



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 27.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 483 066	6 569 423
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 483 066</b>	<b>6 569 423</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	228 200
Annen driftskostnad		7 389 370	7 050 049
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 674 620</b>	<b>7 278 249</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-191 554</b>	<b>-708 826</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 263	37 354
Annen finansinntekt		296 961	296 961
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>336 224</b>	<b>37 354</b>
Annen finanskostnad			50
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>50</b>
<b>Netto finans</b>		<b>336 224</b>	<b>37 304</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>144 670</b>	<b>-671 522</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>144 670</b>	<b>-671 522</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>144 670</b>	<b>-671 522</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>144 670</b>	<b>-671 522</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		144 670	-671 522
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>144 670</b>	<b>-671 522</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		1 068 452	771 491
Sum varige driftsmidler		1 068 452	771 491
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 068 452	771 491
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 911	-86 130
Andre fordringer		203 483	201 407
Sum fordringer		232 394	115 277
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 207 371	1 680 347
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 207 371	1 680 347
Sum omløpsmidler		1 439 765	1 795 624
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 508 217</b>	<b>2 567 114</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 949 052	1 804 382
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 949 052</b>	<b>1 804 382</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 949 052</b>	<b>1 804 382</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		351 676	277 823
Annen kortsiktig gjeld		207 488	484 909
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>559 165</b>	<b>762 732</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>559 165</b>	<b>762 732</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 508 217</b>	<b>2 567 114</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 521742

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 838 164  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KARENSLYST Plass BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 27.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 989 838 164  
KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 483 066	6 569 423
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 483 066</b>	<b>6 569 423</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	228 200
Annen driftskostnad		7 389 370	7 050 049
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 674 620</b>	<b>7 278 249</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-191 554</b>	<b>-708 826</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 263	37 354
Annen finansinntekt		296 961	296 961
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>336 224</b>	<b>37 354</b>
Annen finanskostnad			50
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>50</b>
<b>Netto finans</b>		<b>336 224</b>	<b>37 304</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>144 670</b>	<b>-671 522</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>144 670</b>	<b>-671 522</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>144 670</b>	<b>-671 522</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>144 670</b>	<b>-671 522</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		144 670	-671 522
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>144 670</b>	<b>-671 522</b>



Organisasjonsnr: 989 838 164  
KARENSLYST Plass BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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			
Sum varige driftsmidler		1 068 452	771 491
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 068 452	771 491
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 911	-86 130
Andre fordringer		203 483	201 407
Sum fordringer		232 394	115 277
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 207 371	1 680 347
Sum omløpsmidler		1 439 765	1 795 624
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 508 217</b>	<b>2 567 114</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	1 949 052	1 804 382
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 949 052</b>	<b>1 804 382</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 949 052</b>	<b>1 804 382</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	351 676	277 823
Annen kortsiktig gjeld	207 488	484 909
Sum kortsiktig gjeld	559 165	762 732
<b>Sum gjeld</b>	<b>559 165</b>	<b>762 732</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 508 217</b>	<b>2 567 114</b>



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



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 2023

Karenslyst Plass Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 24. april - 27. april 2023

Selskapsnummer: 5635





## Velkommen til årsmøte i Karenslyst Plass Sameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 18:00 og lukker 27. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5635>

### 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.

### 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 27.april 2023
- Tidspunkt: Kl 18.00-21.00
- Lokasjon: Fram, Karenslyst Alle 2

### Digitalt avstemning via Vibbo:

- Fra mandag 24.april 2023 kl 18.00 til torsdag 27.april 2023 kl 21.00 (Obos krever minimum 3 dagers digital avstemning, men den digitale avstemningen avsluttes samme tidspunkt som fysisk årsmøte)

### 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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Individuell måling av forbruk fjernvarme i seksjonene
8. Husordensregel §2. Formål
9. Husordensregel §3. Bruk av eierseksjon
10. Husordensregel §16. Avfallshåndtering - kildesortering
11. Valg av styreleder
12. Valg av styrets sammensetning

Med vennlig hilsen,

**Styret i Karenslyst Plass Sameie**



Sak 1

### **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som møteleder foreslås Asbjørn Løken fra Obos

**Forslag til vedtak**

Valgt

Sak 2

### **Godkjenning av de stemmeberettigede**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 3

### **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne. Som protokollvitne foreslås Jessica Linda P. Østman

**Styrets innstilling**

Anbefales godkjent

**Forslag til vedtak**

Jessica Linda P. Østman velges.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 144 670 til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 144 670 overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 5635 Karenslyst Plass Sameie årsrapport 2022.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000. Dette er videreføring av honoraret fra siste årsmøte.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler fastsettelsen av honorar som godkjent.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000

Sak 7

## Individuell måling av forbruk fjernvarme i seksjonene

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I dag fordeles kostnader til fjernvarme under posten Oppvarming i felleskostnadene. I dag er det ingen insentiver for hver enkelt eier til å redusere sitt forbruk. Styret har mottatt flere hendelser fra seksjonseiere om ønske om individuelle målere for fjernvarme.

Alle leilighetene har kombinasjon av fjernvarme og balansert ventilasjon, dvs at man får tilførsel av varm luft 18-19C noe som burde tilsi at det er god energikonomi i leilighetene. Vi mener at det finnes et potensiale for å redusere forbruket ved et mer smart bruk av fjernvarme, uten at det skal gå utover varmen i leilighetene.

Nabosameiet, Sjølystgården Boligsameie, gjennomførte en anbudsrunde med flere ulike leverandører sist år. De valgte å installere individuelle målere for oppvarming på radiatorer fra EcoGuard Norge AS 1.1.2023.

### Utdrag fra Ekstern rapport NVE 48/2019

«Individuell måling av energibruket gir kontroll på energibruket, rettferdig fordeling av kostnader og fører erfaringsvis til energibesparelser. I litteraturen er det først og fremst funnet dokumentasjon på energibesparelse i boligbygg, og reduksjon i bruk av varme og varmtvann. Det er vanskelig å si noe generelt om potensialet for effektivisering på bakgrunn av studiene, men man kan trolig forvente energibesparelser i området 10- 25%. For nybygg viser regneeksempelet at investeringen blir lønnsom dersom energibesparelsene overstiger 21 %. For eldre bygg med høyt varmebruk viser regneeksempelet at investeringen blir lønnsom ved energibesparelser over 13 %. Det er forventet at driftskostnadene ved måle- og faktureringstjenesten vil gå noe ned fremover, samt at energiprisene vil stige, noe som vil kunne gjøre det lønnsomt også ved lavere energibesparelser. Rettferdighetsprinsippet er en vel så sterk motivasjon for innføring av individuell måling som energibesparelse. Erfaring tilsier at 20-25 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk»

### Investering for å installere målere



Styret har innhentet tilbud fra EcoGuard i som er ledende aktør innen måling, energiovervåkning optimering og fordeling av vann og energi i boligselskaper i Norden. Sjølystgården Boligsameie har hatt svært god erfaring med installeringen av radiatormålerne, samt funksjonaliteten av systemet. Alle beboerne vil ved valg av EcoGuard få tilgang til en gratis app hvor man enkelt og oversiktlig kan følge sitt forbruk, kostnad og CO2 belastning i sann tid.

Styret får også tilgang til forbrukeranalyse som er viktig både for en korrekt fordeling av kostnadene og for å kunne forstå og minimere uønsket forbruk. Ved bruk av alle målerdataene EcoGuard innhenter i sann tid fra eiendommen kan vi sørge for mer optimal drift av sameiets energiforbruk. EcoGuard overvåker kontinuerlig alle målerne, sensorer og innsamlingsenheter i anlegget. Eventuelle avvik og feilmeldinger blir omgående sjekket og rettet opp.

Prisene er som følge (alle er inkl. moms):

- Innsamlingssystem for alle seksjoner (monteres i fellesarealer): kr 77 350,-
- Varmtvannmåler komplett ferdig installert per seksjon: kr 1 663,-
- Radiatormåler komplett ferdig installert per seksjon (avhengig av hvor mange radiatorer som er i din seksjon)
  1. 2 radiatorer: kr 1 025,-
  2. 3 radiatorer: kr 1 310,-
  3. 4 radiatorer: kr 1 595,-
- Kostnad for avregning per kvartal: kr 109,- + fakturagebyr fra Obos
- Eierskiftegebyr som belastes fraflytter: kr 438,-

Sameiet står ovenfor ulike og store vedlikeholdsprosjekter som beskrevet under styrets arbeid i Årsrapporten for 2022. Styret har ikke budsjettet for kostnaden relatert til installasjon av individuelle målere i 2023. Med dagens høye strømpriser og fokus rundt energiforbruk mener styret at det vil være et god initiativ å installere individuelle målere for fjernvarme før enn senere. Derfor fremmer styret en løsning om at følgende installasjon blir belastet hver seksjon som en engangskostnad ved installasjon, og sameiet betaler for installasjonen av innsamlingssystemet. Kostnaden vil dermed være maks kr. 3 258,- hvis det blir installert varmtvannsmåler og radiatormålere på 4 radiatorer.

Karenslyst Plass Sameie kostnader til fjernvarme var i 2022 kr. 1 789 652,- hvorav 73 % kommer fra radiatorvarme og 27 % fra varmtvann. En besparelse på 15% vil da utgjøre ca. kr 270 000,- på ett år.

#### **Forslag til vedtak:**



Vedtektene § 6-2 (3) Betaling av felleskostnader endres

**Nåværende ordlyd:**

"Av sameiets kostnader til fjernvarme skal 50% fordeles likt mellom seksjonseierne og 50 % fordeles etter sameiebrøken. Dersom fjernvarmen erstattes som energikilde for vannbåren oppvarming og varmt tappevann, skal den samme kostnadsfordeling gjelde for den nye energikilden."

**Ny ordlyd:**

"Sameiets kostnader for fjernvarme med oppvarming og varmtvann, vil bli belastet etter målerbasert avregningsdata fra leverandør, og inngå som del av felleskostnadene ved at det innbetales et à-konto beløp beregnet etter BRA. Á-kontobeløpet avregnes den enkelte seksjonseier etter måleravlesning av forbruket. Avregningskostnadene betales av den enkelte seksjonseier. Dersom det praktiske grunner ikke vil bli installert målere for varmtvann, vil andelen av varmtvann fordeles etter BRA."

Styret får fullmakt til å vurdere tilbud fra EcoGuard og potensielt igangsette installasjon av individuelle målere for fjernvarme.

Estimert fremdrift: Oppstart 01.10.2023, i tråd med 4.kvartal 2023. Da vil beløp på husleien merket oppvarming bli et a-kontobeløp som avregnes fire ganger pr år etter målt forbruk pr leilighet. Kostnaden for installasjon vil bli belastet husleien for oktober 2024.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller til at endringen av §6-2 (3) endres til ny ordlyd.

**Forslag til vedtak**

Styrets innstilling vedtas og godkjennes

Sak 8

## Husordensregel §2. Formål

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak:**

Husordensregel §2 Formål

**Nåværende ordlyd:**



"Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvilken utfoldelse vi selv kan tillate oss, og i hvilke tilfeller vi kan påtale andre beboere for deres handlinger."

**Ny ordlyd:**

"Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvilken utfoldelse vi selv kan tillate oss, og i hvilke tilfeller vi kan påtale andre beboere for deres handlinger."

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører frem, tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skiftelige klager vil bli behandlet."

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler at ny ordlyd godkjennes.

**Forslag til vedtak**

Styrets innstilling vedtas og godkjennes

Sak 9

## Husordensregel §3. Bruk av eierseksjon

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å oppdatere følgende husordensregel slik at den er i tråd med Lov om Helligdagsfred.

**Forslag til vedtak:**

Husordensregel §3 Bruk av eierseksjon

**Nåværende ordlyd:**

"Det skal være ro mellom kl 23:00 – 08:00. Ingen boring, hamring eller saging i egen-eierseksjon på søndager, og ikke før kl. 12 på lørdager. Ved større selskapeligheter bør-naboer varsles. Innredningsarbeider bør unngås på sen kveld og natt. Skrot, pappesker og lignede bør ikke over tid oppbevares på terrassene. Husk at terrassen er vårt „ansikt“ overfor naboer. Det er ikke tillatt å riste tepper, ryer, sengetøy og lignende over rekkverk på balkonger eller ut av vinduer. Tørking av tøy på terrasser bør unngås."

**Ny ordlyd:**



Det skal være ro mellom kl 23:00 – 08:00. Ingen boring, hamring eller saging i egen- eller seksjon på søndager eller helligdager, og ikke før kl. 12 på lørdager. Det oppfordres til at støyende arbeider, som hamring, boring oa., utføres i normal arbeidstid på hverdager mellom kl 08:00 - 17:00. Naboer skal varsles ved oppussingsarbeider som medfører mye støy. Innredningsarbeider bør unngås på sen kveld og natt.

Ved større selskapeligheter bør naboer varsles. Skrot, pappesker og lignede bør ikke over tid oppbevares på terrassene. Husk at terrassen er vårt „ansikt“ overfor naboer. Det er ikke tillatt å riste tepper, ryer, sengetøy og lignende over rekkverk på balkonger eller ut av vinduer. Tørking av tøy på terrasser bør unngås. Mating av fugler på terrasse/ balkonger og fellesområder frarådes.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler husordensregelen endret.

### **Forslag til vedtak**

Styrets innstilling vedtas og godkjennes

Sak 10

## **Husordensregel §16. Avfallshåndtering - kildesortering**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret fremmer en oppdatering av følgende husordensregel i tråd med dagens praksis.

### **Forslag til vedtak:**

Husordensregel §16 Avfallshåndtering - kildesortering

### **Nåværende ordlyd:**

"Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastluker. Husholdningsavfallet må kildesorteres på følgende måte: BLÅ POSE: Alle typer plast og isopor. GRØNN POSE: Kun matavfall HVIT POSE (eller handleposer): Restavfall. Blå og grønne poser finner du i de fleste dagligvare-forretninger. Ikke fyll posene for fulle. De må falle ned i oppsamlingstanken av egen tyngde. Egne containere for papp og flasker/hermetikkbokser står ved garasjeinngang til U1. Alt annet avfall må leveres til



kommunens miljøstasjoner. Henstiller alle til å være med å holde det rent og ryddig i nabolaget."

### **Ny ordlyd:**

"Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastluker. Husholdningsavfallet må kildesorteres i poser etter veiledning fra Oslo Kommune. Mat- og plastemballasje kildesorteres i egne poser og restavfall i plastposer. Følgende kildesorteringsposer finnes i de fleste dagligvare-forretninger. Ikke fyll posene for fulle. De må falle ned i oppsamlingstanken av egen tyngde. Egne containere for papp og flasker/hermetikkbokser står ved garasjeinngang til U1. Alt annet avfall må leveres til kommunens miljøstasjoner. Henstiller alle til å være med å holde det rent og ryddig i nabolaget."

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler saken godkjent

### **Forslag til vedtak**

Styrets innstilling vedtas og godkjennes

Sak 11

## **Valg av styreleder**

**Det er en spesiell avstemning for valg av tillitsvalgte ved dette årsmøte, derfor ber vi dere om å lese nøye igjennom følgende tekst.**

Flere av nåværende styremedlemmer ønsker å stille til gjenvalg. Men valgkomiteen har mottatt en innstilling om et alternativt komplett styre. Det forstås slik at dette er forslag til et komplett styre og bare er aktuelt som et helhetlig styre dersom Kjartan Nilsen velges til styreleder.

**Derfor må seksjonseierne velge tillitsvalgte som følgende to grupper, hvor man velger**

**1) Styreleder i Sak 11 og 2) Sammensetning av styre i Sak 12. Sammensetningen av styre må følge den styrelederen du stemmer for:**

1) Styret under ledelse av Tiril S. Berg består av:

- Styreleder for to år: Tiril Berg, Messepromenaden 8
- Styremedlem for to år: Jonny Rehbrandt, Messepromenaden 10
- Styremedlem for to år: Trond Norderhaug, Messepromenaden 10
- Varamedlem for ett år: Lasse Alver, Messepromenaden 10
- Varamedlem for ett år: Jorun Christoffersen, Messepromenaden 10
-



(Styremedlem Petter M. Schøyen har 1 år igjen av sin periode og vil fortsette under ledelse av Tiril S. Berg)

2) Styre under ledelse av Kjartan Nilsen består av:

- Styreleder for to år: Kjartan Nilsen, Messepromenaden 10
- Styremedlem for to år: Marcia Andrea Haugedal, Messepromenaden 10
- Styremedlem for to år: Trond Herberg, Messepromenaden 10
- Styremedlem for ett år: Nils Alexander Tovsen, Messepromenaden 6
- Varamann for ett år: Reidar Knudsen, Messepromenaden 10

### **Kommentar fra valgkomiteen:**

Tiril Støltun Berg har vært styreleder i to år, og stiller til gjenvalg for en ny toårs periode. Jonny Rehbrandt har vært styremedlem i to år, og stiller til gjenvalg for en ny toårs periode. Styremedlem Petter M. Schøyen ble på forrige årsmøte valgt for to år, og er derfor ikke på valg. Brita Norderhaug har vært varamedlem i ett år og tar ikke gjenvalg, da hennes ektefelle Trond Norderhaug er kandidat som styremedlem i nytt styre.

Styret har etter min oppfatning gjort et svært godt arbeid. Samarbeidsklimaet har vært utmerket. Styret har arbeidet effektivt og sluppet å bruke tid på interne konflikter, noe som ikke har vært selvsagt i vårt sameie. Det har i perioden vært spesielle utfordringer med covid tiltak og krevende økonomiske tider. Styret har særs god kompetanse på økonomi og boligforvaltning, og har ledet sameiet gjennom krisen på en ansvarlig måte. De har vært hjelpsomme og servicemindede overfor beboerne, og har gitt løpende informasjon om stort og smått på VIBBO.

Tiril Støltun Berg er en dyktig og uredde dame med gode lederegenskaper! Styret er i gang med omfattende oppgradering og vedlikehold av eiendommen. Kontinuitet i styret er derfor viktig. Jeg anbefaler at Tiril velges til en ny toårs periode som styreleder. Jonny Rehbrandt løser små og store tekniske problemer, og er en lojal og driftig medarbeider i styret. Han bør velges for en ny toårsperiode. Som nytt styremedlem foreslås Trond Norderhaug. Trond er systemutvikler for IT-forretningsløsninger, og har allsidig erfaring innenfor feltet. Trond vil bidra til et godt bølilmiljø og god drift av sameiet. Som varamedlemmer foreslås Lasse Alver og Jorun Christoffersen. Begge har lang erfaring i styrearbeid og kjenner sameiet godt. De ønsker ingen ny «styrekariere», men vil være støtte og ressurs for styret når det trengs.

Dette blir et godt styre og er i tråd med diverse forslag om gjenvalg av styret sendt til valgkomiteen og VIBBO.

Valgkomiteen har mottatt et forslag fra Reidar Knudsen og Alex Tovsen (Nils Alexander Tovsen) til et alternativt styre. Anne Granjord har også meldt inn et forslag om Kjartan



Nilsen som styreleder. Det forstås slik at dette er forslag til et komplett styre og er aktuelt bare dersom Kjartan Nilsen velges til styreleder.

Etter vurdering finner valgkomiteén ingen grunn til at disse kandidatene skal overta styret i Karenslyst Plass Sameie.

#### **Valgkomiteens innstilling blir da følgende:**

- Styreleder for to år: Tiril S. Berg, Messepromenaden 8
- Styremedlem for to år: Jonny Rehbrandt, Messepromenaden 10
- Styremedlem for to år: Trond Norderhaug, Messepromenaden 10
- Varamedlem for ett år: Lasse Alver, Messepromenaden 10
- Varamedlem for ett år: Jorun Christoffersen, Messepromenaden 10

Disse kandidatene stiller bare dersom Tiril S. Berg velges til styreleder, hvor Petter M. Schøyen vil fortsette sin periode.

Det er ikke kommet inn forslag til ny valgkomité.

For valgkomiteen,

Jorun Christoffersen

#### **Innstilling**

Nåværende styre har hatt et godt internt samarbeid igjennom de siste to årene, og kan vise til flere gode tiltak og prosjekter som er utført og igangsatt, samt hjulpet beboerne med flere varierende spørsmål og utfordringer. Vi har opparbeidet oss en bred og god kompetanse rundt sameiet og kommende utfordringer. For å sikre kontinuitet i styrets arbeid og følge opp kommende store prosjekter ønsker styreleder Tiril og styremedlem Jonny å stille til gjenvalg i samme verv. Tilføyelsen av Trond, Lasse og Jorun vil styrke styrets arbeidskraft og kompetanser, som vil forsterke driften og forvaltningen av sameiet.

Styret anbefaler derfor seksjonseierne å velge valgkomiteens innstilling med Tiril S. Berg som styreleder sammen med følgende styremedlemmer:

- Styremedlem for to år: Jonny Rehbrandt, Messepromenaden 10
- Styremedlem for to år: Trond Norderhaug, Messepromenaden 10
- Varamedlem for ett år: Lasse Alver, Messepromenaden 10
- Varamedlem for ett år: Jorun Christoffersen, Messepromenaden 10

Petter M. Schøyen ønsker å varsle at han vil gå av med umiddelbar virkning, dersom Tiril S. Berg ikke blir valgt inn som styreleder.



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjartan Nilsen
- Tiril Støltun Berg

Sak 12

## Valg av styrets sammensetning

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Velger du å stemme på Tiril S. Berg som styreleder vennligst velg "Styre 1"**

- Styremedlem for to år: Jonny Rehbrandt, Messepromenaden 10
- Styremedlem for to år: Trond Norderhaug, Messepromenaden 10
- Varamedlem for ett år: Lasse Alver, Messepromenaden 10
- Varamedlem for ett år: Jorun Christoffersen, Messepromenaden 10
- Fortsetter: Petter M. Schøyen har 1 år igjen av sitt verv og vil ferdigstille sin periode under ledelse av Tiril S. Berg

**Velger du å stemme på Kjartan Nilsen som styreleder vennligst velg "Styre 2"**

- Styremedlem for to år: Andrea Haugedal, Messepromenaden 10
- Styremedlem for to år: Trond Herberg, Messepromenaden 10
- Styremedlem for ett år: Nils Alexander Tovsen, Messepromenaden 6
- Varamedlem for ett år: Reidar Knudsen, Messepromenaden 10
- Utgår: Petter M. Schøyen har 1 år igjen og vil trekke sitt verv

## Styrets innstilling

Styret anbefaler at valgkomiteens innstilling om at Styre 1 under ledelse av Tiril S. Berg velges.

## Forslag til vedtak 1

Styre 1 under ledelse av Tiril S. Berg

## Forslag til vedtak 2

Styre 2 under ledelse av Kjartan Nilsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tiril Støltun Berg	2021-2023
Styremedlem	Jonny Rehmlandt	2021-2023
Styremedlem	Petter M. Schøyen	2022-2024
Varamedlem	Brita Norderhaug	2022-2023

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på [karenslystplass@styrommet.no](mailto:karenslystplass@styrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Karenslyst Plass Sameie

Sameiet består av 172 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

3 643

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

Karenslyst Plass Sameie har ingen ansatte.

### 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](mailto: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.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

## STYRETS ARBEID

Det har vært avholdt ni styremøter siden siste 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 beboerskriv (oktober 2022 og mars 2023) 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. Det har totalt vært litt over 100 store og små nyheter fra styret som er kommunisert via Vibbo siden siste årsmøte.

I dag er det 154 av 172 boliger (90%) som har en eller flere beboere som har logget på Vibbo. Dette er en økning på 10 boliger siden siste årsmøte. Det er også noen leietakere som har tilgang til Vibbo.

Styret har utover å behandle saker brukt mye tid på å strukturere og samle historikk og informasjon på styrets epost server og styrerommet.no, slik at informasjonen er lett tilgjengelig for alle kommende styremedlemmer.

### Større utskiftning av nød – lede og lyskilder i fellesarealer

Styret har opplevd at flere nød- og ledelys er defekte som følge at anlegget nærmer seg 20 år. Det har vært kostbart for sameiet å skifte ut enkelte armaturer løpende til LED, samtidig som at det å skifte noen enkelte armaturer til LED vil føre til en overspenning på nødlyssentralen. Det er derfor en risiko for at nødlyssentralen kortslutter, som vil være svært kostbart å skifte ut.

Det har vært en sterk anbefaling fra ulike leverandører at sameiet skifter ut alle armaturer tilkoblet nødlysanlegget i en helhet, samt at dette ble vurdert til en kritisk vedlikeholdsoppgave. Videre er det innført ny EU regulering om forbud mot salg av lysstoffrør i halogen. Dette berører mange av våre lyskilder.

Styret har derfor brukt mye tid under høsten 2022, og gjennomført en større anbudsrunde med sameiets elektroleverandør Lefdal og to øvrige konkurrenter – Bravida og Norsk Brannvern, for å sikre at sameiet er konkurransedyktige.

Styret besluttet inngå en avtale med Norsk Brannvern, som har vært svært profesjonelle igjennom hele prosessen. Styret benyttet Norsk Brannvern for noen mindre oppgaver under høsten, hvor de også var konkurransedyktig på pris og har utført oppdragene til god kvalitet og service.

Styret har i samme omgang forhandlet frem en ny samlet årlig serviceavtale for elektroanlegg (tidligere Lefdal) og brannvarslingsanlegg (tidligere Schneider) til 10% lavere pris enn nåværende avtaler. Styret ser på det som en god synergi å samle vedlikehold og serviceavtale for elektro og brannvarslingsanlegget hos Norsk Brannvern



Styret inngikk derfor en kontrakt i romjulen 2022 for å sikre at vi fikk de beste prisene på alle komponenter før en større prisregulering 1.1.2023.

Kostnaden er ca. Kr 860.000. Styret har avsatt kr 450.000 i budsjett for 2023 til nødløs oppgradering. Øvrige midler for å dekke investeringen (kr 410.000) hentes fra oppsparte midler (kr 180.000) og sameiets driftskapital. Arbeidet er estimert ferdig i løpet av april/mai 2023.

Videre vil følgende oppgradering av lysanlegget føre til lavere årlige elektrisitets kostnader, da LED er mer energieffektivt og det monteres sensorbelysning i trappeoppgangene.

Utskiftning av lysstoffrør i bod anlegg og sykkelboder vil bli gjennomført på et senere tidspunkt.

### **Porttelefonanlegg**

Styret installerte Defigo som porttelefonanlegg i Messepromenaden 8 i juni 2022. Installasjon av Defigo i øvrige fire oppganger vil gjennomføres ca. juni 2023. Årsaken til at installasjonene er utsatt er fordi styret avventer tilbakemelding for søknad om tilskudd fra Oslo Kommune som vil komme i mai 2023, og vi vil miste muligheten for potensielt tilskudd hvis dette blir installert før tilbakemeldingen.

### **Ventilasjonsanlegg**

#### Sjenerende lukt i ventilasjonsanlegget

Sameiet opplever dessverre problemer med vårt balanserte sentralventilasjonssystem hvor mat- og sigarett lukt blir trukket inn i ventilasjonssystemet, og skaper sjenerende lukt og helseutfordringer for øvrige beboere. Dette har vært et problem for spesielt Messepromenaden 10 og Messepromenaden 6.

Årsaken er mest sannsynlig relatert til at noen har feilmontert vifte med motor på kjøkkenet eller badet. Resultatet av å tilkoble en kjøkken- eller baderomsvifte med motor til sentralavtrekket, skaper det overtrykk og ubalanse.

Styret har hatt R&H ute til flere befaringer av ventilasjonssystemet og inspeksjoner av utvalgte seksjoner, samt at styret har hatt befaringer i en større del av seksjonene. Styret har oppdaget at minst 3 seksjoner i Messepromenaden 10 har kjøkkenvifte installert med motor og/eller uten spjeld, hvor følgende seksjoner har fått forbud om å bruke kjøkkenviften inntil en ny korrekt vifte er installert.

Det er viktig at seksjonseierne installerer kjøkkenventilator **uten motor og med spjeld som passer sentralventilasjon**. Styret kjenner til at Villavent, Futurum og Røroshetta har modeller som passer vår ventilasjon.

Styret følger opp situasjonen under våren 2023.

#### Fjernvarme og ventilasjonsanlegg

Alle leilighetene har kombinasjon av fjernvarme og balansert ventilasjon, dvs. at man får tilførsel av varmluft på 19 grader. Tilførsel av varmluft på 19 grader i ventilasjonssystemet berøres av når fjernvarmen igangsettes (besluttet av SDS). Med andre ord oppvarmes ikke tilluften i ventilasjonen til 19 grader når utetemperaturen er høy om sommeren, og når varmen i bygget er avslått.

Styret fikk henvendelser om kald luft i tilluften under høsten etter at fjernvarmen var påsatt for ventilasjonen tilkoblet Messepromenaden 2+4+6. Styret hadde derfor Bravida og Randem og Hübert ute til befaring som fikk luftet ut følgende rør. Etter dette har temperaturen til tilluften vært på 19 grader. Det er ikke registrert problemer med temperaturen i ventilasjonen i anlegget til Messepromenaden 8+10.

#### Resonanslyd fra ventilasjonen i M8 og M10:

Etter flere befaringer og justeringer vedr. vibrasjonslyder fra anlegget ble det utført støymålinger av Brekke Strand i juni 2022 som konkluderte med at alle målinger er innenfor gjeldene grenseverdier.

#### **VVS lekkasjer**

Sameiet har opplevd en del problemer med vvs-lekkasjer fra både kobling i stigerøret og ventiler på radiatorer. Alle sakene blir rapportert til forsikringen.

- 2022 – Lekkasje på stigerøret for varmtvann i sjakt i M4: Lekkasje fra 3 av 7 koblinger på stigerøret. HB Bygg tømmerservice måtte demontere kjøkkenoverskap og lage inspeksjonsluker inn til sjakten i 7 seksjoner for å finne lekkasjene. Forsikringen dekker utbedringen av følgende 3 lekkasjepunkter, men styret besluttet å skifte øvrige 4 koblinger da vi hadde tilgang til stigerøret som en del av forebyggende vedlikehold. Bravida skiftet koblingene. Forsikringen dekker utbedringen av lekkasjepunktene og vi har fått refusjon for utgiftene kontert på vedlikehold VVS i januar 2023.
- 2022 - Termostatventil sprakk på radiator i M2: Dette medførte til at hele radiatoranlegget måtte nedtrappes for å stoppe lekkasjen. Bravida skiftet ventilen og har vært måtte flere ganger lufte varmeanlegget og etterfylle vann. Forsikringen dekker saken og vi har fått refusjon for utgiftene kontert på vedlikehold VVS i januar 2023.
- 2023 – Lekkasje fra lufteskruer på radiator i M2: En lufteskruer hadde sprukket hos en seksjon i M2 i februar 2023. Dette medførte en større lekkasje i følgende seksjon og seksjonen under. Bravida skiftet ventilen og forsikringen engasjerte Recover til å utbedre fuktskader. Saken er dekket av forsikringen.
- 2023 – Tilbakeslag av avløpsvann i M2: To beboere i M2 opplevde tilbakeslag av avløpsvann i februar 2023. Bravida og Gravco spylte stamrøret hvor de fant en tetning. Saken er rapportert til Power Clean som utførte rens av alle avløpsrør i november 2021, og som har 2 års garanti.

#### **Radiatorer**

Sameiet gjorde en investering i januar 2022 med å installere magnetittfilter og vakuum avgasser for å sikre optimal drift og forlengelse av anlegget. Dog har styret fått en del henvendelser om dårlig effekt i radiatorene. Styret har derfor vært i løpende dialog med Bravida rundt de ulike problemene vi har opplevd, og kom til en konklusjon om å flytte vakuum avgassen fra teknisk rom i U1, til ventilasjonsrommet på taket ved M8/M10 for å øke trykket i anlegget. Denne flyttingen ble gjennomført i februar 2023, og Bravida har stått for denne kostnaden. Vi registrerer nå at det er optimalt trykk for at anlegget skal fungere og at effekten er stabil.

Men vi opplevde dessverre problemer under denne flyttingen da en ventil sprakk, og anlegget måtte stenges i en kortere periode. I den forbindelse kortslo flere



frekvensomformere på anlegget. Styret er i pågående dialog med Bravida og forsikringen om denne saken.

Det er dog viktig at alle seksjonseiere passer på å lufte radiatorene sine, spesielt nå etter mange lekkasjer og driftsstans. For å lufte radiatoren trenger du en luftøkkel, som kan kjøpes i en jernvarebutikk slik som Jernia eller Maxbo. Hvis du ikke har tilgang til en slik luftøkkel, kan styret bistå med å lufte din radiator. Det ligger en guide under temaer på Vibbo om hvordan du lufte radiatoren din.

### Næringsseksjoner

Sameiet har opplevd at brannalarmen til M2-M6 har blitt utløst fra Joe & The Juice gjentatte ganger i 2022. Styret har hatt en god dialog med FRAM Eiendom som eier lokalene til Joe & The Juice. Etter dialogen har sameiet ikke opplevd flere falske brannalarmer.

Beboerne over Joe & The Juice har også opplevd problemer med høy musikk fra næringslokalet. Styret har vært i dialog med FRAM Eiendom og Joe & The Juice, og de har vært svært hjelpelige med å finne en løsning. Dermed ble det i mars 2023 montert begrensninger på lydanlegget til næringslokalet for å minimere støynivået. Dette har vært en tilfredsstillende løsning for beboerne og næringslokalet.

### Brannvifter i oppgangene

Feilmeldinger på brannviftene ble utbedret i 2022, og Norsk Brannvern overtar oppfølging på følgende som en del av vår nye service og vedlikeholdsavtale.

### Heiser

Nye nødtelefoner i heisene ble installert i juli 2022.

### Søppelsjakter

Sameiet har i 2023 opplevd ekstraordinært antall av tette søppelsjakter (ca. 15 ganger). Det koster sameiet ca. 10.000 kr hver ang Envac må komme og løse problemet. Vennligst ikke putt store søppelposer ned sammen med papp/glass flasker etc. Bruk resirkuleringsposer fra Oslo Kommune. Containere for papp/større papiremballasje og glass/metall står bak bygningen ved U1.

### Vinduer og balkongdører

De har vært enkelte vinduer og balkongdører som er utbedret av sameiet. Styret har inngått en nytt samarbeide med Lommedalen Bygg, som ferdigstilte pågående saker i april 2023.

### Setningsskader i bygget

Som belyst i årsmøtedokumentet for 2022 er det normalt at et nybygg for setningsskader i løpet av de første årene, som også har vært synlig i mange år i vårt bygg og i garasjeanlegget. Det er ikke unormalt at betong påvirkes av temperaturrendringer. Det ble dog observert nye sprekker i konstruksjonen i oppgangen til Messepromenaden 6 i desember 2021.

Styret engasjerte derfor OBOS Prosjekt som utførte to målinger av bevegelsene i bygget, og utformet en kort rapport etter sprekkdannelsene ble oppdaget. Styret har videre inngått et samarbeide med en ekstern leverandør, Selvaag Prosjekt, høsten 2022 for å sikre god oppfølging i de kommende årene. Første måling ble gjennomført i februar 2023, og det er



ingen videre bevegelser. Det er dermed ikke behov for ytterligere tiltak eller risiko tilknyttet dette.

### **Høyfrekvent lyd fra nabobygget**

Styret har mottatt klager fra beboere om en høyfrekvent lyd som kommer fra nabobygget A6. Dette har vært spesielt plagsomt for beboere som har leiligheter over 5.etasje inn mot gangveien. Styret har konkludert med at lyden kommer fra ventilasjonsanlegget til A6, men det har dessverre ikke kommet noen tiltak over det siste året da A6 ikke finner noe problematisk med deres ventilasjon.

Begge styrene og utsatte beboere vil utføre tester denne våren og vil fortsette å samarbeide om å finne en god løsning på problemet.

### **Sjølyststranda Driftssameie**

#### Utbedring av drenering

Sjølyststranda Driftssameie (SDS) har hatt hovedansvaret for utbedring av drenering i blomsterbedet langs gangveien til Messepromenaden som følge av flere vannlekkasjer i garasjen. SDS inngikk et samarbeid med Vaktmesterkompaniet etter en anbudsrunde, og arbeidet ble ferdigstilt i januar 2023. Sameiets styre har vært sterkt involvert, da utbedringer involverte flere av våre seksjoner på bakkeplan.

Hovedoppgavene har vært å utbedre membran langs grunnmur, legge ny drenering og tilkoblinger til våre takrenner slik at vannet nå får utløp ned i et kumlukk utenfor søppelnedkastet til M4. Det er også laget luker i terrassene på bakkeplan for å sikre at avløpsrørene kan renses. Vaktmesterkompaniet har utført et svært grundig arbeid og styrene har sett de ønskede forbedringer når snøen har smeltet/regnfall. Nye busker blir plantet i regi av gartner/SDS til våren 2023. Kostnaden er belastet SDS sitt regnskap.

#### Utbetaling av akkumulert overskudd fra SDS til sameiet

SDS har akkumulert et overskudd over de siste årene som har resultert i at sameiet har fått en større fordring mot SDS. Karenslyst Plass Sameie og de øvrige sameiene innbetaler felleskostnader til SDS på månedlig basis som innebærer grøntarealer, vaktmester, vedlikehold av E18 miljølokket etc. Det årlige resultatet (overskudd/underskudd) til SDS blir fordelt i henhold til brøk til alle sameiene. Dette beskrives i balansen til regnskapet under konto "Andel egenkapital i fellesanlegg" under Eiendeler.

Det har vært viktig for styret at SDS ikke skal operere som en bank på veiene av sameiene, men også ha grei likviditet for utforutsette vedlikeholdsoppgaver i området. I mars 2023 fikk vår styreleder godkjent et styrevedtak i SDS om at SDS skulle utbetale noe av det akkumulerte overskuddet tilbake til sameiene.

Totalt ble kr 1 500 000 tilbakebetalt til sameiene, hvor Karenslyst Plass Sameie fikk kr 394 500. Dette vil styrke sameiets likviditet.

### **Sosiale sammenkomster i sameiet**

Sameiet inviterte til nabosamling på takterrassen i mai 2022 hvor nye utemøbler ble montert, planter plantet og beboerne kunne møtes for en hyggelig sammenkomst. Styret serverte kaffe, kake og mineralvann til de oppmøtte.



Det har videre vært arrangert Sjølyststranda julefest i desember 2022 hvor alle sameiene i området har vært invitert til en nabolagsfest med underholdning, julemusikk og premier sponset av lokale bedrifter. Overskuddet for festen gikk til Sunnaasstiftelsen.

Utover dette er beboerne i sameiet invitert til Beboermøte samme dag som Årsmøte.

## Vedlikeholdsplan

Styret engasjert Obos Prosjekt under høsten 2022 til å utarbeide en vedlikeholdsplan. Dette inkluderer også en digital løsning i Styrerommet som gjør det lett for nåværende og kommende styrer å holde kontroll på utførte tiltak og planlagte tiltak frem til 2055.

Styret hadde gjennomgang med Obos Prosjekt i desember 2022 og har fått tilsendt en rapport med forslag på prioriteringer av vedlikeholdsoppgaver utover de tiltakene som allerede er igangsatt. Styret fikk positiv tilbakemelding fra Obos Prosjekt om de tiltakene som var implementert og under utførelse under nåværende styrets periode.

Styret har budsjettert kr 1 237 883 for vedlikehold i 2023. Dette er fordelt til kr 720 000 for større vedlikeholdsoppgaver og kr 517 883 til alminnelig vedlikehold (inkl. service og vedlikeholdsavtaler)

Vedlagt finner dere en liste over større vedlikeholdsoppgaver som er utført og hva som er planlagt i de kommende årene:

Kategori	Tittel	Dato	Status	Beløp
Bygning utvendig	Fasadevask	2020	Ferdigstillt	287 500
VVS	Rens av ventilasjon og avløp	2021	Ferdigstillt	460 800
VVS	Installasjon av magnetfilter og vakuum utlufter på radiatoranlegget	2021	Ferdigstillt	145 000
Bygning innvendig	Sanering for skjeggekke	2021	Ferdigstillt	10 000
Tele og automatisering	Telenor - ny rammeavtale	2021	Ferdigstillt	-
Bygning innvendig	Boning av gulv i fellesarealer	2021	Ferdigstillt	17 000
Elektro	Skifte ut lys i heisene til LED (Mangler kun M2)	2022	Ferdigstillt	60 000
Bygning utvendig	Utskifting av brannørr på takterrassen til M8	2023	Ferdigstillt	25 000
VVS	Utskitning av kuplinger på stamrør til M4	2022	Ferdigstillt	20 000
Brannsikkerhet	Skifte ut nødlysanlegg til LED og øvrige lyskilder	2023	Pågår	860 000
Tele og automatisering	Utskitning av porttelefonsystemet	2023	Pågår	180 000
Bygning innvendig	Boning av gulv i fellesarealer	2023	Planlagt	20 000
Bygning utvendig	Skifte råttent treverk og beise på takterrasse	2023/2024	Forslag/Planlagt	100 000
VVS	Nedløpsrør	2023	Forslag/Planlagt	25 000
Bygning utvendig	Reparasjon av skadet fasade	2024	Forslag/Planlagt	260 000
Bygning innvendig	Overflater i oppganger	2024/2025	Forslag/Planlagt	750 000
Bygning utvendig	Takterrasse	2025/2026	Forslag/Planlagt	1 000 000
Bygning utvendig	Omtrekking av tak	2035	Forslag/Planlagt	2 300 000



### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

#### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 880 600.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet kr 1 237 883 som omfatter installasjon av nytt nød og ledelys anlegg, utskiftning av vegg lamper i trappeoppganger, installasjon av nytt porttelefonanlegg og alminnelig vedlikehold av vvs, heiser, ventilasjon og utvendig anlegg.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Karenslyst Plass Sameie.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene, 11,8% økning av oppvarming og 30 kr økning av tv/nett fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Karenslyst Plass Boligsameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Karenslyst Plass Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetttallene 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.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HFYG7-VU4ME-CDV2P-6YY2W-SSOZX-8GfXX



## KARENSLYST Plass BOLIGSAMEIE RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 469 290	6 423 012	7 469 000	8 209 000
Andre inntekter	3	13 776	146 411	25 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>7 483 066</b>	<b>6 569 423</b>	<b>7 494 000</b>	<b>8 229 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 250	-28 200	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-200 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-16 161	-16 120	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-243 295	-236 435	-244 000	-257 000
Konsulenthonorar	7	-138 795	-25 226	-25 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 000 468	-1 108 958	-1 158 000	-1 237 883
Forsikringer		-350 423	-318 377	-334 000	-385 000
Kommunale avgifter	9	-720 452	-676 632	-706 000	-780 000
Kostnader sameie	10	-1 670 640	-2 306 473	-1 700 000	-1 700 000
Energi/fyring	11	-2 152 817	-1 427 655	-1 815 000	-2 215 000
TV-anlegg/bredbånd		-796 951	-588 882	-814 000	-875 160
Andre driftskostnader	12	-299 367	-345 292	-365 500	-356 440
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 674 620</b>	<b>-7 278 249</b>	<b>-7 462 750</b>	<b>-8 138 733</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-191 554</b>	<b>-708 826</b>	<b>31 250</b>	<b>90 267</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	39 263	37 354	0	0
Finanskostnader		0	-50	0	0
Årsresultat i fellesanlegg	14	296 961			
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>336 224</b>	<b>37 304</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>144 670</b>	<b>-671 522</b>	<b>31 250</b>	<b>90 267</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-671 522		
Til opptjent egenkapital		144 670	0		



## KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 068 452	771 491
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 068 452</b>	<b>771 491</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		28 911	9 884
Kundefordringer		0	2 594
Forskuddsbetalte kostnader		203 483	0
Andre kortsiktige fordringer		0	102 799
Driftskonto OBOS-banken		1 028 075	1 502 538
Sparekonto OBOS-banken		179 297	177 809
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 439 765</b>	<b>1 795 624</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 508 217</b>	<b>2 567 114</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 949 052	1 804 382
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 949 052</b>	<b>1 804 382</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		110 163	98 608
Leverandørgjeld		351 676	277 823
Annen kortsiktig gjeld	15	97 325	386 301
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>559 165</b>	<b>762 732</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 508 217</b>	<b>2 567 114</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	4 068 441	4 203 515

Oslo, 12.04.2023  
Styret i Karenslyst Plass Boligsameie

Tiril Støltun Berg/s/

Petter M. Schøyen/s/

Jonny Rehmbrandt/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.

**ÅRERESULTAT I FELLESANLEGG**

Årsresultat i fellesanlegg føres fra 2022 i gruppen finansinntekt/-kostnad, slik at det ikke påvirker driftsresultatet.

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

Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	4 954 015
Oppvarming	1 698 114
Kabel-TV/Internett	813 561
Porttelefonabonnement	3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 469 290</b>

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

Innflyttingsgebyr	10 000
Regnskapskorrigeringer	19
Nøkler	3 757
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>13 776</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 947, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 161.

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

Juridisk bistand	-18 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 470
OBOS Prosjekt AS	-87 600
Selvaag Prosjekt AS	-30 725
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-138 795</b>

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

Bravida Norge AS	- 137 500
Otis AS	-121 875
Defigo AS	-28 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-287 375</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-19 460
Drift/vedlikehold VVS	-191 768
Drift/vedlikehold elektro	-145 845
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 532
Drift/vedlikehold heisanlegg	-168 633
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 708
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-142 638
Kostnader dugnader	-4 510
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 000 468</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-720 452
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-720 452</b>

**NOTE: 10****KOSTNADER SAMEIE**



16

Karenslyst Plass Sameie

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

Akto innkrevd Sjølyststranda Garasjesameie	-41 316
<b>SUM SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE</b>	<b>-41 316</b>

<b>TOTALT KOSTNADER SAMEIE</b>	<b>-1 670 640</b>
--------------------------------	-------------------

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-363 165
Fjernvarme	-1 789 652
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 152 817</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-3 019
Renhold ved firmaer	-267 139
Andre fremmede tjenester	-3 888
Trykksaker	-142
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 383
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 947
Andre kontorkostnader	-1 534
Porto	-1 320
Bank- og kortgebyr	-4 996
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-299 367</b>

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	36
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 248
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	479
Andre renteinntekter	35 500
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>39 263</b>

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

IB	401 660	
Andel av årets resultat	79 387	
UB		481 047

**Sjølyststranda Drift**

IB	369 831	
Andel av årets resultat	217 574	
UB		587 405



---

<b>SUM ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG</b>	<b>kr 1 068 452</b>
---	---------------------

---

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr, OEF	-164
Påløpte kostnader	-97 161
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-97 325</b>

---

**NOTE: 16****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 3 637 205

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 431 236.

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](mailto: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 slokkeutstyr 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Gass**

Noen seksjoner har gass tilgang installert i sine enheter. Det betales et akonto 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](http://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. Det har vært en del uheldige episoder på takterrassen hvor styret må vurdere strenge tiltak. Vi minner videre om at dere må få godkjenning fra styret om avholdelse av større arrangementer.

### **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 garasje plasser 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 2023

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 24.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 27.04.23

**Selskapsnummer:** 5635 **Selskapsnavn:** Karenslyst Plass Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</b></p> <p>Godkjent</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Jessica Linda P. Østman velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen**

Godkjent

For

Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 144 670 overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000

For

Mot

**Sak 7 Individuell måling av forbruk fjernvarme i seksjonene**

Styrets innstilling vedtas og godkjennes

For

Mot

**Sak 8 Husordensregel §2. Formål**

Styrets innstilling vedtas og godkjennes

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 9 Husordensregel §3. Bruk av eierseksjon**

Styrets innstilling vedtas og godkjennes

For

Mot

**Sak 10 Husordensregel §16. Avfallshåndtering - kildesortering**

Styrets innstilling vedtas og godkjennes

For

Mot

**Sak 11 Valg av styreleder**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Kjartan Nilsen

Tiril Støltun Berg

**Sak 12 Valg av styrets sammensetning**

Hvilket forslag stemmer du for?

Styre 1 under ledelse av Tiril S. Berg

Styre 2 under ledelse av Kjartan Nilsen

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.