nytte av, og grunnen til det er at nye EU-direktiver må på plass før vi kan begynne klimakartlegging.
- Uteområdene og ny lekeplass. I rapporten fra forhenværende styre hadde de jobbet med et forprosjekt siden høsten 2022. Forprosjektet gikk ut på en oppgradering av uteområdene, og særlig ny lekeplass i Karlstua Borettslag hvor deres målsetting var å kunne starte gjennomføring/utbygging av lekeplass og fornying av øvrige uteområder høsten 2023.  
Det viste seg at det ikke forelå noe ferdig prosjekt fra forhenværende styre som nåværende styre kunne igangsette. Dermed var styret nødt til å starte prosessen forfra. Etter anmodning fra forhenværende styre om å følge opp arbeidet, fremlegger vi forslag, plan og kostnadsoversikt på generalforsamlingen 2024.
- Gjennomført innhenting av priser i forbindelse med 2-romsleilighetenes bod-sak. Innhentet juridisk vurdering i forhold til både flertallskrav, avstemning og til hvem som skal dekke kostnadene som forhenværende styre har påført borettslaget.
- Gjennomført avstemning i bod-saken.
- Gjennomført budsjettmøte og regnskapsmøte.
- Nedbetalt lånet på solskjerming 1.8.2023.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Kommentarer til budsjettavvik

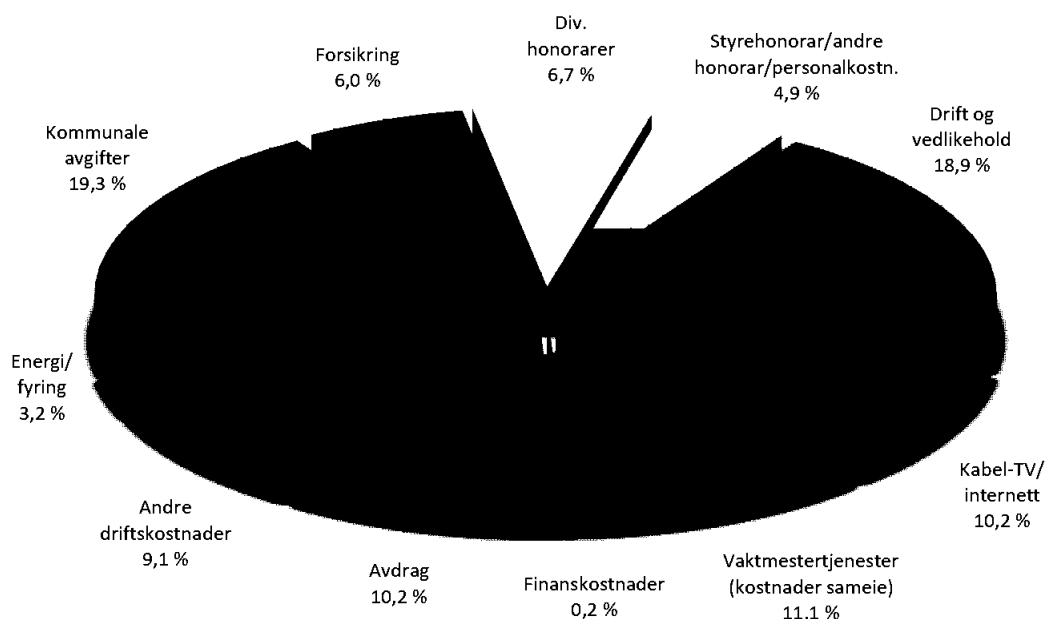
- Innkrevde felleskostnader i 2023 er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at tillegg for solskjerming utgikk fra august, da lånet ble innfridd.

Videre ble felleskostnadene redusert med 13 % fra august. Hovedgrunnen skyldes at 10% økning i felleskostnader fra 01.02.2023 ikke var nødvendig. I tillegg ble bredbåndsavtalen endret. Det ble da innført et eget tillegg for bredbånd med kr 189/mnd. Det ble også innført et eget tillegg for frivillig kollektiv TV-pakke for de som ønsket dette.

- Andre inntekter er høyere enn budsjettet og skyldes tilskudd fra Oslo kommune, Klimatetaten kr 70 000 til infrastruktur. I tillegg kommer fakturering av bileiere for el-billading (sluttoppgjør gammel måler) som heller ikke var budsjettet.

Driftskostnadene er totalt sett noe lavere enn budsjettet og det er flere poster med avvik.

- Konsulenttjenester er lavere enn budsjettet. Vedlikeholdsplan og klimakartlegging er gjennomført, men til forprosjektering vegger/vinduer og samt lekeplass/uteområder er det ikke medgått kostnader i 2023.
- Drift og vedlikehold er høyere enn budsjettet. Her var budsjettet med hoved-tavler og nytt låssystem. Sistnevnte er ikke gjennomført. Videre var ikke infrastruktur el-billading budsjettet, men er utført i 2022 og 2023.
- Energi/fyring er lavere enn budsjettet. Her var regnskap 2022 lagt til grunn, men forbruk i kroner er lavere i 2023.
- TV-anlegg/bredbånd er høyere enn budsjettet og skyldes ifbm. bytte av leverandør (fra Telenor til Global Connect) betalte vi 1 mnd. overlapping. Kostnader til frivillig TV-pakke var heller ikke budsjettet.



Diagrammet over viser kostnader + avdrag i 2023 fremstilt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene brukes til. F.eks. gikk nesten 20 % til kommunale avgifter i fjor.

**Resultat**

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

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Disse bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

**Sameiet Oppsal Vaktmestersentral**

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral. Som en orientering er resultatregnskap og balanse for sentralen pr. 31.12.2023 tatt inn bak i dette årsberetningsheftet.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 528 000 til større prosjekter som omfatter ny lekeplass, dørpumper og vedlikehold av slusene til garasjene.

**Kommunale avgifter**

Bystyret i Oslo kommune har vedtatt en økning for vann- og avløpsgebyret med 20,3 %, renovasjonsgebyret med 8 % og feiegebyret med 145 %.

Eventuell eiendomsskatt følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye, men strømstøtten videreføres i 2024 og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

**Forsikring**

Prisendringen vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå. I tillegg endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper. Dette være seg indeksendringer (5,2 % for 2024), endringer i naturskadepremie, men også individuell endring pga. egen skadestatistikk.

Premien fra lf, for vårt borettslag, øker derfor med ca. 10 %.

**Lån**

Borettslagets lån i OBOS-banken ble innfridd pr. 30.5.2023.

Det er ingen umiddelbare planer om nye låneopptak.

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 5,3 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## **ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET**

Du finner informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på beboerportalen **Vibbo.no/karlstua**. 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.

Styret kan også kontaktes ved å sende e-post til [karlstua@styrommet.no](mailto:karlstua@styrommet.no)

### **Vaktmestertjeneste**

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

### **Nøkler/skilt/fjernkontroller**

- Nøkler til blokkens utgangsdør og garasje skal bestilles hos Oppsal Vaktmestersentral (betales av beboer).
- Navneskilt på postkasser og skilt til ringepanel utenfor oppgangen, bestilles hos Oppsal Vaktm.sentral (betales av borettslaget ved førstegangs innflytting).
- Fjernkontroll for garasjeport bestilles hos Sollihøgda Portservice AS, tlf. 901 03 538. Beboer betaler for fjernkontrollen. Koding av denne utføres av Oppsal Vaktm.sentral.
- Fjernkontroll til solavskjerming eller programmering av denne, bestilles på e-post: [firmapost@elektrikergruppen.no](mailto:firmapost@elektrikergruppen.no) eller tlf. 22 04 04 04. (Skal følge leiligheten ved salg).

### **Garasje/parkering**

Alle 3- og 4-roms leiligheter har fast garasjeplass under blokkene som følger leiligheten. 2-roms leiligheter som disponerer bil, kan få tildelt én (1) parkeringsplass utenfor blokkene. Merk at denne ikke følger leiligheten ved salg.

### **Kabel-TV og bredbånd**

Global Connect overtok levering av bredbånd fra sommeren 2023, ruter, modem og annet medfølgende tilbehør fra Global Connect skal følge leiligheten ved salg.

Borettslaget har frivillig avtale med Telenor om kabel-TV. TV-signaler gis gjennom coax-kabelen og denne kabel må ikke fjernes. Boliger som ikke mottar TV fra coaxkabelen må ikke fjerne denne kabelen.

Dekoder og fjernkontroll og annet medfølgende tilbehør fra Telenor, skal leveres tilbake til Telenor ved salg. Ny eier må ta kontakt med styret hvis man ønsker å være med på borettslagets TV-pakke.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er nå forsikret i If Skadeforsikring med polisnr. SP3544907.1.3. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, samt bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

- 1) Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.
- 2) Skader meldes til Oppsal Vaktmestersentral:  
Tlf. 22 76 28 80 eller e-post [kontor@oppsalvaktmestersentral.no](mailto:kontor@oppsalvaktmestersentral.no)  
Sentralen melder skaden til forsikringsavdelingen i OBOS, som så melder til If.
- 3) Forsikringsavdelingen i OBOS bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt.
- 4) Når borettslagets forsikring brukes, belastes andelseier med egenandel på kr 10 000.
- 5) Alle andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av bl.a. brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

**Brannsikringsutstyr**

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

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

Ved salg, skal husbrannslange og 2 røykvarslere følge leiligheten.

**Rehabilitering og større vedlikehold**

1993/94 Elektriske garasjeporter.

1994/95 Utskifting av soveromsvinduer og balkongdører.

1996 Ny entrédører til alle leiligheter.

1997 Innglassing av balkonger.

2000 Balkongdører, oppgradering kabel-TV, hoved stoppekraner for stigeledninger, fugging utvendige vertikale elementskjøter.

2001 Hovedstoppekraner i garasje.

2008 Utskifting av postkasser.

2009 Maling oppganger og taktekking 2 blokker.

2010 Taktekking 2 blokker.

2011 Montert dueavviser på gesims alle blokker.

2012 Avtrekksvifter på tak, lysarmaturer.

2014 Ny kantstein og asfalt, universell utforming av inngangspartier, beiset ny garasje.

2016 Automatsikringer på fellesanlegg nr. 25–29.

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

2018 Video calling-anlegg. Vedlikehold all bordkledning. Nye boddører på uteboder.

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

2020 Beslagsarbeid rundt alle vinduer på inngangssiden. Rens av ventilasjonskanaler. Byttet viftemotorer i HP 15, 17, 19, 21 og 23. Vedlikeholdsspyling av rør.

2021 LED-belysning garasjer, kjellerboder og søppelrom. Nye automatsikringer i hovedtavlerom. Maling av uteboder, boddører og panel inngangsparti. Slipt og oljet ytterdører. Kameraovervåking i garasjer og utvendige p-plasser.

2022 Nye hovedtavler alle blokker.

2023 Infrastruktur for el-bil lading i garasjene. Ny lysarmatur utenfor inngangsparti. Løpende utskifting til LED- belysning i trappeoppganger. Rengjøring av søppelrom og søppelkasser.

2024 Oppussing sluser fra trapperom til garasjen. Ny dørpumpe på dør til garasjen. Nye dørpumper på ytterdører



## Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS Factoring AS garanterer fortsatt for full overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Nytt av året er at borettslaget må betale forsikringspremie for ordningen på 0,3 % av felleskostnadene, estimert til ca. kr 15 000 pr år.

## Omsetning av leiligheter

Det ble i løpet av 2023 registrert 8 solgte leiligheter i borettslaget (12 i 2022):

Rom	Priser fra – til	Ant. Salg
2-roms	3 290 000 – 3 900 000	5
3-roms	4 700 000	1
4-roms	4 210 000 – 5 000 000	2

Oppgitte priser er salgssum ekskl. andel fellesgjeld.

## Forkjøpsrett

For hver bolig blir det ved salg fastsatt en frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no)

Ved spørsmål, kontakt OBOS på telefon 22 86 55 00.

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for bruksoverlating finnes på Vibbo.



Til generalforsamlingen i Karlstua Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karlstua Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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



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

Oslø, 12. mars 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## **ÅRSREGNSKAP 2023**

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

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

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

### **DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 134 548</b>	<b>3 013 069</b>	<b>3 134 548</b>	<b>2 902 640</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		320 699	475 848	271 000	-500 000
Fradrag for avdrag langs. lån	15	-624 994	-357 144	-357 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-4 303	-708	0	0
Red. egenkapital i fellesanlegg	20	76 690	3 483	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-231 908</b>	<b>121 479</b>	<b>-86 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 902 640</b>	<b>3 134 548</b>	<b>3 048 548</b>	<b>2 402 640</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 022 998	3 694 439		
Kortsiktig gjeld		-120 358	-559 891		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 902 640</b>	<b>3 134 548</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 497 548	5 320 128	5 770 000	5 158 000
Antenneanlegg		35 702	33 211	34 000	37 000
Andre inntekter	3	192 907	64 377	40 000	215 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 726 157</b>	<b>5 417 716</b>	<b>5 844 000</b>	<b>5 410 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-37 008	-40 875	-55 000	-39 000
Styrehonorar	5	-100 000	-200 000	-140 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-11 125	-10 500	-11 000	-12 000
Andre honorarer	5	-162 500	-89 900	-170 000	-155 000
Forretningsførerhonorar		-163 940	-157 330	-160 000	-174 000
Konsulenthonorar	7	-209 831	-370 614	-500 000	-50 000
Kontingenter		-26 400	-26 400	-27 000	-27 000
Drift og vedlikehold	8	-1 150 366	-798 957	-1 000 000	-1 528 000
Forsikringer		-368 391	-297 417	-330 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-1 177 004	-982 764	-1 180 000	-1 370 000
Kostnader sameie	20	-678 022	-583 875	-600 000	-700 000
Energi/fyring		-197 980	-299 636	-330 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-623 029	-588 585	-500 000	-470 000
Andre driftskostnader	10	-556 132	-496 475	-550 000	-580 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 461 728</b>	<b>-4 943 328</b>	<b>-5 553 000</b>	<b>-5 975 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>264 429</b>	<b>474 388</b>	<b>291 000</b>	<b>-565 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	67 080	27 185	5 000	70 000
Finanskostnader	12	-10 810	-25 725	-25 000	-5 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>56 270</b>	<b>1 460</b>	<b>-20 000</b>	<b>65 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>320 699</b>	<b>475 848</b>	<b>271 000</b>	<b>-500 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		320 699	475 848		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER:</b>			
Bygninger	13	12 882 200	12 882 200
Tomt		441 697	441 697
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	136 821	213 511
Andre varige driftsmidler	14	428 682	428 682
Miljøbankkonto, øremerket		203 134	142 223
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 092 534</b>	<b>14 108 313</b>
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
Kundefordringer		37 656	2 572
Forskuddsbetalte kostnader		14 249	167 062
Driftskonto OBOS-banken		285 642	309 445
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 000	5 250
Sparekonto OBOS-banken		2 682 451	3 210 110
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 022 998</b>	<b>3 694 439</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 115 532</b>	<b>17 802 751</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Innskutt egenkapital 132 * 100		13 200	13 200
Opptjent egenkapital		14 647 651	14 326 952
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>14 660 851</b>	<b>14 340 152</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	0	624 994
Borettsinnskudd	16	2 136 200	2 136 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	198 123	141 515
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 334 323</b>	<b>2 902 709</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
Leverandørgjeld		112 070	550 962
Skyldige offentlige avgifter	18	8 288	8 775
Påløpte renter		0	154
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>120 358</b>	<b>559 891</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 115 532</b>	<b>17 802 751</b>
Pantstillelse	19	2 119 100	4 619 100
Garantiansvar	20	2 787 221	2 496 465

Oslo, 7.3.2024

Styret i Karlstua Borettslag

Øyvind Lorentz Stabel /s/ Bjørn Svendsen /s/

Endira Ticevic /s/ Ottar Johannesen /s/

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

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

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	5 066 105
Bredbånd	123 795
Frivillig kollektiv TV-pakke	66 820
Eiendomsskatt	588
Ny solavskjerming balkong	240 240
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 497 548</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkering	43 263
Diverse viderefakturerte kostnader	11 515
Fakturert Fornebu Forvaltning for adm.gebyr 2022	3 000
Lading av kjøretøy	65 129
Oslo Kommune, Klimaetaten - støtte infrastruktur el-billading	70 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>192 907</b>

Fornebu Forvaltning er fakturert i 2023. Adm.gebyr fra 2022 er refundert/innbetalt i 2023, se posten Konsulentonorar (note 7) på neste side. Faktura krediteres i 2024.

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

Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-37 008
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-37 008</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR/ANDRE HONORARER**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023 og er på kr 100 000. Innleid ekstern styreleder er honorert med kr 162 500 for samme periode.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

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

Advokatene i OBOS - juridisk bistand	-3 125
Aspira AS - prosjektering boder	-6 806
OBOS Eiendomsforvaltning - tilleggstjenester	-34 150
OBOS Prosjekt AS - energikartlegging	-168 750
OBOS Prosjekt AS - vedlikeholdsplan	-168 750
Fornebu Forvaltning - kreditnota adm.gebyr fra 2022	3 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-209 831</b>

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

Enviro Elektro AS - tavlebytte	-585 063
Enviro Elektro AS - infrastruktur ladeanlegg	-100 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-685 063</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-55 437
Drift/vedlikehold VVS	-64 010
Drift/vedlikehold elektro	-71 836
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 330
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 244
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-70 823
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-37 185
Refusjon ladebokser	-96 000
Kostnader dugnader	-439
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 150 366</b>

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Eiendomsskatt	-588
Vann- og avløpsavgift	-784 913
Renovasjonsavgift	-391 503
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 177 004</b>

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

Lokalleie	-3 000
Container	-16 182
Driftsmateriell	-2 188
Vakthold	-163 415
Renhold ved firmaer	-353 978
Andre fremmede tjenester	-2 064
Kontor- og datarekvisita	-1 063
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 985
Andre kostnader tillitsvalgte	-644
Andre kontorkostnader	-5 258
Porto	-20
Kontingenter	-1 500
Bank- og kortgebyr	-2 995
Velferdskostnader	-840
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-556 132</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 569
Renter av sparekonto i OBOS-banken	64 163
Andre renteinntekter	348
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>67 080</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-10 721
Renter på leverandørgjeld	-89
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-10 810</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1973	12 882 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>12 882 200</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.141/bnr.219

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Opprinnelig 2017	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 875 006	
Nedbetalt i år	624 994	
		0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>0</b>	

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-198 123
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-198 123</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 288
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-8 288</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 136 200
<b>TOTALT</b>	<b>2 136 200</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

**NOTE: 20****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3,48 % av Oppsal vaktmestersentral og har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 2 787 221.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2023.



## OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	16 830 426	15 870 036	16 486 000	18 320 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	500 000
Salg anleggsmidler		0	26 521	0	500 000
Andre inntekter	3	2 854 255	1 849 235	900 000	1 604 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>19 684 681</b>	<b>17 745 792</b>	<b>17 386 000</b>	<b>20 924 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 690 153	-14 432 556	-14 000 000	-16 895 000
Styrehonorar	5	-438 000	-417 000	-438 000	-460 000
Avskrivninger	12	-957 799	-1 071 603	-925 000	-925 000
Revisjonshonorar	6	-49 075	-51 950	-53 000	-55 000
Andre honorarer		-23 100	-21 000	-22 000	-23 100
Forretningsførerhonorar		-180 690	-173 405	-182 000	-192 000
Konsulenthonorar	7	-59 843	-206 642	-70 000	0
Drift og vedlikehold	8	-173 108	-26 067	-55 000	-40 000
Forsikringer		-149 339	-125 572	-138 000	-150 000
Energi/fyring		-85 064	-147 285	-165 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-3 356 023	-3 288 084	-3 100 000	-2 402 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-22 162 193</b>	<b>-19 961 165</b>	<b>-19 148 000</b>	<b>-21 292 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 477 512</b>	<b>-2 215 374</b>	<b>-1 762 000</b>	<b>-368 100</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	13 397	16 394	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-3 749	-1 804	-3 000	-1 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>9 648</b>	<b>14 590</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 467 864</b>	<b>-2 200 783</b>	<b>-1 762 000</b>	<b>-366 100</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 467 864	-2 200 783		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER:</b>			
Andre varige driftsmidler	12	2 685 062	3 567 860
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		405 128	34 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 092 190</b>	<b>3 603 860</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		749	152
Kundefordringer		129 091	628 568
Forskuddsbetalte kostnader		95 426	76 497
Andre kortsiktige fordringer		0	826 163
Driftskonto OBOS-banken		76 104	359 471
Driftskonto OBOS-banken II		689	112 452
Skattetrekkkonto OBOS-banken		47	610 095
Sparekonto OBOS-banken		6 134	496 301
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>308 240</b>	<b>3 109 698</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 400 430</b>	<b>6 713 558</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 458 473	3 926 337
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 458 473</b>	<b>3 926 337</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 883	0
Leverandørgjeld		178 599	329 298
Skyldige offentlige avgifter	14	219 875	1 194 253
Annen kortsiktig gjeld	15	1 519 600	1 263 670
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 941 957</b>	<b>2 787 221</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 400 430</b>	<b>6 713 558</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 6.3.2024

Styret i Oppsal Vaktmestersentral

*Anders Martin Pilgaard /s/ Arne Aarum /s/ Astrid Margareta Dalseide /s/**Johan Sverre Vosgraff /s/ Edward Ingebrigtsen /s/*

## **INNKOMNE FORSLAG**

### **8) Forslag om boder for 2-roms leilighetene**

Forslag fremmet av Jonas Østvik  
Krav til flertall: Alminnelig flertall (50 %)

#### **Saken kort forklart**

På generalforsamlingen 2023 ble det vedtatt å avsette nødvendig grunn til bygging av boder på inntil 4 kvm brutto for 2-romsleilighetene. I samme vedtak delegerte generalforsamlingen myndigheten til å fatte endelig beslutning til beboerne i 2-romsleilighetene.

Styret gjennomførte en avstemming blant 2-romsleilighetene i slutten av 2023. Av de 44 stemmeberettigede, stemte 37 og 22 av disse stemte for. Det utgjør 59,5 prosent av stemmene. Styret valgte likevel å beslutte at de ikke ville gå videre med byggingen, fordi det ikke var oppnådd 2/3 flertall – som styret hadde satt som krav.

Borettslagsloven setter krav til at flere må stemme for enn mot, for at et vedtak skal fattes. Forslagsstiller mener derfor at nødvendig flertall ble oppnådd og at styret burde gått videre med byggingen. Ettersom styret ikke er interessert i det, fremmes derfor denne saken til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak er at styret må følge flertallet og sette i gang byggeprosessen.

#### **Grundig gjennomgang av saken**

Den 27. november sendte styret ut en orientering om avstemming. Her skriver styret at det har «innhentet juridisk vurdering fra advokatene i OBOS» og at de hadde konkludert med å kreve 2/3-flertall.

For det første har ikke advokatene i OBOS gitt noen anbefaling i saken. Det som stod i svaret, var «Kanskje det likevel er naturlig å bruke samme flertallskrav». Videre indikerer svaret fra OBOS at de har hatt manglende informasjon. Dessverre har ikke styret vært villig til å dele hvilken informasjon de har gitt OBOS da de etterspurte anbefaling om flertallsform. Det styrker antakelsen om at det er gitt misvisende informasjon. I verste fall er dette gjort bevisst for å få det resultatet, noe den manglende åpenheten tyder på.

#### **Stemmeresultat**

Styret opplyser på Vibbo at 37 av 15 har stemt på forslaget og av disse har 22 stemt for å gå videre og 15 mot. De resterende 7 hadde enten ikke stemt eller stemt avholdent.

I henhold til borettslagslovens § 7-11, krever vedtak generalforsamlingen krev flertall av de avgitte stemmene (dette kalles alminnelig flertall). Ettersom 37 stemte, oppnås flertall ved 19 stemmer. 22 er dermed 3 stemmer mer enn kravet.

Loven definerer i § 8-9 derimot noen unntak hvor flertallskravet er 2/3. Det gjelder i saker som blant annet ved opptak av lån og endringer av bygg eller grunn. Slik som da generalforsamlingen i fjor behandlet sak om boder for 2-romsleiligheter. Da handlet saken om å avstå areal til å sette opp boder, som er endring av grunn. Her fattet generalforsamlingen de vedtakene som krever mer enn alminnelig flertall, mot en – 1 – stemme.

I det samme vedtaket (siste kulepunkt) delegerte generalforsamlingen myndigheten til å beslutte om byggingen skulle gjennomføres, til beboerne i 2-romsleilighetene. Da er det naturlig at de som gis beslutningsmyndigheten må følge de samme flertallskrav som generalforsamlingen.

**«Anbefaling» fra advokatene i OBOS**

I eposten hvor OBOS kommer med anbefalingen står følgende:

*Formelt sett er ikke eierne av 2-romsleiligheter noe beslutningsorgan. Det er bare styret og generalforsamlingen som kan fatte beslutninger i borettslaget. Likevel er det rimelig at de som har nytte av prosjektet er de som også til syvende og sist bør bestemme om det skal gjennomføres. Det ble korrekt lagt til grunn i generalforsamlingen at vedtaket krevde 2/3 flertall. Ettersom 2-romsleilighetene ikke utgjør noe eget organ, regulerer ikke loven hvilket flertall som skal legges til grunn blant disse. Kanskje det likevel er naturlig å bruke samme flertallskrav blant disse eierne, altså forholde seg som om de utgjør et eget beslutningsorgan.*

**Her er det noen momenter som er viktig å kommentere:**

1. «eierne av 2-romsleiligheter noe beslutningsorgan»: det stemmer, men her har generalforsamlingen delegert beslutningsmyndighet. Ergo er eierne av 2-romsleiligheter et beslutningsorgan i denne saken, innenfor rammene satt av generalforsamlingen.
2. «Det er bare styret og generalforsamlingen som kan fatte beslutninger i borettslaget»: Det stemmer, men som nevnt over har generalforsamlingen besluttet å gi denne gruppen eiere myndighet til å fatte beslutning i denne saken.
3. Videre skriver de at det ikke er regulert flertallskrav som gjelder i slike tilfeller. Det stemmer, men ettersom dette er en beslutning delegert av generalforsamlingen er det naturlig at en følger flertallskravet som om saken skulle blitt behandlet av generalforsamlingen, altså alminnelig flertall. Det er ingenting i sakens forhold som tilsier at det er behov for strengere flertallskrav.

**Forslag til vedtak**

Styret skal gå videre med arbeidet om bygging av boder for beboere i 2-romsleilighetene etter vedtak på generalforsamlingen 2023, slik flertallet blant beboerne i 2-romsleilighetene ønsket.

**Vedlegg**

Hele vedtaket fra generalforsamlingen 2023 lyder:

Arbeidet med bodene fortsetter og at det avsettes areal nok til å bygge boder på inntil 4 kvm brutto pr. 2-romsleilighet, avgrenset til et påbygg på ca. 5,6 m for HP9-11 og ca. 9 m for de tre andre blokkene.

- Dette vedtaket vil omfatte alle 2-roms leiligheter.
- Drifts- og vedlikeholdskostnader tilfaller eierne av 2-romsleilighetene.
- Styret i borettslaget gis ved vedtaket fullmakt til å ta opp lån med sikkerhet i bygningsmassen.
- Lånet og alle kostnader skal dekkes av prosjektet, som igjen kun skal betales av eierne av alle 2-roms leiligheter med månedlige avdrag.
- Borettslaget representert ved styret i Karlstua B/L vil stå som byggherre for utbyggingen.
- Det er en forutsetning for prosjektets gjennomføring at det planlegges og gjennomføres et prosjekt for å erstatte funksjoner som berøres av prosjektet. Dette gjelder særlig lekeplassene som berøres. Kostander ved dette faller på hele borettslaget, og fremmes for generalforsamlingen når dette arbeidet er klart.
- Den endelige beslutningen om bodene skal bygges, fattes av beboerne i 2-romsleilighetene, innenfor rammene av dette vedtaket.

**Styrets fremstilling av saken**

På GF 3.mai 2023 ble forrige styrets forslag nedstemt, og benkeforslag fra 3 andelseiere ble vedtatt. I det nye styrets arbeid med saken, ble det tidlig avdekket at underlag for prosjektet var ufullstendig og at forrige styret har gått ut over sine fullmakter. I avstemming høsten 2022 om oppstart prosjektering basert på en kostnad pr. 2-roms leilighet på kr. 3.400,- stemte 26 av totalt 44 leiligheter. Av disse var det 23 som svarte ja. På dette tidspunktet skulle det forhenværende styret vurdert om alminnelig flertall eller 2/3 flertall burde legges til grunn for videre arbeide med saken. En uttalelse fra advokatene i OBOS ville gitt styret og saksansvarlig nødvendige avklaringer før prosjektering og byggemelding blir igangsatt.

Forrige styre valgte ukritisk å gå videre med full prosjektering, pristilbud og byggemelding, selv om det ikke var avklart om bygging skulle gjennomføres. Et tilbud fra entreprenør og enkel skisse av tilbygg for boder skulle vært framlagt for eiere av 2-roms leiligheter før avstemming. Dette burde vært gjennomførbart innenfor en kostnad på noen titalls tusen kroner. Forhenværende styre ved saksansvarlig, valgte ukritisk å jobbe videre med full prosjektering og byggemelding, selv om mandatet fra avstemming høsten 2022 var innenfor en ramme på kr.150.000,-. Fram til generalforsamling 3. mai 2023 påløp det kostnader på kr. 330.000, som utgjør kr.7.500,- pr. 2-roms leilighet. Det som er kritikkverdig, er at det forhenværende styret valgte å holde denne voldsomme kostnadsoverskridelsen skjult for andelseiere.

Styret hentet inn juridisk vurdering som sier at det var mest hensiktsmessig å fortsette å stille krav om 2/3 flertall dette er for å beskytte mindretallets rett til selvbestemmelse. Hvis 22 eiere av 44 ønsker boder så er det da 22 andelshavere som tvinges å betale for å bygge boder de ikke ønsker eller kanskje ikke har råd til.

Styret gjennomførte i desember 2023 en avstemming om bygging av boder med vedtakskrav på 2/3 flertall. Bygging av boder ble dessverre nedstemt av 2-roms leilighetene, og styret har derfor avsluttet saken. Det betyr at vedtaket om avståelse av grunn til bygging av boder heller ikke blir stående.

Styret har på bakgrunn av forslag til GF 6. mai 2024, fremmet av Jonas Østvik, innhentet uttalelser fra advokatene i OBOS og advokat Dalan AS vedr krav til 2/3 flertall og hvem som skal dekke påløpte kostnader.

Svaret er krystallklart, 2/3 flertall gjelder og kostnader må dekkes av fellesskapet. Med tillegg av kostnader ved bruk av advokater for å tilbakevise påstander fremmet av Jonas Østvik, har totale kostnader kommet opp i ca. kr.360.000,-.

Kostnader på ca. kr.360.000,- belastes fellesskapet. Kr.330.000,- er allerede utgiftsført i regnskapet t.o.m. 2023. Resterende ca. kr.30.000,- utgiftsføres i regnskap for 2024. Hvilket innebærer en kostnad på ca. kr.2.700,- pr. leilighet for både 2, 3 og 4-roms leilighetene.

Styret legger ved juridisk vurdering av Jonas Østvik sitt forslag, fra Advokatfirmaet Dalan, de har fått tilgang til ALLE dokumentene i saken.

Bygging av boder ble nedstemt av 2-roms leilighetene, og styret har derfor avsluttet saken. Ved nye forslag til utbygning av boder i fremtiden må det være en helt ny avstemning om dette.

**Styrets innstilling**

Styret ber derfor generalforsamlingen om å avvise dette forslaget.

## Vedlegg til sak 8

Jeg har lest gjennom saksfremstillingen og forslaget fra andelseier og har følgende merknader:

Borettslagslovens § 8-9 sier følgende om flertallskrav i forbindelse med generalforsamlingsvedtak om bl.a. ombygginger/påbygginger:

*Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om*

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,*

Dette vil bl.a. gjelde vedtak om utbygging av boder som saken dreier seg om.

Andelseier synes innforstått med at dette flertallskravet gjaldt for vedtaket i generalforsamling 3 mai 2022. Men derimot synes han å mene at vedtaket 3 mai 2023 kun krevde alminnelig flertall. Jeg kan ikke se grunnlag for det. Forslaget til generalforsamlingen i 2023 fremstår som en ny behandling av forslaget om bygging av boder for 2-romsleilighetene, men med noe andre rammer og supplerende forutsetninger for vedtaket. Basert på vedtakets innhold er det liten tvil om at også vedtaket i 2023 krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i medhold av ovennevnte bestemmelse i borettslagsloven.

Som det bl.a. påpekes av advokatene i Obos har andelseierne av 2-romsleilighetene ikke noen selvstendig formell beslutningsmyndighet. Men generalforsamlingen forutsetter i sitt vedtak at generalforsamlingens vedtak ikke skal gjennomføres uten at vedtaket har fått tilslutning ved votering blant andelseierne av 2-romsboligene. Det blir noe misvisende å karakterisere dette som at generalforsamlingen har delegert beslutningsmyndigheten til 2-romsleilighetene. Generalforsamlingen kan ikke delegere avgjørelsesmyndighet som positivt er lagt til generalforsamlingen i medhold av brl § 8-9. Generalforsamlingen har imidlertid som nevnt lagt en forutsetning for gjennomføring av generalforsamlingens vedtak om at det også skal holdes avstemming blant andelseierne av 2-romsboligene, som skal være avgjørende for om bodene skal bygges. Det er et helt greit vilkår for generalforsamlingens vedtak

Siden bl.a. kostnadene er forutsatt dekket av 2-romsboligene fremstår denne forutsetningen om tilslutning som demokratisk og rimelig. Generalforsamlingens vedtak sier imidlertid ikke noe nærmere om hvor stor tilslutning som skal kreves blant 2-romsboligene for at styret skal gå videre med prosjektet. Styret har da lagt til grunn at det er naturlig å ta utgangspunkt i samme flertallskrav som stilles til generalforsamlingens vedtak, dvs. minst 2/3 flertall. Siden saken som nevnt gjelder et vedtak som krever minst 2/3 flertall i medhold av brl § 8-9, synes det etter mitt syn også å være naturlig å legge det til grunn for avstemmingen blant 2-romsboligene, for å sikre at det er et kvalifisert flertall blant dem som ønsker en slik løsning.

Siden vedkommende andelseier nå bringer saken opp på årets ordinære generalforsamling, blir det jo da en sak for generalforsamlingen å presisere flertallskravet den mener skal legges til grunn. Jeg antar at styret i den forbindelse vil fremlegge sin innstilling til forslaget.

### JAN-ERIK NIELSEN

Partner | Advokat (H)

+47 928 03 540 | +47 23 30 86 00 |  
Dalan advokatfirma DA | Fridtjof Nansens plass 6 |  
Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo | Orgnr. 982 470 250 |  
[nielsen@dalan.no](mailto:nielsen@dalan.no) | [LinkedIn](#) | [www.dalan.no](http://www.dalan.no)

### 9) Forslag om kameraovervåking

Forslag fremmet av styret

Krav til flertall: Alminnelig flertall (50 %)

#### **Forslag om kameraovervåking av inngangspartier og uteboder.**

Kameraovervåking av inngangspartier og uteboder.

Tilbud fra Relisec, kr. 4.800,- pr. mnd , inkl mva. Totalt kr. 57.600,- pr år.



Dato: 21.11.2023

Karlstua Borettslag

Adr: Olfar Johannessen

## Tilbud på standard kameraovervåking

Viser til avtale om oversendelse av tilbud på standard kameraovervåking fra Relisec AS.

### Kamera pakke

#### Kamera pakke standard kameraovervåking:

7 stk – IP Bullet 4 MP, Mikrofon, Darkfighter, 30 M IR.

4 stk – Mikrofon NVR 4ch 2 TB Opptaker

#### Pris for utstyr og installasjon pr mnd standard kameraovervåking:

Kr. 3225,- eks mva / mnd

#### Lokal lagring:

Lokal opptaker lagring i inntil 2 dager

#### Installasjon:

Inkludert. Hvis behov for loft er ekskludert.

#### Service og vedlikehold:

Inkludert.

Alle priser i dette tilbudet er eks. mva.

Tilbudet er basert på bindingsvåd på 60 mnd.

### Forslag til vedtak

På bakgrunn av økt usikkerhet i nærområdet, foreslår styret at det monteres kameraovervåking. Dette vil virke forbyggende mot hærverk og innbrudd.

Alle opptak slettes automatisk etter 7 døgn.

**10) Forslag om endring av husordensreglene**

Forslag fremmet av styret

Krav til flertall: Alminnelig flertall (50 %)

**HUSORDENSREGLER  
KARLSTUA BORETTSLAG**

Vedtatt på ordinær generalforsamling 28/5-74, med endringer av  
24/4-95, 21/4-97, 22/4-98, 3/4-00, 9/4-01, 15/4-02, 3/5-04, 2/5-05, 3/5-07, 13/5-08, 18/5-  
11, 8/5-12, 6/5-13, 5/5-14, 4/5-15, 2/5-17, 2/5-18, 8/5-19 og 13/10-21.

**Innledning.**

Karlstua Borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten - ikke OBOS - og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes av husleien. Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse. For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold beboerne, har en i "husordenen" gitt enkle regler, som det er i beboernes interesse å overholde. Husordenen er vedtatt av generalforsamling og gjelder som en del av bruksretten til leiligheten. Andelseier får utlevert et eksemplar av borettslagets husordensregler ved bl.a. å hente de ned fra Vibbo.

**Husordenen.**

Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordenen, og er også ansvarlig for at de blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Leiligheten og det som hører til denne, må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Gjentatte brudd på husordensregler kan føre til krav om fravikelse av eiendom (oppsigelse av andelseier). Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar. Husordensregler og vedtekter kan lastes ned fra Vibbo.

**Alminnelige ordensregler.**

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker, sparkesykler eller annet i inngangspartiene, utenfor egen inngangsdør, eller i felles ganger. I inngangspartier tillates hensetting plassering av inntil to barnevogner på samme side som oppslagstavler. Det tillates plassering av inntil to gå stoler(rullator) under trappen nederst i oppgang. Vogner må ikke være til hinder for vanlig adkomst. Lufting og lek med hund skal ikke foregå på borettslagets plener og veier/plasser. Fotballsparking og andre ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. Slike aktiviteter skal foregå på ballbanen. Aktiviteter på ballbanen skal avsluttes innen kl. 22:00. All parkering og nødvendig kjøring på gangveier er forbudt. Det er kun tillatt med innkjøring for nødvendig av- og pålessing. Innkjøring forbudt mellom 22:00 og 07:00. Balkonger, vinduer og trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper og sengeklær. Skilter og lignende kan bare settes opp etter søknad og godkjenning av styret. Blomsterkasser skal være på innsiden av balkongbrystning. Dører til kjeller, garasje, utebod og inngangsdører skal alltid være låst. Dørpumper må ikke koples fra. Ved lengre tids åpning på grunn av av- og pålessing må inngangsdøren bevoktes, slik at uvedkommende, samt skadedyr ikke får adgang.

**Bad, WC, kjøkken, vannledninger og lufting.**

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningen ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir. ~~I vinterhalvåret eller når det er fare for frost, skal vannledningene for de utvendige kraner være tømt for vann. Det er ikke tillatt å bruke disse i denne tiden uten etter avtale med Oppsal Vaktmestersontral (OVS).~~ Olje fra matlaging skal ikke tømmes oppvaskkum eller WC, da dette fører til tette avløp og unødige utgifter for borettslaget. **NB!** Rehabilitering av bad- og våtrom er fra 1.1.2012 ikke søknadspiktig til Oslo Plan- og Bygningsetat, dersom brannskillet ikke brytes.

Arbeidene skal utføres av godkjente firmaer. Styret skal også varsles skriftlig om rehabiliteringsarbeider. NB! Ved rehabilitering/ombygging av kjøkken skal det monteres komfyrvakt og lekkasjevarsler under oppvaskmaskin og varmtvannsbereder iht. forskrifter av 1.1.2013. Manglende montering av lovpålagt utstyr som følge av ombygging, kan føre til avkorting i forsikringsoppgjør ved evt. vannskade.

**Dugnad.**

Dugnad avholdes etter behov i regi av styret ved velferdskomiteen. ~~står for det praktiske og ordner med servering.~~ Komprimatorbil kommer om våren og evt. høsten og varsles ved oppslag slik at man kan kaste møbler, tre-materialer og annet inventar. **NB!** Maling, bilbatterier, løsningsmidler, oljer og bildekk skal ikke kastes i container. ~~men kan leveres på bensinstasjoner.~~ Alle former for elektronikk og annet elektrisk materiell, hvite- og brunevarer må ~~heller ikke~~ kastes i container, men ~~kan~~ skal innleveres til elektronikk firmaer på Alnabru, eller kommunal gjenbruksstasjon. Glass, flasker, tøy, sko og klær kan leveres i returpunkt ved rundkjøringen på Inger Hagerups plass. Papp og papir leveres i vår egen container utenfor HP-25-29. Det er viktig at ovennevnte blir fulgt, slik at borettslaget ikke påføres unødvendige kostnader.

**Balkonger.**

Fargen på rammene i innglassingen skal være RAL 3011 rød. Det er ikke tillatt å henge opp gardiner på innsiden av innglassingen. Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass pga. rømningsvei. Utstyr på balkongen skal ikke være høyere enn balkongbrystningen. Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill. Grilling på balkong må bør begrenses av hensyn til naboer.

**Utvendig solavskjerming.**

~~På generalforsamling 02.05.2017, ble det enstemmig vedtatt at det skulle monteres utvendig solavskjerming kombinert med tiltak mot dueplagen. Arbeidet ble gjennomført høsten 2017.~~ Solavskjermingen inngår i borettslagets felleseie. Det er viktig at solavskjermingen brukes og vedlikeholdes iht. rundskriv av 31.01.2018: Regler for bruk og vedlikehold av solavskjerming. Rundskrivet ligger på Vibbo, ~~også på vår hjemmeside.~~ Kostnader som skyldes feil bruk av solavskjerming, skal dekkes av andelseier. Fjernkontroll for styring av solavskjerming skal følge leiligheten. Tap av fjernkontroll og programmering av ny fjernkontroll, må dekkes av andelseier.

**Meldinger og henvendelser.**

Henvendelser fra styret eller OBOS til andelseier (beboer) på Vibbo eller ved rundskriv ~~eller~~ og oppslag, skal gjelde som husordenens bestemmelser. Henvendelser til styret i anledning husordenen skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke av styret.

**Regler om ro i leiligheten.**

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00 på hverdager, samt lørdager etter kl. 17.00, og hele døgnet på søn- og helligdager samt høytidsdager. Boring, banking, støyende oppussingsarbeider og musikkøvelser tillattes ikke mellom kl. 20:00 og kl. 08:00, på hverdager, og hele døgnet på søn-helligdager og høytidsdager. På lørdager er boring og banking tillatt mellom kl. 10.00 og 15.00. Ved store støyende ombygningsarbeider skal alle naboer varsles. Denne type arbeider skal kun foregå mellom kl. 08.00 og 17:00 på hverdager. Bruk av vaskemaskin med sentrifuge er ikke tillatt mellom kl. 23.00 og 08.00 alle dager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

**Radio, TV og fiberkabel.**

Leieboeren må ikke foreta inngrep i kontaktene for ~~radio~~, og fjernsyn- og fiberkabel. Det må bare brukes godkjente kontakter og kabler. ~~for tilkobling radio- og fjernsynsapparater.~~ Det er tillatt å sette opp parabolantenne etter særskilt søknad til styret. Parabolantennen

~~skal ikke være høyere enn balkongbrystningen. Det gjøres unntak fra annet ledd dersom det av signalmessige årsaker er nødvendig at en parabolantenne er delvis over balkongbrystningen, skal det gis tillatelse til å sette opp parabolantenne dersom ikke mer enn halvparten av parabolantennen er over balkongbrystningen. Her kan styret legge vekt på at andelseier ikke får signaler av de etterspurte kanaler, dersom parabolantennen monteres lavere enn balkongbrystningen slik at en tillatelse kan gis i disse tilfeller~~

#### **Søppel.**

Nedkastluken skal kun brukes for søppel som skal kan kastes i henhold til kildesortering som gjelder for Oslo kommune. Det er enhver beboers ansvar at man har lest og forstått orientering som er utstedt av Oslo kommunes renovasjonsetat, som er utdelt til samtlige andelseiere. ~~se orientering som henger på oppslagstavlen i inngangspartiet, og som er utdelt til samtlige andelseiere.~~ **Det er strengt forbudt å kaste brennbare ting, matoljer, glass, metall og papir gjennom nedkastluken. Luken skal alltid stenges forsvarlig etter bruk.**

Plastposer med søppel skal alltid knytes med dobbel knute. Til matavfall benyttes dobbel pose og med dobbel knute

Matavfall som blir liggende ute på fellesområder, skal ansvarlig plukke opp og kaste i henhold til kildesortering som gjelder for Oslo kommune. Dette for å hindre tiltrekking av skadedyr til eiendommen.

#### **Øvrig avfall.**

Se punkt under dugnad.

#### **Mating av dyr.**

Det er ikke tillatt å mate fugler fra egen balkong. Kast heller ikke mat ned på bakken, da dette tiltrekker skadedyr. Det er ikke lov å mate fugler eller andre ville dyr på fellesområder.

#### **Utvendig fellesbod.**

Fellesboden skal kun benyttes til plassering av sykler, barnevogner, ski og annet sportsutstyr som er i bruk.

#### **Rømningsveier mellom balkonger.**

Andelseier er ansvarlig for at rømningsveiene mot naboeligheten er tilgjengelig uten hindring. RØMNINGSVEIEN MÅ IKKE SPERRES.

#### **Merking av ringepanel, postkasser og entrédør.**

Den enkelte andelseier er ansvarlig for korrekt merking. Navneskilt til ringepanel og postkasser bestilles skriftlig hos Oppsal Vaktmestersentral. Skiltene betales av borettslaget. Entrédører skal minst være merket med etternavn. Ved utleie av leiligheten, skal andelseier betale for nye skilt til ringepanel og postkasse.

#### **Motorsykler og mopeder.**

Etter søknad til styret er det mulig å leie oppstillingsplass for motorsykkel og moped i garasjen. Det vil være et begrenset antall plasser til disposisjon. Leiepris fastsettes av styret og særskilt kontrakt opprettes.

#### **Trappeoppganger og kjellergang.**

Det er forbudt å hensette skotøy, ski, akebrett, barnevogner eller annet brennbart utenfor egen entrédør eller i fellesarealer iht. gjeldende brannforskrifter.

#### **Dyrehold.**

Dyrehold tillates under forutsetning av særskilt søknad til styret og at erklæringen om dette undertegnes og overholdes. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.



## GENERELL ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede, som holder en hund/katt forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunden/katten skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.
2. Hunden/katten skal ikke luftes på borettslagets fellesarealer, herunder plener, eller sandkasser, lekeområder eller veier/plasser.
3. Dyr som anses som farlig av myndighetene, er ikke tillatt i borettslaget
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrapeperson er på dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener borettslagets fellesområder o.l.
5. Dersom det kommer berettigede klager på at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Denne erklæring betraktes som en del av bruksretten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av denne. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Oslo, den ..... hund/katterase ..... andelseier  
..... adresse

Denne erklæring ligger på Vibbo. ~~fåes ved henvendelse til styreleder.~~

## Garasjer.

Til alle 3- og 4-roms leiligheter følger det med en garasje plass i kjelleren. Utleie av garasje plass er kun tillatt til andelseier i borettslaget. Særskilt kontrakt for utleie opprettes gjennom styret. Andelseier av 2-roms leilighet som disponerer bil, kan få tildelt en reservert utendørs parkeringsplass etter søknad til styret. Lade plass for el-bil Borettslaget disponerer 6 stk. lade plasser for el-bil. Fast reservert plass inkl. bruk av strøm, kan leies etter søknad til styret. Andelseier som er tildelt reservert utendørs parkeringsplass skal ikke benytte gjesteparkering

## Lade plass for el-bil.

Borettslaget disponerer 6 stk lade plasser for el-bil. Fast reservert plass inkl. bruk av strøm, kan leies etter søknad til styret.

## Lade kontakt for El-bil på garasje plass under blokka.

~~Etter søknad til styret, kan det gis tillatelse til å montere lade kontakt på egen garasje plass. Andelseier må selv bekoste montering med egen undermåler utført av autorisert installatør, og dokumentasjon skal oversendes styret. Borettslaget avleser måler 1 gang pr år, og fakturerer andelseier etterskuddsvis.~~

## ORDENSREGLER FOR GARASJENE

1. Andelseier som er tildelt garasje plass skal ikke benytte gjesteparkering
2. Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av biler. Reparasjon og vask av biler er ikke tillatt. Bilen skal stå parkert på den plass som er anvist.
3. Bilen må holdes låst. Utleieren er uten ansvar for verdier som oppbevares i bilen. Utleieren har ikke ansvar for skade som måtte bli påført p.g.a. kollisjoner i bygget eller som skyldes feilaktig parkering o.l.

4. Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. –parkeringshuset. Leieren er ansvarlig for skader påført bygget, også for skader som skyldes hans familie eller folk ansatt i hans tjeneste.
5. Den enkelte leier må sørge for at plassen er fri for brennbart materiell. Papir, pussegarn osv. må ikke etterlates i garasjen.
6. Det er tillatt å lagre max 4 stk. bilhjul på plassen.
7. Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene, og helt og så langt inn mot bakvegg som mulig.
8. Disse ordensregler går inn som en del av bruksretten.
9. Hvis bilen ikke har registreringsnummer må navn og adresse på eieren klebes opp på vinduet.
10. Ved utkjøring skal man stoppe og vente til porten er lukket. Dette for å hindre at uvedkommende får adgang til garasjen.
11. Barn skal ikke oppholde seg alene i garasjene.

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at endringene vedtas

---

#### **11) Forslag om endring av vedtektene**

Forslag fremmet av styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

##### **Endringer i vedtektene 2.1.7**

- Tekst endres fra [www.karlstuabrl.no](http://www.karlstuabrl.no) til : Vibbo.
- Fra: (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Disse kan bl.a. hentes ned fra [www.karlstuabrl.no](http://www.karlstuabrl.no)
- Til: (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Disse kan bl.a. hentes ned fra [vibbo.no](http://vibbo.no).

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler å stemme for forslaget

---

#### **12) Forslag om komprimatorbil**

Forslag fremmet av Ottar Johannesen

Krav til flertall: Alminnelig flertall (50 %)

##### **Forslag om komprimatorbil 2 ganger pr. år til fastsatt uke**

Det er et tydelig behov for bruk av komprimatorbil , slik at andelseiere kan få kastet etter oppussingsarbeider eller bli kvitt gamle møbler eller annet fra hjemmet. Dette er også en effektiv måte å få kastet ting som blir hensatt i fellesarealer ved utflytting. Kostnaden for bruk av komprimatorbil 2 ganger i året, er ca.kr.18.000,- ( ca. kr.136,- pr. leil. pr. år).

#### **Forslag til vedtak**

Styret bestiller komprimatorbil 2 ganger pr. år, fortrinnsvis i uke 19 og 42.

#### **Styrets innstilling**

Styret forslår at det fortrinnsvis bestilles komprimatorbil 2 ganger pr. år, vår og høst. Men vi mener det ikke bør fastsettes 2 spesifikke uker. Det bør være opp til styret å justere ukene etter behov.

### **13) Forslag om montering av bommer**

Forslag fremmet av Ottar Johannesen  
Krav til flertall: Alminnelig flertall (50 %)

#### **Forslag om montering av bommer ved innkjøring til blokkene.**

Etter at bommer ble fjernet for flere år siden, har unødvendig kjøring i borettslaget på dag- og nattetid, økt betraktelig.

Alle borettslag i vårt nærområde har bommer ved innkjøring til sitt område. På bommene vil det også bli montert skilt som tydelig opplyser om gjeldende regler for kjøring på borettslagets områder i tråd med dagens skilting.

Estimert kostnad for 4 stk bommer som lukkes automatisk, er ca. kr.150.000,- ferdig montert. Estimert vedlikeholdskostnad er ca. kr.8.000,- pr. år. Prosjektet kan gjennomføres ved bruk av oppsparte midler og vil derfor ikke kreve økning av felleskostnaden.

#### **Forslag til vedtak**

Det monteres nye bommer ved innkjøring til alle blokker, totalt 4 stk.

#### **Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget

---

### **14) Forslag om ny lekeplass og oppgradering av uteområdene**

Forslag fremmet av styret  
Krav til flertall: Alminnelig flertall (50 %)

Styret har kommet fram til et forslag som omhandler 2 mulige løsninger

Alternativ 1: Ny leke- og grillplass der nåværende ballbane ligger, samt noe fornying av øvrige uteområder. Stipulert kostnad ligger på kr.2.300.000,-. Prosjektet finansieres med innvilgede tilskudd og bruk av vårt miljøfond, på totalt kr. 1.300.000,- og ved bruk av kr.1.000.000,- fra vår sparekonto.

Alternativ 2 Ny lekeplass med ballbinge uten grillplass, stipulert kostnad på 2.800.000 kroner Prosjektet finansieres med innvilgede tilskudd og bruk av vårt miljøfond, på totalt kr. 1.300.000,- og ved bruk av kr.1.500.000,- fra vår sparekonto.

Styret har vurdert behovet for en ballbinge med kunstgress, men gjør oppmerksom på at tilbudet i nærområdet dekker behovet for ballspill. Andre, større borettslag i vårt nærområde har heller ikke etablert ballbinge på eget område. I tillegg er det store kostnader med bygging og vedlikehold av en ballbinge. En ballbinge på 100 kvm koster kr.590.000,- ferdig montert m/kunstgress. I tillegg må det beregnes noe oftere ekstra vedlikeholdskostnader ved å drifte en ballbinge.

Styret lar det være opp til andelshaverne å bestemme hvilken løsning som de ønsker. Det er vanlig i sånne prosjekter å ha en kostnadsramme på stipulert pris pluss 10% til uforutsette kostnader. Det betyr ikke at dette er noe som skal brukes, men vil fungere som en buffer hvis noe uforutsett skjer.

I samarbeid med entreprenør har styret kommet fram til et prosjekt som kvalitetsmessig og økonomisk skal bli best egnet innenfor gitte kostnadsrammer.

På generalforsamlingen vil det bli gitt ytterligere informasjon med bilder av forslag til lekeapparater og utforming av den nye lekeplassen.

#### **Styrets innstilling:**

Styret gis fullmakt til å jobbe videre med ny lekeplass og oppgradering av uteområdene, innenfor de gitte rammene som står i forslaget som blir vedtatt.

## **VALGKOMITEENS INNSTILLING**

### **Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen i Karlstua borettslag, 6. mai 2024.**

Etter fullmakt fra generalforsamlingen i 2023, oppnevnte styret oss, Ivar Leveraas og Hala Zawawi, som valgkomite for årets generalforsamling.

I januar inviterte valgkomiteen (vi), pr. brev, samtlige beboere til å komme med forslag på kandidater til verv i borettslaget. Vi har pr. dags dato ikke mottatt hverken forslag eller innspill.

Vi har gjennomført samtaler med nåværende styremedlemmer og varamedlemmer. Etter dette har vi grundigt vurdert hva borettslaget, i det kommende året, etter vår mening, er best tjent med.

Det er vårt prinsipielle syn at styreleder helst bør være beboer. Allikevel mener vi at borettslaget, for det kommende året, er best tjent med å gjenvelge den eksterne styreleder, Øyvind Lorentz Stabel, og at styret kun består av ham og de to styremedlemmene som *ikke* står på valg i år, Bjørn Svendsen og Ottar Johannesen. Vi mener at dette også er tilstrekkelig til at styret har kapasitet til å løse sine oppgaver.

Vårt forslag innebærer at *hele* styret vil stå på valg neste år. Det ser vi som en større fordel enn ulempe. Laget vil da ha hatt to eksterne styreledere. Da kan det være fornuftig å vurdere erfaringene med ekstern styreleder.

Hensikten med vårt forslag er å legge til rette for at laget, på generalforsamlingen i 2025, på fritt grunnlag, kan drøfte og ta stilling til beste framtidige løsning, både med hensyn til styrets størrelse, sammensetning og ledelse.

For at valgkomiteen skal ha et best mulig grunnlag for sitt arbeid fram mot neste generalforsamling, foreslår vi at valgkomiteens medlemmer, *denne gangen*, også velges som varamedlemmer av styret.

#### **Forslag:**

##### **Styreleder: (for ett år)**

- Øyvind Lorentz Stabel

##### **To styremedlemmer står ikke på valg i år:**

- Bjørn Svendsen HP 13
- Ottar Johannesen (HP 11)

##### **Varamedlemmer: (for ett år)**

- Stian Ringdal Jakobsen (gj.v.)
- Hala Zawawi (ny)
- Ivar Leveraas (ny)



**Delegat og vara til OBOS' generalforsamling (for ett år)**

Delegat: Ottar Johannesen

Vara: Ivar Leveraas

**Representant med vara til sameiemøter i Oppsal Vaktmestersentral (for ett år)**

Representant: Ottar Johannesen

Vara: Bjørn Svendsen

**Valgkomite' (for ett år)**

Ivar Leveraas og Hala Zawawi

**Velferdsutvalg (for ett år)**

Endira Ticevic (som forslås å få fullmakt til å finne medarbeidere).

Midlertidig avtale mellom  
Øyvind Stabel og valgkomiteen i Karlstua borettslag

Partene er enige om at vedlagte avtale er akseptabel for begge, og at den legges til grunn for valgkomiteens forslag til valg av Øyvind Stabel som styreleder i borettslaget.

Vedlagte avtale blir bindene for Stabel og borettslaget, når han er valgt.

Oslo, 12.03.2024

Øyvind Stabel /s/

Hala Zawawi /s/

Ivar Leveraas /s/



## Vedlegg til valgkomiteens innstilling:

### Karlstua borettslag: mal for avtale med eventuell ekstern styreleder.

#### 1. Oppdraget og dets varighet

Generalforsamlingen i Karlstua borettslag har valgt NN som ekstern styreleder for perioden generalforsamling 2024 og frem til generalforsamling i 2025.

#### 2. Forutsetninger for oppdraget

- Styrets øvrige medlemmer deltar aktivt i styrets arbeid, og skal følge opp intern avtalt arbeidsfordeling og er stedlig kontakt for muntlige henvendelser fra beboerne (eiere/leietakere).
- Borettslaget har egen forretningsfører (OBOS).
- Borettslaget har egen vaktmestertjeneste, som har ansvar for driftstekniske spørsmål
- Borettslaget benytter elektronisk behandling av fakturaer.

#### 3. Oppgaver som omfattes av denne avtalen

##### Styreleder skal:

1. Forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling, og sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra alle styremøter.
2. Ha dialog med borettslagets forretningsfører.
3. Motta alle skriftlige henvendelser til borettslaget, herunder skriftlige henvendelser fra beboere, samt sørge for at henvendelser blir besvart. Dersom det er nødvendig, også sørge for at saken behandles i styremøte.
4. Anvise og betale fakturaer for borettslaget sammen med minst ett annet styremedlem.
5. Utarbeide *forslag* til styret om budsjett for borettslaget, bl.a. basert på forslag fra borettslagets forretningsfører (rådgiver).
6. Fremme *forslag* til styret om eventuell regulering av felleskostnadene.
7. Sammen med styret, fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
8. Sammen med styret gjennomføre aktuelle prosjekter, herunder innhente informasjon og pristilbud
9. Delta i møter og befaringer som gjelder normal drift med OBOS, forretningsfører, leverandører, entreprenører, beboere og/ eller andre.
10. Ha personalansvar for eventuelt ansatte i borettslaget.
11. Utarbeide *forslag* til styrets årsrapport.

#### 4. Betaling/basishonorar

Den valgte styreleder skal ha et fast styrehonorar på kr. 13.100 pr. måned, til sammen kr. 157.200 for hele valgperioden.

Undertegnes av den valgte styreleder og to andre representanter for styret.



**OBOS Eiendomsforvaltning AS**

Freserveien 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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