



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 569 423	6 465 712
Sum inntekter		6 569 423	6 465 712
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	220 200
Annen driftskostnad		7 050 049	4 828 732
Sum kostnader		7 278 249	5 048 932
Driftsresultat		-708 826	1 416 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 354	37 737
Sum finansinntekter		37 354	37 737
Annen finanskostnad		50	2 558
Sum finanskostnader		50	2 558
Netto finans		37 304	35 180
Ordinært resultat før skattekostnad		-671 522	1 451 960
Ordinært resultat etter skattekostnad		-671 522	1 451 960
Årsresultat		-671 522	1 451 960
Totalresultat		-671 522	1 451 960
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-671 522	1 451 960
Sum overføringer og disponeringer		-671 522	1 451 960



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		771 491	1 326 114
Sum varige driftsmidler		771 491	1 326 114
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		771 491	1 326 114
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 594	2 594
Andre fordringer		112 683	6 925
Sum fordringer		115 277	9 519
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 680 347	1 610 178
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 680 347	1 610 178
Sum omløpsmidler		1 795 624	1 619 697
SUM EIENDELER		2 567 114	2 945 811

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 804 382	2 475 905
Sum opptjent egenkapital		1 804 382	2 475 905
Sum egenkapital		1 804 382	2 475 905
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		277 823	191 175
Annen kortsiktig gjeld		484 909	278 731
Sum kortsiktig gjeld		762 732	469 907
Sum gjeld		762 732	469 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 567 114	2 945 811



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266338

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 989 838 164
KARENSLYST PLASS BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 569 423	6 465 712
Sum inntekter		6 569 423	6 465 712
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	220 200
Annen driftskostnad		7 050 049	4 828 732
Sum kostnader		7 278 249	5 048 932
Driftsresultat		-708 826	1 416 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 354	37 737
Sum finansinntekter		37 354	37 737
Annen finanskostnad		50	2 558
Sum finanskostnader		50	2 558
Netto finans		37 304	35 180
Ordinært resultat før skattekostnad		-671 522	1 451 960
Ordinært resultat etter skattekostnad		-671 522	1 451 960
Årsresultat		-671 522	1 451 960
Totalresultat		-671 522	1 451 960
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-671 522	1 451 960
Sum overføringer og disponeringer		-671 522	1 451 960



Organisasjonsnr: 989 838 164
KARENSLYST Plass BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		771 491	1 326 114
Sum varige driftsmidler		771 491	1 326 114

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		771 491	1 326 114
-------------------	--	---------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		2 594	2 594
Andre fordringer		112 683	6 925
Sum fordringer		115 277	9 519

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 680 347	1 610 178
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 680 347	1 610 178

Sum omløpsmidler		1 795 624	1 619 697
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 567 114	2 945 811
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 804 382	2 475 905
Sum opptjent egenkapital	1 804 382	2 475 905
Sum egenkapital	1 804 382	2 475 905
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	277 823	191 175
Annen kortsiktig gjeld	484 909	278 731
Sum kortsiktig gjeld	762 732	469 907
Sum gjeld	762 732	469 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 567 114	2 945 811



Organisasjonsnr: 989 838 164
KARENSLYST Plass BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Karenslyst Plass Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 28. april - 1. mai 2022

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 28. april kl. 18:00 og lukker 1. mai kl. 18:00.

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.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag om godkjenning av frostet sideglass på innglassede balkonger
6. Vedtektsendring av §8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Karenslyst Plass Sameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Som protokollvitne foreslås Arild Bræin.

Forslag til vedtak

Som protokollvitne velges Arild Bræin .

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd på kr – 671 522 dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd på kr – 671 522 dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. s.5635 årsrapport for 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000.

Styrets innstilling

Mengden styrearbeid har økt i tråd med ytterligere fokus på vedlikehold og andre prosjekter.

Obos har gjennomført en undersøkelse om fastsettelse av styrehonorar som konkluderer at for normale boligselskap ligger gjennomsnittet på rundt kr 1.500 per bolig. For vårt boligselskap med 170 seksjoner resulterer dette i en total godtgjørelse på 250.000 kr.

Styret ønsker derfor at godtgjørelsen reguleres i tråd med gjennomsnittet for styrehonorar i øvrige boligselskaper.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000
2. Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000 som tidligere år

Sak 5

Forslag om godkjenning av frostet sideglass på innglassede balkonger

Forslag fremmet av:

Arve J Haugland Tokheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Forslagsstiller ønsker at årsmøtet godkjenner vedtak om at seksjonseiere kan velge frosted sideglass på kortsiden av balkonger. En del av balkongene på vestsiden står veldig tett mot hverandre, og dette vil gi en fin men dempet skjerming, og samtidig bevare lysslipp.

Styrets innstilling

Anbefales godkjent

Forslag til vedtak

Forslagsstiller ønsker at årsmøtet godkjenner vedtak om at seksjonseiere kan velge frosted sideglass på kortsiden av balkonger. Ved godkjennelse av vedtaket, vil styret vedta å utrede en prosess for å undersøke om frosted sideglass er søknadspliktig i forhold til fasadeendring hos Plan og Bygg Oslo.

Er resultatet at saken ikke er søknadspliktig kan beboere innsette frosted sidelass. Er resultatet at saken er søknadspliktig vil styret innlevere en søknad for dette. Eventuelle kostnader for søknaden blir belastet sameie.

Styret vil informere beboerne om saken er søknadspliktig eller ikke, eller om søknaden er godkjent. Blir vedtaket godkjent skal all montering godkjennes av styret (både montering av innglassering/frosted sideglass etc).

Monteringen av frosted sideglass skal utføres av sameiets foretrukne leverandør Lumon. Hvis beboerne ønsker å bruke en annen leverandør skal dette godkjennes av styret. Videre vil kostnaden for selve monteringen av frosted sideglass være en kostnad seksjonseier selv står for.

Sak 6

Vedtektsendring av §8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Som følge av et stort sameie og større arbeidsmengde, er det behov for flere enn tre personer i styret. Styret ønsker derfor å foreta en vedtektsendring og øke styrets antall.

Nåværende ordlyd:

§8-1 (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det skal velges to varamedlemmer.

Ny ordlyd:

§8-1 (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire styremedlemmer. Det skal velges ett til to varamedlemmer.



Styrets innstilling

Vedtektsendringen med ny ordlyd anbefales godkjent.

Forslag til vedtak

§8-1 (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det skal velges to varamedlemmer.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Anbefales godkjent.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Petter M. Schøyen
Petter har sittet som styremedlem i forrige periode og er villig til å ta gjenvalg.
Han arbeider med eiendomsforvaltning og har dermed viktig kompetanse for styrets arbeid.
Adr. Messepromenaden 6, tlf 414 31 013

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Brita Norderhaug
Brita har allsidig erfaring fra arbeidslivet og er opptatt av et godt bomiljø og beboernes trivsel.
Adr. Messepromenaden 10, tlf 992 50 690



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tiril Støltun Berg	2021-2023
Styremedlem	Jonny RehmbRANDT	2021-2023
Styremedlem	Petter M. Schøyen	2021-2022
Varamedlem	Kurt Arne Benonisen	2021-2022
Varamedlem	Anne E Bævre Espeli	2021-2022

Valgkomiteen

Jorun Christoffersen	2021-2022
Marit Vigger	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Karenslyst Plass Sameie

Sameiet består av 172 seksjoner.

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

Messepromenaden 2,4,6,8,10

Gårds- og bruksnummer:

3 643

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

Karenslyst Plass Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Styret har vært igjennom et krevende år hvor covid-19 fremdeles har preget aktiviteter for styret og for den enkelte beboer.

Det har vært avholdt åtte 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 2021 og februar 2022) til beboerne, i tillegg til diverse informasjon som har blitt satt opp på inngangsdører og/eller oppslagstavler. Styret har brukt kommunikasjonstjenesten Vibbo i større grad med varslinger via app, e-post og sms.

I dag er det 144 av 172 boliger (83%) som har en eller flere beboere som har logget på Vibbo. 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.

OPPSUMMERING AV DE STØRSTE AVLSLUTTEDE PROSJEKTENE

Vedlikehold: Rens av avløp og ventilasjon

Styret hadde befaring med Power Clean i 2021 som påviste betydelige mengder fett og avleiringer med en fyllingsgrad på 20-30% i ledningstrekkene. Dette kan føre til tilstoppinger av ledningstrekk, samt medfølge tilbakeslag av avløp. Kanalføringene til ventilasjonen inneholdt en del støv. Anlegget trekker til seg partikler i luften via avtrekksventilene kontinuerlig. Dette vil redusere kapasiteten over tid og øke brannspredningsfaren i verste konsekvens. En god og effektiv ventilasjon skal sørge for at luften vi puster inn er frisk, behagelig, og ikke bidrar til helseplager eller fuktskader i bygningen i form av mugg og sopp.

Styret besluttet å igangsette systematisk rens av avløpssystemer og ventilasjon (avtrekk og til luft) i boligsameiet. Dette har ikke blitt utført i vårt sameie tidligere, og var en kritisk vedlikeholdsoppgave. Power Clean gjennomførte rensing av avløpsrør, avtrekk og til luft i perioden 1-11. November 2021. Oppdraget gikk veldig bra, og vi takker for deres innsats med å gi tilgang til deres seksjoner!

- **AVLØP:** Vertikale stammer med tilhørende grenrør til kjøkken og sluk i gulv, samt bunnledning ble rensset. Bunnledning er også kontrollert for å forsikre om at denne er ren, og fri for slam og sediment. Det ble observert generelt mye fett og avleiringer i stikkledninger til kjøkken.
- **VENTILASJON:** Power Clean har under gjennomføringen av oppdraget, i henhold til egne arbeidsmetoder og eget teknisk utstyr, ikke kunne påvise skader, defekter eller andre uregelmessigheter med ventilasjonsanlegget annet enn det som er beskrevet i leilighetsrapporten, hvor aktuelle seksjoner har fått beskjed om hvilke tiltak som må utføres.

Kostnaden for dette var kr 460 800 og belastet resultatregnskapet for 2021. For øvrig var dette en kostnad som ikke var medtatt i budsjett, men vi valgte å omprioritere andre vedlikeholdsoppgaver.

Vedlikehold: Installasjon av magnetittfilter og vakuum utluffer på radiatoranlegget

Sameiet har opplevd større problemer med radiatorene etter at varmen ble satt på i september 2021. Etter en utredning med Bravida har det vist seg å være behov for å installere magnetittfilter og vakuum utluffer på anlegget. Dette er en kritisk vedlikeholdsoppgave for å forsikre at anlegget vil fungere bedre og bli mer energieffektivt. Magnetitt er uønsket i et slikt system, da det medfører økt slitasje og er et resultat av korrosjon i rør og deler. Dette sliter på systemet og vil redusere levetiden på anlegg og komponenter. Vakuum utluffer vil fjerne microbobler med luft som begrenser korrosjon kraftig. Med disse systemene sammen vil vi fjerne mye av korrosjonene, samt rense ut magnetitt og begrense slitasje i tiden som kommer. Dette vil samlet gjøre at varmeledningsevnen på systemet blir bedre, samt at vi får et mer driftssikkert anlegg.

Kostnaden for dette er kr 145 000 og er belastet resultatregnskapet for 2022.

Vedlikehold: Boning av gulvet i fellesarealene

Rene Trapper gjennomførte boning av gulvet i august 2021. Dette blir nå utført på årlig basis.

Vedlikehold/forsikring: Skjeggkre

Styret har via Norsk Hussopp Forsikring gjennomført sanering av bygget 29.november 2021 som følge av rapporteringer om skjeggkre forskjellige steder i bygget. Giften som er lagt holdt til midten av mars 2022, og utryddet store deler av skjeggkre. Det har vært viktig at beboerne ikke vasket eller støvsuget vekk åten, som ble lagt ut langs gulvlistene for å optimalisere effekten.

Totalt ble 19 av 170 seksjoner ikke sanert da det ikke var gitt tilgang til disse leilighetene. Som informert om i opprinnelig informasjonsskriv, må leiligheter som ikke har gitt tilgang utføre sanering via egen innboforsikring.

Kostnaden for dette var forsikringens egenandel på kr 10 000 og er belastet resultatregnskapet for 2021.

Forsikring: Vannlekkasje i M10

Dessverre sprakk et vannrør i bod anlegget i M10 juni 2021, som resulterte i store vannmengder i bod anlegget, inngangspartiet og ned til U1. Vi takker spesielt for beboernes innsats i å få tømt relevante boder for utbedring av veggene med fuktskader.

Kostnaden for dette var forsikringens egenandel på kr 10 000 og er belastet resultatregnskapet for 2021.

Forsikring: Avsluttet sak fra 2020 vedr. strømbruddet i Oslo

Styret overtok en åpen forsikringssak fra 2020 vedr. strømbruddet i Oslo som resulterte i stopp av heiser og kortslutning av elektrisk anlegg. Styret har arbeidet med å innsamle relevant informasjon og fikk i januar 2022 godkjent dekning av saken.

Erstatningen minus egenandel på kr 10 000 er resultatført i 2022 regnskapet.



TV/Internett: Ny avtale med Telenor

Styret oppdaget at prisen hver seksjon blir fakturert for Kabel TV og internett ikke reflekterte den faktiske prisen sameiet blir fakturert for i 2021. Derfor har beboerne i en lengre periode betalt langt mindre enn den faktiske kostnaden for sameiet.

Styret revurderte derfor tidligere avtale med Telenor og innhentet tilbud fra forskjellige aktører. Styret konkluderte med å tegne en ny fellesavtale med Telenor, Frihet M, til 399,- måneden per boenhet som trede i kraft 01.januar 2022. Den nye avtalen inkluderte også den nyeste T-We Box II, Wifi-ruter og dekoder. Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere fleksibilitet til å velge om de vil ha bredbånd og/eller TV. Alle får 240 poeng tilgjengelig til å velge akkurat det som passer for dem. Valg av TV-innhold, strømmejenester og hastighet kan hver beboer endre fritt og så ofte de vil.

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

Digital nøkkelbrikke med Obos

Styret har vurdert en ny løsning levert av OBOS for digital nøkkelbrikke - OBOS-nøkkelen. OBOS-nøkkelen er en løsning hvor beboerne kunne åpne dører og dele nøkler med en smart telefon, og hvor styret kunne få full oversikt og digitalt administrere hvem som har tilgang til oppgangene. Prisen for dette var kr 15 per leilighet per måned i tillegg til installasjon og maskinvare som en engangskostnad. For øvrige dører (garasjeporter o.l.) må boligselskapet selv dekke engangskostnaden knyttet til maskinvare og installasjon. OBOS-nøkkelen har på nåværende tidspunkt ingen løsning med fysisk nøkkelbrikke. For å bruke OBOS-nøkkelen er beboerne avhengig av å ha en smart telefon med app løsning og 4G dekning.

Styret valgte å ikke gå videre med denne løsningen for sameiet individuelt, da månedlig kostnad ville bli belastet den enkelte seksjonseier og ikke ville erstatte nåværende løsning.

Reforhandling av leverandøravtalen med Lumon:

Styret hadde i høsten 2021 et møte med Lumon og fikk reforhandlet vår avtale med dem om innglassing av balkongene. Hvis beboerne ønsker å bruke en annen leverandør skal dette godkjennes av styret på forhånd.

Vannlekkasje i U2

Det har i en lengre periode vært vannlekkasje i U2 og teknisk rom i U1 som SGS har argumentert kommer fra vårt sameie. Det ble avdekket i høsten 2021 at vannlekkasjen høyst sannsynlig er et resultat av dreneringsproblem i blomsterbedene langs gangveien fra Karenslyst Alle opp til miljølokket. Oppgaven er derfor videreført til SDS som har inngangsatt tilbud for utbedring av problemet.

Nye hagemøbler til takterrassen

Styret har valgt å investere i to nye møbelgrupper og tre solsenger til takterrassen da møblene er blitt veldig slitte. Vi håper at beboerne vil behandle de nye møbelgruppene pent.

PÅGÅENDE SAKER

Digital oppslagstavle i oppgangene



Styret vurderer løpende å investere i en digital oppslagstavle til oppgangene. OBOS jobber med integrert løsning med Vibbo som vil vurderes til neste periode.

Skifte av lyskilder fra halogen til LED

Utskiftning av lyskilder fra halogen til LED skjer fortløpende etter hvert som lysarmaturer blir defekt. Utskiftning av alle lyskilder på samme tidspunkt ville resultere i en betraktelig kostnad for sameiet.

Vinduer

Det forrige styret utskiftet mange vinduer, og det er pt. ikke like påkostninger som tidligere.

Vedlikehold

Vårt bygg er nå 17 år gammelt og det er dessverre et faktum at flere vedlikeholdsoppgaver har vært utsatt over flere år. Dette har resultert i at styret har vært tvunget til å agere med kort varsel for å utføre kritiske vedlikeholdsoppgaver for å opprettholde byggets verdi og sikkerhet. Vi må derfor regne med betydelige kostnader for reparasjoner og utskiftninger i årene fremover. Styret har opprettet en foreløpig vedlikeholdsplan som kartlegger hvilke prosjekter som er utført og når de skal utføres igjen.

Videre vil styret vurdere om det skal utarbeides en vedlikeholdsplan av et eksternt konsulentfirma som vil kartlegge omfanget av fremtidige vedlikeholdsoppgaver og påfølgende kostnader.

Individuelle varme og vannmålere

Fra sommeren 2021 ble vårt sameie fakturert for reelt registrert forbruk av fjernvarme og vann som følge av at det er installert automatiske målere i vårt sameie igjennom SDS. Dette avregnes hvert kvartal igjennom SDS.

Styret vil i den kommende perioden diskutere om det skal etableres individuelle målere per eierseksjon. Resultatet av dette vil være at hver seksjonseier vil belastes for reelt forbruk av varme og vann.

Setningsskader i bygget

Det er normalt at et nybygg for setningsskader i løpet av de første årene som også har vært synlig i mange år i vårt bygg og garasjeanlegget. Det er ikke unormalt at betong påvirkes av temperaturendringer. Det har dog vært observert nye sprekker i konstruksjonen i oppgangen til Messepromenaden 6 i desember 2021. Styret innhentet derfor OBOS Prosjekt som utførte to målinger av bevegelsene i bygget og utformet en rapport. Konklusjonen er at det ikke er behov for ytterligere tiltak eller risiko tilknyttet, men at bevegelsene følges opp etter normal praksis.

Resonans og vibrasjonslyder fra ventilasjonen til M8 og M10

Det har oppstått resonans og vibrasjonslyder i to seksjoner i M10 som følge av ventilasjonsanlegget. Viften ble utskiftet i starten av 2021 som følge av lignende problem, men det har oppstått problemer igjen. Styret har hatt R&H flere ganger til befaring, utredelse og justeringer, men det har ikke lyktes å dempe følgene. Styret følger opp saken tett med R&H.

Høyfrekvent lyd fra nabobygget

Styret har mottatt klager fra beboere om en høyfrekvent lyd som kommer fra nabobygget A3. 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 A3, og det vil undersøkes tiltak i samarbeid med følgende styre i løpet våren.

Ringetablåer

Vi opplever stadig problemer med ringetablåene ved hoveddørene og vi opplever at de ikke lengre kan repareres, men må utskiftes til en svært høy pris da systemet er utgått. Styret vil innhente tilbud og vurdere hvilke tiltak som skal gjøres i forhold til alle oppgangene og porttelefoner i beboernes seksjoner.

Nødtelefon i heisene

Styret har mottatt informasjon i slutten av mars 2022 at Telenor legger ned fastnett fra 1.mai 2022 som vil påvirke nødtelefonene i heisene. Styret har fått utsatt fristen til 1.juni 2022. Dette medfører at styret må finne en annen løsning. Sameiet har foreløpig mottatt et tilbud fra Otis for installasjon av en ny og moderne løsning av GSM-modul med 4G på ca. kr 125 000. Dette er ikke medtatt som kostnad i budsjettet for 2022. Styret vil innhente tilbud fra andre aktører den nærmeste perioden.

Brannviftene i oppgangene

Styret har mottatt informasjon fra Schneider og Lefdal i april 2022 etter gjennomgang av feilmeldinger på brannanlegget at brannviftene til tre av oppgangene er i ustand. Dette er ifølge Schneider mangel på vedlikehold. På nåværende tidspunkt er det vanskelig å estimere den totale kostnaden for reparasjonene, men det kan løpe opp til kr 100 000.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet ikke gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Årsaken til dette er at styret mener at Obos sin egen regnskapspraksis vedr. bokføring av overført resultat fra SDS og SGS ikke behandles korrekt i regnskapet. I årets regnskap blir resultatet fra SDS og SGS postert under «Kostnader sameie» og påvirker driftskostnader. Styret mener at ved korrekt regnskapspraksis skal denne finans tekniske posteringen bokføres under «Finansinntekter/kostnader» som er i tråd med egenkapital metoden for postering av slike overføringer mellom selskapene. Årsresultatet forblir det samme, men årsresultatet fra SDS og SGS skal ikke påvirke driftsresultatet. Obos har ikke klart å behandle saken innenfor fristen for årsmøtet, men styret krever en avklaring av saken i samsvar med revisor og Obos før sommeren.

Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6 569 423.

Dette er kr 121 423 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak erstatning fra Gjensidige.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 278 249.

Dette er 349 209 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak overført underskudd fra SDS og SGS.

Det skal gjøres oppmerksom på at årsresultatet fra SDS og SGS blir bokført under «Kostnader sameie», og utgjør kr 555 133, hvorav det er overført vår andel av underskudd fra SDS på kr 395 115 og underskudd fra SGS på kr 160 017

Viktig bemerkning er årets energi kostnader. Energi/fyring ble totalt kr 1 427 655 i årsregnskapet, men inkluderer en kreditnota fra SDS for fjernvarme 2020 på kr -750 270. Den faktiske fjernvarme kostnaden for 2021 er kr 1 819 733, og elektrisk energi kr 358 191, totalt kr 2 177 924. Faktorer som påvirker den svært høye kostnaden for 2021 er ekstreme energipriser og at kWh forbruket for sameiet har økt med 22,4% siden 2020. Forbruket har økt som følge av et kaldere 1.kvartal 2021 mot 2020, og nedstegning under pandemien har resultert i at flere er hjemme og bruker mer varme/varmtvann. Det skal bemerkes at budsjettet for 2021 er misvisende for denne kostnaden, da fjernvarme kostnadene ligger under «Kostnader sameie» og ikke under «Energi/fyring» som budsjett 2022.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 671 522 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 032 892.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 158 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Styret har i tråd med estimater fra aktuelle leverandører og sameiets forbruk, budsjettert fjernvarme kostnader til kr 1 500 000 og elektrisk energi i bygget til kr 315 000. Totalt kr 1 815 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 32 046. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 2022.

Budsjettet er basert på 16 % økning av felleskostnadene fra 1.1.22, som betegner seg til felleskostnader, tv/internett og oppvarming.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Karenslyst Plass Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Karenslyst Plass Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: JF6Q3-10KNE-WY557-6P4EY-6XLAL-ECPVE



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 423 012	6 423 012	6 423 000	7 469 000
Andre inntekter	3	146 411	42 700	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 569 423	6 465 712	6 448 000	7 494 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-20 200	-28 200	-35 250
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-16 120	-14 036	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-236 435	-229 885	-237 000	-244 000
Konsulenthonorar	7	-25 226	-12 648	-10 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 108 958	-1 521 552	-1 374 000	-1 158 000
Forsikringer		-318 377	-294 776	-311 000	-334 000
Kommunale avgifter	9	-676 632	-666 536	-676 500	-706 000
Kostnader sameie	16	-2 306 473	-1 032 379	-2 901 340	1 700 000
Energi/fyring	10	-1 427 655	-167 100	-250 000	1 815 000
TV-anlegg/bredbånd		-588 882	-548 076	-560 000	-814 000
Andre driftskostnader	11	-345 292	-341 744	-365 000	-365 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 278 249	-5 048 932	-6 929 040	-7 462 750
DRIFTSRESULTAT		-708 826	1 416 780	-481 040	31 250
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	37 354	37 737	0	0
Finanskostnader	13	-50	-2 558	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		37 304	35 180	0	0
ÅRSRESULTAT		-671 522	1 451 960	-481 040	31 250
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 451 960		
Fra opptjent egenkapital		-671 522	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	771 491	1 326 114
SUM ANLEGGSMIDLER		771 491	1 326 114
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 884	6 925
Kundefordringer		2 594	2 594
Andre kortsiktige fordringer	14	102 799	0
Driftskonto OBOS-banken		1 502 538	1 432 754
Sparekonto OBOS-banken		177 809	177 424
SUM OMLØPSMIDLER		1 795 624	1 619 697
SUM EIENDELER		2 567 114	2 945 811
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 804 382	2 475 905
SUM EGENKAPITAL		1 804 382	2 475 905
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		98 608	68 956
Leverandørgjeld		277 823	191 175
Annen kortsiktig gjeld	15	386 301	209 775
SUM KORTSIKTIG GJELD		762 732	469 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 567 114	2 945 811
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	4 203 515	2 175 500

Oslo, 19.04.2022

Styret i Karenslyst Plass Boligsameie

Tiril Støltun Berg/s/

Jonny Rehmsbrandt/s/

Petter M. Schøyen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 505 532
Oppvarming	1 415 640
Kabel-TV/Internett	501 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 423 012

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innflyttingsgebyr	32 500
Erstatning, Gjensidige Forsikring	112 799
Nøkler	1 112
SUM ANDRE INNETEKTER	146 411

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 881, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 120.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 976
SUM KONSULENTHONORAR	-25 226

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 410
Drift/vedlikehold VVS	-262 691
Drift/vedlikehold elektro	-101 862
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 392
Drift/vedlikehold heisanlegg	-163 665
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 275
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-465 505
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-3 159
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 108 958

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-676 632
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-676 632

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-358 191
Fjernvarme	-1 069 464
SUM ENERGI / FYRING	-1 427 655

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-15 519
Renhold ved firmaer	-285 419
Andre fremmede tjenester	-2 034
Kontor- og datarekvisita	-848
Trykksaker	-7 565
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 881
Andre kontorkostnader	-1 837
Porto	-12 871



Bank- og kortgebyr	-5 280
Velferdskostnader	-4 038
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-345 292

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	385
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	421
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 996
Andre renteinntekter	552
SUM FINANSINNEKTER	37 354

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-8
Andre rentekostnader	-42
SUM FINANSKOSTNADER	-50

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Gjensidige Forsikring	102 799
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	102 799

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	116
Påløpte kostnader	-358 006
Schindler	-28 411
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-386 301

NOTE: 16**KOSTNADER SAMEIE**

Akto innkrevd Sjølyststranda Drift	-1 289 532
Kommunale avgifter Sjølyststranda Drift	-151 596
Oppvarming Sjølyststranda Drift	-268 896
Andel av årsresultat Sjølyststranda Drift	-395 115
SUM SJØLYSTSTRANDA DRIFT	-2 105 139

Akto innkrevd Sjølyststranda Garasjesameie	-41 316
Andel av årsresultat Sjølyststranda Garasjesameie	-160 018
SUM SJØLYSTSTRANDA GARASJESAMEIE	-201 334

TOTALT KOSTNADER SAMEIE	-2 306 473
--------------------------------	-------------------

NOTE: 17**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

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

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SDS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SDS og utgjør kr 2 791 642.



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

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

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 1 411 873.

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

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

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets regnskap.



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Vibbo

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

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Renhold

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

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av



arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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

Gass

Noen seksjoner har gass tilgang installert i sine enheter. Det betales et 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. 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 garasjeplasser og at styret ikke har ansvaret for gartner/utearealer da dette foreligger hos Sjølyststranda Driftssameie (SDS). Har man spørsmål relatert til SDS kan man sende en skriftlig beskjed til Tiril Berg som er representant i SDS og Jonny Rehbrandt som er representant i SGS.



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 2022

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 28.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.05.22

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>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Som protokollvitne velges Arild Bræin .</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd på kr - 671522 dekkes ved overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For fastsettelse av honorarer
- Mot fastsettelse av honorarer

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000
- Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000 som tidligere år

Sak 5 Forslag om godkjenning av frostet sideglass på innglassede balkonger

Forslagstiller ønsker at årsmøtet godkjenner vedtak om at seksjonseiere kan velge frostet sideglass på kortsiden av balkonger. Ved godkjenning av vedtaket, vil styret vedta å ut utrede en prosess for å undersøke om frostet sideglass er søknadspliktig i forhold til fasadeendring hos Plan og Bygg Oslo.

Er resultatet at saken ikke er søknadspliktig kan beboere innsette frostet sideglass.
Er resultatet at saken er søknadspliktig vil styret innlevere en søknad for dette.
Eventuelle kostnader for søknaden blir belastet sameie.

Styret vil informere beboerne om saken er søknadspliktig eller ikke, eller om søknaden er godkjent. Blir vedtaket godkjent skal all montering godkjennes av styret (både montering av innglassering/frostet sideglass etc).

Monteringen av frostet sideglass skal utføres av sameiets foretrukne leverandør Lumon. Hvis beboerne ønsker å bruke en annen leverandør skal dette godkjennes av styret. Videre vil kostnaden for selve monteringen av frostet sideglass være en kostnad seksjonseier selv står for.

- For
- Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Vedtektsendring av §8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

§8-1 (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det skal velges to varamedlemmer.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Petter M. Schøyen

Varamedlem (1 skal velges)

Brita Norderhaug

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
E-post: oef@obos.no

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