



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 408

KARLSTUA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KARLSTUA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 18:00, Haugerud Seniorsenter, Hagapynten 38 c.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Etter generalforsamlingen forsøkes avholdt et beboermøte (dersom tiden tillater det).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av møteregler i Karlstua Borettslag
4. Valg protokollfører og protokollvitne
5. Godkjenning av de stemmeberettigede
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Forslag om retningslinjer for Velferdskomiteen
9. Forslag om at Velferdskomiteen bevilges et årlig beløp
10. Forslag om flere lekeapparater, sittegrupper og minst en sandkasse
11. Forslag til nytt punkt i Husordensregler : Flagging fra balkong
12. Forslag til økning av styrehonorar
13. Forslag om å etablere en rehabiliteringskonto (fond) for framtidig rehabilitering av borettslaget
14. Forslag om endring av vedtekter (som følge av sak 13)
15. Forslag om endring av husordensreglene
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

18. Valg av valgkomite

19. Valg av representant med vara til Oppsal Vaktmestersentral

20. Valg av velferdsutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i KARLSTUA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret forslår at Erik Braathen velges til møteleder

Forslag til vedtak

Erik Braathen velges

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Innkalling skal skje med høyst 20 dager og minst 8 dagers varsel.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Godkjenning av møteregler i Karlstua Borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets forslår at generalforsamlingen vedtar møteregler (såkalt forretningsorden). Dette er kjøreregler som regulerer hvordan generalforsamlingen skal foregå og sier noe om hvordan møtet skal ledes og gjennomføres:

- Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
- Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av en møteleder valgt av generalforsamlingen.
- Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen, legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.
-

Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak, samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn. Merk at protokollen er en vedtaksprotokoll og ikke et referat.

- Den som ønsker ordet, skal signalisere til møteleder ved å vise stemmetegn eller ved håndsopprekning, før man tar ordet.
- Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 5 minutter. Ytterligere innlegg må ikke overstige 3 minutter. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
- Benkeforslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.
- Hvis et forslag eller en sak i møtet foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten.
- Brudd på ovennevnte møteregler kan pålegges «munnkurv» og eventuelt i verste tilfelle utestengelse fra resten av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Møteregler for Karlstua Borettslag godkjennes.

Sak 4

Valg protokollfører og protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollfører ble Erik Braathen foreslått. Protokollvitne(r) velges på generalforsamlingen.

Sak 5

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter og legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Innleverte registreringsblanketter og evt. fullmakter ansees som lovlig fremmøtebevis.

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital i balansen.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for resterende styremedlemmer ekskludert styreleder for perioden 2024/25 foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

Sak 8

Forslag om retningslinjer for Velferdskomiteen

Forslag fremmet av:

Endira Ticevic, Naila Narges, Peipei Ma og Henrik Stiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Velferdskomiteen oppnevnes av generalforsamlingen eller etter fullmakt fra denne. Den velger sjøl sin leder, som blir kontaktperson til styret. Velferdskomiteens oppgave er å gjennomføre tiltak og aktiviteter som fremmer trivsel, tilhørighet og inkludering i borettslaget.

Velferdskomiteen kan bistå styret ved gjennomføring av generalforsamling, beboermøter, dugnader og andre arrangementer.

Velferdskomiteen planlegger sitt arbeid etter en årsplan (årshjul) som blir publisert på Vibbo. Årshjulet drøftes med styret før det legges ut.

Velferdskomiteen kan også gjennomføre tiltak som ikke står i årsplanen hvis det er behov eller ønske om det.

Alle tiltak skal omtales på Vibbo i god tid, slik at de er reelle tilbud til flest mulig i borettslaget. Tiltak kan være for alle beboere eller for spesifikke målgrupper, f.eks. barn, ungdom, voksne og eldre.

Velferdskomiteen fører oversikt over - og dokumenterer utgifter. Dette legges fram for generalforsamlinga sammen med beretning som oppsummerer de tiltaka som er gjennomført i perioden.

Styrets innstilling

Retningslinjer er utarbeidet av styret i perioden 2024/25 og drøftet med velferdskomiteen. Styret mener det blir feil at retningslinjer for et utvalg må behandles av generalforsamlingen.

Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Velferdskomiteen foreslår at det opprettes retningslinjer for Velferdskomiteen

Sak 9

Forslag om at Velferdskomiteen bevilges et årlig beløp

Forslag fremmet av:

Endira Ticevic, Naila Narges, Peipei Ma og Henrik Stiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen setter av et årlig beløp på 40 000 til Velferdskomiteen som skal brukes til å «gjennomføre tiltak og aktiviteter som fremmer trivsel, tilhørighet og inkludering i borettslaget» (fra forslag til retningslinjer for Velferdskomiteen). Det som eventuelt ikke blir brukt av denne potten, går tilbake til borettslaget.

Velferdskomiteen fører oversikt over - og dokumenterer utgifter. Dette legges fram for generalforsamlinga sammen med beretning som oppsummerer de tiltaka som er gjennomført i perioden.

Begrunnelse: Tiltak som sommerfest, markering av høytider og merkedager osv., jf. VKs årshjul, er viktige bidrag til fellesskapet i borettslaget.

En økonomisk ramme som Velferdskomiteen kan arbeide innafor, er ei enkel og ubyråkratisk ordning som letter Velferdskomiteens arbeid betydelig ved at den slipper å forholde seg til frister og å lage detaljerte beskrivelser av tiltak lang tid i forveien. Det blir også mindre belastning for styret.

Behovet for kontroll med bruken av pengene er ivarettatt ved at Velferdskomiteen gjør greie for sine utlegg for generalforsamlinga, jf. avsnitt 2 i forslaget.

Styrets innstilling

Det er styret som lager budsjett og fører kontroll med borettslagets økonomi. Velferdskomiteen tildeles midler etter søknad, se retningslinjer for Velferdskomiteen.

Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Velferdskomiteen foreslår at det bevilges et årlig beløp på kr 40 000 til tiltak og aktiviteter.

Sak 10

Forslag om flere lekeapparater, sittegrupper og minst en sandkasse

Forslag fremmet av:

Endira Ticevic

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1 Dette er i tråd med vedtak fra generalforsamlinga 2024

2 Det er gjort flere viktige undersøkelser som viser at storhuske og trampoline er sterkt etterspurt av barna i borettslaget. Dette er dokumentert overfor styret både før og under arbeidet med lekeplassen. (kartlegging skjema av foreldre/ barna gjort høsten 2024 og tegninger / samtaler med barna.

3. Under GF da styret fremmet sine 2 forslag om lekeplassen og tegningen av denne, ble det påpekt tydelig av tidligere prosjekt ansvarlig for lekeplassen og styremedlem Endira Ticevic at styret er pliktig til å ta hensyn til det barna og foreldre ønsket seg. Styret sa tydelig på GF 2024 at de skulle ta hensyn til dokumentasjonen og barnas ønsker. Det viste seg i etterkant at de endret på planen og hverken barna sine eller foreldre sine ønsker ble oppfylt da hverken storhuske eller innebygd trampoline kom med på lekeplassen. Styret brøt løftene sine og ikke minst løftene til barna og foreldre. Det forventes av foreldre og barna i borettslaget at dette rettes opp i av det nye styret. Det nye styret tar ansvar for ugjort arbeid.

3 Det kan søkes eksterne midler til oppgraderinga fra OBOS miljømidler, Sparebankstiftelsen og Alna bydel, så det vil være mulig å holde kostnadene for borettslaget på et rimelig nivå

Styrets innstilling

Styret har gjennomført bygging av ny lekeplass iht. vedtak på generalforsamlingen 2024. Etter ønske fremmet på generalforsamlingen 2024, henvendte styret seg til alle i borettslaget om det var noen som hadde ytterligere innspill til den nye lekeplassen. Styret mottok henvendelse fra en beboer, og denne henvendelsen medførte ingen endringer i planer vedtatt på generalforsamlingen 2024.

Lekeplassen er gjennomført i henhold til vedtak fra generalforsamlingen 2024. Styret har likevel planer om, men på et senere tidspunkt å vurdere sandkasse og ekstra sittegrupper i borettslaget. Sandkasse på selve lekeplassen er ikke anbefalt av entreprenøren, så det vurderes på andre fellesarealer. Dette forslaget forholder

seg ikke til hva som er vedtatt. I tillegg inneholder det ikke et kostnadsbilde for det som fremmes som forslag til ytterligere tiltak.

Styret foreslår at forslaget avvises

Forslag til vedtak

Endira Ticevic foreslår at styret følger opp intensjonen om oppgradering av uteområdene, jf. forslag 14 på generalforsamlingen 2024. På områdene der det tidligere var sandkasser foreslås det at det lages mer sittegrupper, settes opp storhuske trampoline og minst en sandkasse.

Sak 11

Forslag til nytt punkt i Husordensregler : Flagging fra balkong

Forslag fremmet av:

Ottar Johannesen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det kan flagges fra balkong på offentlige flaggdager, på dager som markerer lands nasjonaldag og på dager som markerer merkedager i familien.

Det skal ikke flagges mellom kl.21:00 og kl.08:00.

Begrunnelse: For å unngå unødvendig flagging fra balkong som kan være til plage for naboer, er det påkrevet med retningslinjer for flagging.

Styrets innstilling

Styret henviser til §6 i flaggforskriften. Styret oppfordrer beboerne til å respektere gjeldene regler. Selv om det er mulig for borettslag å ha strengere regler enn flaggloven, mener styret at dette er unødvendig og mener at hver enkelt bør respektere flaggets betydning.

Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Ottar Johannesen foreslår at det kan flagges fra balkong på offentlige flaggdager, på dager som markerer lands nasjonaldag og på dager som markerer merkedager i familien. Det skal ikke flagges mellom kl.21:00 og kl.08:00.

Forslag til økning av styrehonorar

Forslag fremmet av:

Inger J. Solbakken HP 19 og Kari S. Engelstad HP21

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker at styret får høyere styrehonorar. Styret gjør en fantastisk jobb og styret bruker mange timer pr. år. Vi ønsker at blir satt av som styrehonorar for styremedlemmer kr. 300.000

Styrets innstilling

Styret takker for tilliten, men minner om at det totale antall honorar for styret inneholder honorar både til ekstern styreleder, styre- og varamedlemmer. Her vises oversikt over honorar de seneste årene. 2021/22: Styre -og varamedlemmer = Kr. 200 000

2022/23: Ekstern styreleder+ styre -og varamedlemmer = Kr. 150 000+ kr. 100 000= Kr. 250 000

2023/24: Ekstern styreleder+ styre -og varamedlemmer = Kr. 150 000+ kr. 120 000= Kr. 270 000

2024/25: Ekstern styreleder+ styre -og varamedlemmer = Kr. 157 200+ X

Honorar for styreleder for perioden 2024/25 ble bestemt på generalforsamlingen 2024, og andelen X blir bestemt på årets generalforsamling. Ved å øke honorar for styre- og varamedlemmer fra kr. 120 000 til kr. 300 000 økes det totale honoraret fra kr. 457 200 kroner. Dette mener styret er for høyt.

Styret foreslår at forslaget avvises

Forslag til vedtak

Inger J. Solbakken og Kari S. Engelstad foreslår at godtgjørelse til styret 2025 settes til kr 300 000.

Forslag om å etablere en rehabiliteringskonto (fond) for framtidig rehabilitering av borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at laget oppretter et eget fond for framtidig rehabilitering av borettslaget. Fondet bygges opp ved et påslag på 5% på de ordinære felleskostnadene. Fondets oppsparte midler skal kun benyttes til større rehabiliteringsoppgaver og etter vedtak i generalforsamlingen.

Styret ser på dette som et viktig og langsiktig forslag. Derfor er det viktig at det er bred oppslutning om det i generalforsamlingen.

Begrunnelse

Lagets bygninger er over 50 år gamle. Vi må forvente flere store rehabiliteringer (utbedringer) av bygningene innenfor det neste 10 året. Det vil måtte føre til betydelige økte kostnader som må dekkes gjennom de månedlige

felleskostnadene. Ved å avsette et eget fond for slike oppgaver vil vi forberede oss på dette, og gjøre det mindre krevende for beboerne når de faktiske kostnadene oppstår.

Eksempler på vesentlige rehabiliteringsoppgaver (prosjekter) er:

- Utskifting av vinduer på soveromssiden, antatt utbedret innen år 2035.
- Taktekking av blokker, antatt utbedret innen år 2040.
- Tilleggisolering av alle betongelement fasader, antatt utbedret i det tidsperspektivet myndighetene måtte bestemme.
- Utskifting av balkongvegg, antatt utbedret i det tidsperspektivet myndighetene måtte bestemme.
- Mulige andre nye kostnadskrevende krav fra overordnede myndigheter, også EU-direktiver.

Ved å opprette og bygge opp et eget fond for slike oppgaver, unngår laget å måtte ta opp lån for fullfinansiering av det enkelte prosjekt.

Forslag til vedtak

1. Det opprettes et eget fond for større framtidige rehabiliteringer av borettslaget. Konkret ordnes fondet i en plasseringskonto. En slik konto har en gunstig rente, men begrenset antall uttak pr. år. 2. Fondet finansieres ved et ekstra påslag på 5% av de månedlige felleskostnader. Påslaget iverksettes fra 01.01.2026. Verdien av 5 % påslaget overføres fondet månedlig. 3. Laget overfører i 2025 kr. 1.200.000 av egne oppsparte midler til rehabiliteringskontoen (fondet). 4. Uttak/benyttelse av fondets midler skal godkjennes av generalforsamlingen.

Sak 14

Forslag om endring av vedtekter (som følge av sak 13)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det opprettet en nytt punkt 5-2 (4): Borettslaget må være godt forberedt på større framtidige rehabiliteringer. Laget har derfor et eget fond, øremerket for dette. Fondet bygges opp gjennom et påslag på de ordinære felleskostnadene. Bruk av fondets midler må være godkjent av generalforsamlingen.

Eksisterende punkt 5-2 (4) blir til nytt punkt 5-2(5).

Forslag til vedtak

Nytt punkt 5-2(4) legges til i vedtektene og eksisterende punkt 5-2(4) blir til nytt punkt 5-2(5).

Sak 15

Forslag om endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår følgende endring av husordensreglene (se bakerst i heftet for forslag til nye husordensregler i sin helhet). Følgende punkter foreslås endret:

Alminnelig ordensregler

Andre avsnitt endres fra: Lufting og lek med hund skal ikke foregå på borettslagets plener og veier/plasser. Fotballsparking og andre ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. Slike aktiviteter skal foregå på ballbanen. Aktiviteter på ballbanen skal avsluttes innen kl. 22:00. All parkering og unødvendig kjøring på gangveier er forbudt. Det er kun tillatt med innkjøring for nødvendig av- og pålessing. Innkjøring forbudt mellom 22:00 og 07:00. Balkonger, vinduer og trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper og sengeklær.

Endres til: Lufting og lek med hund skal ikke foregå på borettslagets plener og veier/plasser. Fotballsparking og andre ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. For små barn kan en slik aktivitet foregå på gressplenen tilknyttet lekeplassen. Aktiviteter på lekeplassen skal avsluttes innen kl. 22:00. (Resten av avsnittet opprettholdes som i dag).

Regler om ro i leiligheten

Første setning endres fra: Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00 på hverdager, samt lørdager etter kl. 17.00, og hele døgnet på søn- og helligdager samt høytidsdager.

Endres til: Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 08.00 på hverdager, samt lørdager etter kl. 17.00, og hele døgnet på søn- og helligdager samt høytidsdager.

Motorsykler og mopeder

Hele avsnittet slettes:

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

Garasjer

Legges til første avsnitt: Andelseier som leier garasjeplass, må være eier/bruker av motorkjøretøyet.

Forslag til vedtak

Husordensregler endres iht. forslag fra styret.

Vedlegg

5. Forslag om endring av husordensreglene.pdf

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer velges for 1 - 2 år.

Det skal velges styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Valgkomiteen ønsker ikke at innstillingen trykkes i dette heftet, men vil legge denne frem senest på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 18

Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomité for 1 år. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 19

Valg av representant med vara til Oppsal Vaktmestersentral

Oppsal Vaktmestersentral avholder sameiemøte hvert år. Til dette skal velges representant med vara til deltakelse på dette møtet. Velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 representant Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 vara Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 20

Valg av velferdsutvalg

Det skal velges velferdsutvalg for 1 år. Komiteens oppgave er sosiale arrangementer i borettslaget i det kommende året.

Roller og kandidater

Valg av 1 velferdsutvalgsmedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 velferdsutvalgsmedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

STYRETS ARBEID

Styret har i perioden siden sist generalforsamling hatt høy aktivitet, med jevnlig styremøter.

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

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

I perioden fra 6. mai 2024 har det vært:

- 16 styremøter, og i tillegg har det vært befaringsmøter med leverandører og samarbeidspartnere.
- Det har blitt oppført en ny lekeplass i henhold til vedtak-på årsmøtet 2024.
- Montert grill og sittegrupper ved lekeplass. I tillegg er det montert 3-veggs hus med tak. I dette er det en avlastningsbenk og det er installert strøm, 4 stikkontakter og 2 mobilladere.
- Husker og sandbasseng på inngangssiden av 3 blokker er fjernet og erstattet med plenareale.
- Styret har forhandlet frem ny avtale på bygningsforsikring.
- Gjennomført møter med kommunen i forbindelse med midlertidig barnehage i HP5.
- HMS- ansvarlig har fulgt opp brannsikkerhet i garasjer og øvrige fellesarealer.
- Styret gjennomførte også offisiell åpning av lekeplass med servering av pølser og brus. Dette var det fellesarrangementet det siste året med størst oppmøte.
- Oppgradert kameraovervåkningen i borettslaget i forhold til vedtak på årsmøtet 2024.
-
- Gjennomført budsjettmøte og regnskapsmøte.
- Gjennomført møte med velferdsutvalget for å bli kjent og snakke om fellesretningslinjer for velferdsutvalget. Gjennomgang av velferdsutvalgets årshjul.
- Laget retningslinjer for velferdsutvalget. Vi har lagt disse på vibbo sammen med velferdsutvalgets medlemmer og årshjul. Retningslinjene er styrebehandlet.
-

Retningslinjene og velferdsutvalgets årsberetning er vedlagt.

Retningslinjer for velferdsutvalget i Karlstua borettslag.

Vedtatt av styret i borettslaget 31.07.2024

Velferdsutvalget oppnevnes av generalforsamlingen eller etter fullmakt fra denne. Det velger selv sin leder, som blir kontaktperson til styret.

Velferdsutvalgets oppgave er – i samarbeid med borettslagets styre – å fremme tiltak og aktiviteter til beste for beboernes velferd, trivsel og miljøet i borettslaget.

Velferdsutvalget skal utarbeide en plan for en periode (f.eks. vinter, vår, sommer og høst). Planen vil bli innarbeidet i borettslagets årshjul på Vibbo.

Alle tiltak skal omtales i Vibbo i god tid, slik at de er reelle tilbud til flest mulig i borettslaget.

Utvalget kan selv gjennomføre tiltak som *ikke* er avhengige av bevilgning fra borettslaget (styret). Tiltak kan rettes mot alle, eller legges til rette for mindre grupper, f.eks. barn, ungdom, voksne og eldre.

Styret kan be om bistand fra Velferdsutvalget ved gjennomføring av generalforsamling, dugnader og f.eks. ved arrangementer knyttet til feiring av høytider.

Om Velferdsutvalget ønsket å gjennomføre tiltak som er betinget av bevilgning fra borettslaget, må utvalget fremme søknad til styret i god tid, minimum 6 uker.

Når styret har tatt stilling til søknaden, får utvalget tilbakemelding. Utvalget gjennomfører deretter tiltaket innenfor gitte rammer, eventuelt i samarbeid med styret.

Når tiltaket er gjennomført skal utvalget gi en skriftlig rapport og en enkel men fullstendig oversikt over kostnadene.

I enhver sammenheng opptrer Velferdsutvalget på vegne av borettslaget. Det forventes at utvalget opptrer på en måte som styrker borettslaget omdømme – både internt og utad.

Beretning fra Velferdskomiteen i Karlstua borettslag

Denne beretninga dekker perioden august 2024 – februar 2025. Oppdatering vil komme på generalforsamlinga 2025.

Sammensetning

Generalforsamlinga 2024 bestemte at borettslaget skulle ha en velferdskomite til å stå for sosiale sammenkomster i borettslaget. Endira Ticevic blei valgt som leder, og fikk klarsignal til å rekruttere flere til komiteen.

Disse har bidratt i Velferdskomiteen (VK) i perioden:

Endira Ticevic

Kubra Calais (flytta i løpet av perioden)

Henrik Stiansen

Naila Narges

Ouassila Karroumi (flytta i løpet av perioden)

Peipei Ma

Gjennomførte arrangementer pr. 16. februar 2025

Velferdskomiteen har gjennomført disse arrangementene:

- Sommerfest med Id-markering 21. juni
- Halloween 31. oktober
- Mangfoldsfest 17. november
- Julegrantenning 1. desember

Juletreffest 12. januar blei avlyst pga. for få påmeldte.

Vurdering av arrangementene

Sommerfesten blei holdt på fotballbanen (nå lekeplass). Ettersom det var første gang på lang tid at det var et sosialt arrangement i borettslaget, ville VK legge litt ekstra i det, med matservering, aktiviteter og underholdning.

Frammøtet blei mindre enn vi hadde håpa på, og regnvær gjorde sitt til at ikke alt som var planlagt kunne gjennomføres. Vi mener likevel at arrangementet var vellykka, og at en sommerfest bør bli en tradisjon.

En lærdom vi tar med, er at det bør være påmelding til arrangementene, så vi slipper å kjøpe inn for mye.

Halloween er mest for barn og for foreldre som følger dem på «knask eller knep». Dette var et enkelt arrangement på lekeplassen, med godteri og saft til barna, Halloween-dekorasjoner, leker og noe underholdning. Det blei godt mottatt av barna som møtte opp. VK mener at Halloween-markering bør bli en fast tradisjon.

Mangfoldsfesten blei også holdt på lekeplassen. Ideelt sett burde den nok ha vært innendørs, men det ville blitt for dyrt. De frammøtte bidro med mat mm., og det var mye godt å smake på fra forskjellige tradisjoner og kulturer som er representert i borettslaget. Det var også fine kulturelle innslag. Vi mener at det blei en hyggelig flerkulturell sammenkomst, men vi hadde håpa på bedre frammøte. Mangfoldsfesten mener vi det er viktig å videreføre, den gjenspeiler VKs formål.

Julegrantenning fant sted 1. desember. Et av barna fikk æren av å slå på lysa. Det var også servering av saft og gløgg.

Årshjul

Velferdskomiteen har laga et årshjul, og det er utgangspunkt for planlegging av arrangementene. På årshjulet har vi ført opp det vi ønsker å gjennomføre i løpet av året. Årshjulet blir oppdatert etter generalforsamlingen og drøfta med styret. Vi ønsker også innspill fra beboere.

Samarbeid med styret

Det har vært holdt ett samarbeidsmøte med styret. I tillegg har styrelederen og Endira hatt uformell kontakt gjennom perioden. Temaene på samarbeidsmøtet var årshjulet og retningslinjer for Velferdskomiteen.

Styret var i hovedsak positive til årshjulet, men i forbindelse med 17. mai ville de ha en dugnad i stedet for VKs opplegg. VK mener at nasjonaldagen skal markeres på tradisjonelt vis, med barneaktiviteter, og pølser og is. Dette er vi blitt enige med styret om i etterkant.

Når det gjelder retningslinjer for VK, var det uenighet om finansiering av VKs arrangementer. Styret krever at VK må søke om penger 6 uker før et arrangement. Dette mener VK er for upraktisk, og innebærer en form for styring og kontroll som er unødvendig. VK vil helst ha en årlig sum til disposisjon, subsidiært en kortere søknadsfrist.

Styret har støtta sommerfesten og godkjent utgifter til den avlyste juletreffesten. De andre arrangementene er gjennomført uten økonomisk støtte fra styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

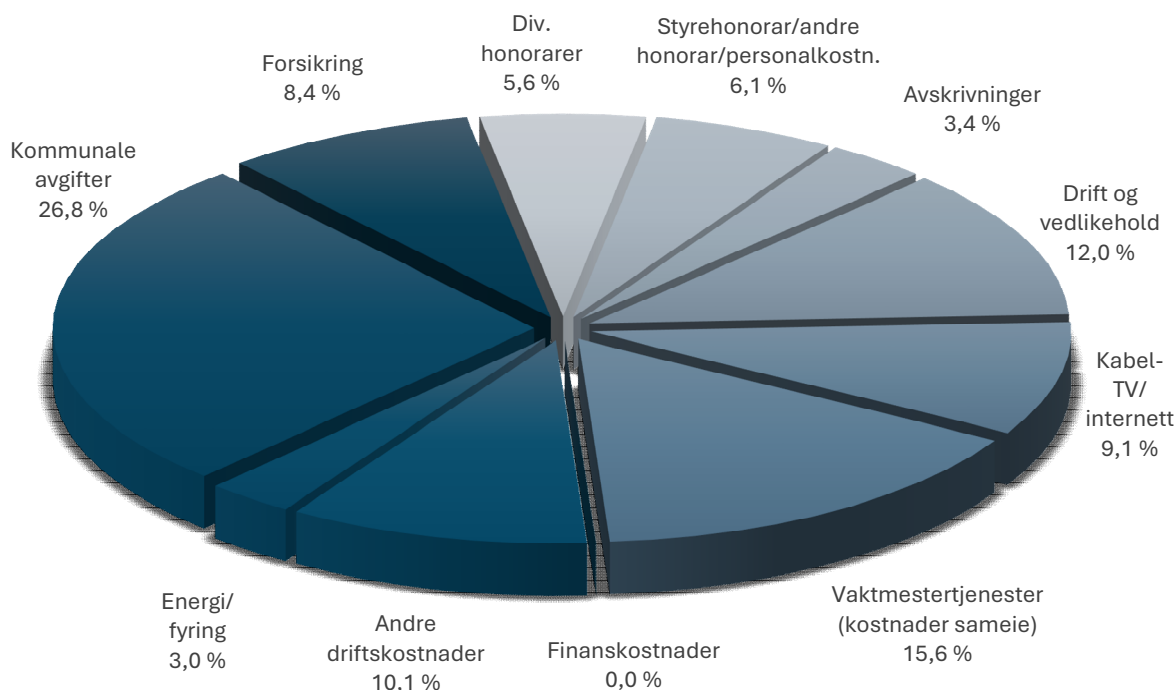
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntekter er høyere enn budsjettert. I posten Andre inntekter var det budsjettert med parkeringsleie og faktura for demontering av gamle ladebokser. Utover dette, er det inntektsført viderefaktureringsav beboere for diverse forhold, manuell innkreving av TV-pakke og bredbånd, inntekter fra el-bil lading, samt tilskudd fra Enova og miljømidler fra OBOS. Tilskudd fra Groruddalssatsingen Oslo kommune til uteområdet, er sin helhet inntektsført i balansen under anleggsmidler som varige driftsmidler. Tilskuddet er trukket fra den opprinnelige kostnaden, noe som resulterer i lavere avskrivninger på eiendelen (nettoføring).

Driftskostnader er totalt sett lavere enn budsjettert. Størst avvik er det i posten Drift og vedlikehold som er ca. kr 900 000 lavere enn budsjettert. Her var det i budsjettet for 2024 satt av totalt kr 1 528 000 til ordinært vedlikehold + større prosjekter som omfatter ny lekeplass, dørpumper og vedlikehold av slusene til garasjer. Lekeplass og grillplass er kostnadsført i balansen pga. avskrivninger, med hhv. kr 2 234 868 og kr 32 926, og derfor avvik.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes høyere rentenivå enn forventet i 2024.

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader fordelt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene (husleien) brukes til. I 2024 gikk f.eks. ca. ¼ (26,8 %) til kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp).



Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til opptjent egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler utgjør kr 2 084 109 pr. 31.12.2024 (mot kr 2 902 640 året før).

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2025, vist i kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det i 2025 kun beregnet midler til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyrene i Oslo vil øke med over 60 prosent fram mot 2027. Det ifølge byrådets økonomiplan for årene framover. Årsaken er milliardsprekkene i arbeidet med hovedstadens nye reservevannforsyning og utskifting av gamle rør i grunnen i Oslo.

Det er varslet en årlig økning av gebyrene ca. 18 prosent hvert år fram til 2027.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Det er ikke budsjettert med økning av de ordinære felleskostnader, men prisen på bredbånd øker fra kr 189 til kr 194 fra februar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

- 1993/94 Elektriske garasjeporter.
- 1994/95 Utskifting av soveromsvinduer og balkongdører.
- 1996 Ny entrédører til alle leiligheter.
- 1997 Innglassing av balkonger.
- 2000 Balkongdører, oppgradering kabel-TV, hoved stoppekraner for stigeledninger, fugging utvendige vertikale elementskjøter.
- 2001 Hovedstoppekraner i garasje.
- 2008 Utskifting av postkasser.
- 2009 Maling oppganger og taktekking 2 blokker.
- 2010 Taktekking 2 blokker.
- 2011 Montert dueavviser på gesims alle blokker.
- 2012 Avtrekksvifter på tak, lysarmaturer.
- 2014 Ny kantstein og asfalt, universell utforming av inngangspartier, beiset ny garasje.
- 2016 Automatsikringer på fellesanlegg nr. 25–29.
- 2017 Solavskjerming balkonger, vask av fasader, tiltak mot dueplager.
- 2018 Video calling-anlegg. Vedlikehold all bordkledning. Nye boddører på uteboder.
- 2019 Nye panelovner i oppgangene og nye utelys (LED) på våre fellesområder.
- 2020 Beslagsarbeid rundt alle vinduer på inngangssiden. Rens av ventilasjonskanaler. Byttet viftemotorer i HP 15, 17, 19, 21 og 23. Vedlikeholdsspyling av rør.
- 2021 LED-belysning garasjer, kjellerboder og søppelrom. Nye automatsikringer i hovedtavlerom. Maling av uteboder, boddører og panel inngangsparti. Slipt og oljet ytterdører. Kameraovervåking i garasjer og utvendige p-plasser.
- 2022 Nye hovedtavler alle blokker.
- 2023 Infrastruktur for el-bil lading i garasjene. Ny lysarmatur utenfor inngangsparti. Løpende utskifting til LED- belysning i trappeoppganger. Rengjøring av søppelrom og søppelkasser.
- 2024 Oppussing sluser fra trapperom til garasjen. Ny dørpumpe på dør til garasjen på ytterdører. Bygget ny lekeplass. Montert utvendig kameraovervåking av innganger og boder.



Til generalforsamlingen i Karlstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karlstua Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Oslo, 6. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

KARLSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 266 198, KUNDENR. 408

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 902 640	3 134 548
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		555 778	320 699
Tilbakeføring av avskrivning	15	174 695	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-1 631 733	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		0	-624 994
Innsk. øremerk. bankkto		-6 178	-4 303
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		88 907	76 690
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-818 531	-231 908
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 084 109	2 902 640
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 122 912	3 022 997
Kortsiktig gjeld		-38 803	-120 357
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 084 109	2 902 640

KARLSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 266 198, KUNDENR. 408

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 157 352	5 497 548	5 158 000	5 174 000
Antenneanlegg		37 130	35 702	37 000	38 000
Andre inntekter	3	416 256	192 907	215 000	17 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 610 738	5 726 157	5 410 000	5 229 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 468	-37 008	-39 000	-39 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	15	-174 695	0	0	-175 000
Revisjonshonorar	6	-24 875	-11 125	-12 000	-12 000
Andre honorarer	5	-155 400	-162 500	-155 000	-163 000
Forretningsførerhonorar		-172 625	-163 940	-174 000	-183 000
Konsulenthonorar	7	-61 821	-209 831	-50 000	-50 000
Kontingenter		-26 400	-26 400	-27 000	-27 000
Drift og vedlikehold	8	-616 517	-1 150 366	-1 528 000	-580 000
Forsikringer		-433 687	-368 391	-420 000	-411 000
Kommunale avgifter	9	-1 378 113	-1 177 004	-1 370 000	-1 556 000
Kostnader sameie	14	-803 349	-678 022	-700 000	-660 000
Energi/fyring		-151 910	-197 980	-330 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-466 691	-623 029	-470 000	-477 000
Andre driftskostnader	10	-519 343	-556 132	-580 000	-580 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 144 894	-5 461 728	-5 975 000	-5 263 000
DRIFTSRESULTAT		465 844	264 429	-565 000	-34 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	90 051	67 080	70 000	63 000
Finanskostnader	12	-117	-10 810	-5 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		89 934	56 270	65 000	60 000
ÅRSRESULTAT		555 778	320 699	-500 000	26 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		555 778	320 699		

KARLSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 266 198, KUNDENR. 408

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 882 200	12 882 200
Tomt		441 697	441 697
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	47 914	136 821
Andre varige driftsmidler	15	1 885 720	428 682
Miljøbankkonto, øremerket		34 307	203 134
SUM ANLEGGSMIDLER		15 291 838	14 092 534
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	37 656
Forskuddsbetalte kostnader		13 471	14 249
Driftskonto OBOS-banken		614 108	285 642
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 860	3 000
Sparekonto OBOS-banken		1 487 472	2 682 451
SUM OMLØPSMIDLER		2 122 912	3 022 997
SUM EIENDELER		17 414 750	17 115 531
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 132 * 100		13 200	13 200
Opptjent egenkapital		15 203 429	14 647 651
SUM EGENKAPITAL		15 216 629	14 660 851
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	16	2 136 200	2 136 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	23 118	198 123
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 159 318	2 334 323
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		27 249	112 070
Skyldige offentlige avgifter	18	11 554	8 288
SUM KORTSIKTIG GJELD		38 803	120 357
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 414 750	17 115 531
Pantstillelse	19	2 119 100	2 119 100
Garantiansvar	14	2 386 968	2 787 221

Oslo, 03.04.2025
Styret i Karlstua Borettslag

Øyvind Lorentz Stabel /s/ Bjørn Svendsen /s/ Ottar Johannesen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 697 484
Bredbånd	297 108
TV-pakke kr 260/mnd	162 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 157 352

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	39 730
Demontering av gammel ladeboks	16 250
Kr.nota staking avløp fra kjøkkenvask etter forlik	-21 929
Fornebu Forvaltning - kr.nota faktura adm.gebyr	-3 000
Manglende staking avløp fra kjøkkenvask (viderefakturert leilighet)	18 437
Stjålet spade (viderefakturert)	500
Lagring av brennbart avfall på garasjeplass (viderefakturert)	750
Manglende tilbakelevering av nøkkel til ladeboks (viderefakturert)	630
Manuell innkreving kollektiv TV-pakke (4,5 mnd)	1 170
Tillegg for bredbånd bortfalt (etterfakturert 17 mnd a kr 189)	3 213
Lading el-bil	95 496
ENOVA - tilskudd energikartlegging	61 875
OBOS miljømidler - tilskudd uteområder	203 134
SUM ANDRE INNTEKTER	416 256

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Andre avg.pl. ytelser	-559
Arbeidsgiveravgift	-38 909
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 468

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

Honorar til ekstern styreleder gjelder regnskapsåret 2024, og er på kr 155 400.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 248, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 875.

Ordinær revisjon kr 11 125. Tilleggsfaktureringskr 13 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand - Advokatene i OBOS	-21 984
Tilleggstjenester - OBOS Eiendomsforvaltning	-26 289
Rive garasje - OBOS Prosjekt AS	-5 168
Rive garasje - Oslo kommune Plan- og bygningsetaten	-8 380
SUM KONSULENTHONORAR	-61 821

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-175 761
Drift/vedlikehold VVS	-3 013
Drift/vedlikehold elektro	-50 065
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 617
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-299 175
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 279
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-40 606
Egenandel forsikring	20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-616 517

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-951 374
Renovasjonsavgift	-426 739
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 378 113

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 500
Container	-9 207
Verktøy og redskaper	-2 566
Vakthold	-172 141
Renhold ved firmaer	-282 979
Andre fremmede tjenester	-2 526
Kontor- og datarekvisita	-4 142
Trykksaker	-5 297
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 248
Andre kontorkostnader	-3 063
Porto	-25
Bilgodtgjørelse	-1 398
Reisekostnader	-732
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 993
Velferdskostnader	-16 026
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-519 343

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 608
Renter av sparekonto i OBOS-banken	86 199
Andre renteinntekter	1 244
SUM FINANSINNTEKTER	90 051

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-117
SUM FINANSKOSTNADER	-117

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1973	12 882 200
SUM BYGNINGER	12 882 200

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

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold. Gjelder også note 15.

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 3,29 % av Oppsal vaktmestersentral og har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 2 386 968. Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2024.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2014	90 625	
Avskrevet tidligere	-90 624	
		1
Garasje borettslaget (ikke avskrevet)		
Tilgang 2013	428 681	
		428 681
Grill		
Tilgang 2024	49 388	
Avskrevet i år	-16 462	
		32 926
Lekeplass		
Tilgang 2024	2 607 346	
Bomiljøtilskudd Oslo kommune	-1 025 000	
Avskrevet i år	-158 234	
		1 424 112
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 885 720

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-174 695**

Tilskudd fra Groruddalssatsingen med kr 1 025 000 er ført som nettoføring iht. NRS 4 og reduserer anskaffelseskostnaden til lekeplassen. Avskrives lineært over en 10 års periode.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-2 119 100
Økt 2012	-17 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 136 200

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-23 118
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-23 118

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 860
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 694
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 554

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 136 200
TOTALT	2 136 200

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 882 200
Tomt	441 697
TOTALT	13 323 897

HUSORDENSREGLER

KARLSTUA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 28/5-74

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

Innledning

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

Husorden

Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordenen, og er også ansvarlig for at de blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Leiligheten og det som hører til denne, må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Gjentatte brudd på husordensregler kan føre til krav om fravikelse av eiendom (oppsigelse av andelseier)

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar. Husordensregler og vedtekter kan lastes ned fra Vibbo.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker, sparkesykler eller annet i inngangspartiene, utenfor egen inngangsdør, eller i felles ganger. I inngangspartier tillates plassering av inntil to barnevogner på samme side som oppslagstavler. Det tillates plassering av inntil to gåstoler (rullator) under trappen nederst i oppgang. Vogner må ikke være til hinder for vanlig adkomst.

Lufting og lek med hund skal ikke foregå på borettslagets plener og veier/plasser. Fotballsparking og andre ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. **For små barn kan en slik aktivitet** ~~slike aktiviteter~~ skal foregå på **gressplenen tilknyttet lekeplassen** ~~ballbanen~~. Aktiviteter på ~~ballbanen~~ **lekeplassen** skal avsluttes innen kl. 22:00.

All parkering og unødvendig kjøring på gangveier er forbudt. Det er kun tillatt med innkjøring for nødvendig av- og pålessing. Innkjøring forbudt mellom 22:00 og 07:00.

Balkonger, vinduer og trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper og sengeklær.

Skilter og lignende kan bare settes opp etter søknad og godkjenning av styret.

Blomsterkasser skal være på innsiden av balkongbrystning.

Dører til kjeller, garasje, utebod og inngangsdører skal alltid være låst. Dørpumper må ikke koples fra. Ved lengre tids åpning på grunn av av- og pålessing må inngangsdøren bevoktes, slik at uvedkommende, samt skadedyr ikke får adgang.

Bad, WC, kjøkken, vannledninger og lufting

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningen ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir. Olje fra matlaging skal ikke tømmes i oppvaskkum eller WC, da dette fører til tette avløp og unødige utgifter for borettslaget.

NB! Rehabilitering av bad- og våtrom er fra 1.1.2012 ikke søknadspliktig til Oslo Plan- og Bygningsetat, dersom brannskillet ikke brytes. Arbeidene skal utføres av godkjente firmaer. Styret skal også varsles skriftlig om rehabiliteringsarbeider.

NB! Ved rehabilitering/ombygging av kjøkken skal det monteres komfyrvakt og lekkasjevarsler under oppvaskmaskin og varmtvannsbereder iht. forskrifter av 1.1.2013. Manglende montering av lovpålagt utstyr, kan føre til avkorting i forsikringsoppgjør ved evt. vannskade.

Dugnad

Dugnad avholdes etter behov i regi av styret ved velferdskomiteen. Komprimatorbil kommer om våren og evt. høsten og varsles ved oppslag slik at man kan kaste møbler, tre-materialer og annet inventar.

NB! Maling, bilbatterier, løsningsmidler, oljer og bildekk skal ikke kastes i container. Alle former for elektronikk og annet elektrisk materiell, hvite- og brunevarer må ikke kastes i container, men skal innleveres til elektronikk firmaer på Alnabru, eller kommunal gjenbruksstasjon. Glass, flasker, tøy, sko og klær kan leveres i returpunkt ved rundkjøringen på Inger Hagerups plass. Papp og papir leveres i vår egen container utenfor HP-25-29. Det er viktig at ovennevnte blir fulgt, slik at borettslaget ikke påføres unødvendige kostnader.

Balkonger

Fargen på rammene i innglassingen skal være RAL 3011 rød.

Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass pga. rømningsvei. Utstyr på balkongen skal ikke være høyere enn balkongbrystningen. Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill. Grilling på balkong bør begrenses av hensyn til naboer.

Utvendig solavskjerming

Solavskjermingen inngår i borettslagets felleseie.

Det er viktig at solavskjermingen brukes og vedlikeholdes iht. rundskriv av 31.01.2018: *Regler for bruk og vedlikehold av solavskjerming*. Rundskrivet ligger på Vibbo.

Kostnader som skyldes feil bruk av solavskjerming, skal dekkes av andelseier. Fjernkontroll for styring av solavskjerming skal følge leiligheten. Tap av fjernkontroll og programmering av ny fjernkontroll, må dekkes av andelseier.

Meldinger og henvendelser

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

Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. ~~22.00~~ 23.00 til kl. ~~06.00~~ 08.00 på hverdager, samt lørdager etter kl. 17.00, og hele døgnet på søn- og helligdager samt høytidsdager.

Boring, banking, støyende oppussingsarbeider og musikkøvelser tillattes ikke mellom kl. 20:00 og kl. 08:00, på hverdager, og hele døgnet på søn-helligdager og høytidsdager. På lørdager er boring og banking tillatt mellom kl. 10.00 og 15.00. Ved store støyende ombyggingsarbeider skal alle naboer varsles. Denne type arbeider skal kun foregå mellom kl. 08.00 og 17:00 på hverdager.

Bruk av vaskemaskin med sentrifuge er ikke tillatt mellom kl. 23.00 og 08.00 alle dager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

TV og fiberkabel

Leieboeren må ikke foreta inngrep i kontaktene for fjernsyn og fiberkabel. Det må bare brukes godkjente kontakter og kabler.

Søppel

Nedkastluken skal kun brukes for søppel som skal kastes i henhold til kildesortering som gjelder for Oslo kommune. Det er beboers ansvar at man har lest og forstått orientering som er utstedt av Oslo kommunes renovasjonsetat, som er utdelt til samtlige andelseiere.

Det er strengt forbudt å kaste brennbare ting, matoljer, glass, metall og papir gjennom nedkastluken. Lukene skal alltid stenges forsvarlig etter bruk.

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

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

Øvrig avfall

Se punkt under dugnad.

Mating av dyr

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

Utvendig fellesbod

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

Rømningsveier mellom balkonger

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

Merking av ringepanel, postkasser og entrédør

Den enkelte andelseier er ansvarlig for korrekt merking. Navneskilt til ringepanel og postkasser bestilles skriftlig hos Oppsal Vaktmestersentral. Skiltene betales av borettslaget. Entrédører skal minst være merket med etternavn.

Ved utleie av leiligheten, skal andelseier betale for nye skilt til ringepanel og postkasse.

Motorsykler og mopeder

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

Trappeoppganger og kjellergang

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

Dyrehold

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

GENERELL ERKLÆRING OM DYREHOLD

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

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

Oslo, den

.....
hund/katterase

.....
andelseier

.....
adresse

Denne erklæring ligger på Vibbo.

Garasjer

Til alle 3- og 4-roms leiligheter følger det med en garasje plass i kjelleren. Utleie av garasje plass er kun tillatt til andelseier i borettslaget. **Andelseier som leier garasje plass, må være eier/bruker av motorkjøretøyet.** Særskilt kontrakt for utleie opprettes gjennom styret.

Andelseier av 2-roms leilighet som disponerer bil, kan få tildelt en reservert utendørs parkeringsplass etter søknad til styret.

Lade plass for el-bil

Borettslaget disponerer 6 stk. lade plasser for el-bil. Fast reservert plass inkl. bruk av strøm, kan leies etter søknad til styret. Andelseier som er tildelt reservert utendørs parkeringsplass skal ikke benytte gjesteparkering.

ORDENSREGLER FOR GARASJENE

1. Andelseier som er tildelt garasje plass skal ikke benytte gjesteparkering
2. Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av biler. Reparasjon og vask av biler er ikke tillatt. Bilen skal stå parkert på den plass som er anvist.
3. Bilen må holdes låst. Utleieren er uten ansvar for verdier som oppbevares i bilen. Utleieren har ikke ansvar for skade som måtte bli påført p.g.a. kollisjoner i bygget eller som skyldes feilaktig parkering o.l.
4. Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Leieren er ansvarlig for skader påført bygget, også for skader som skyldes hans familie eller folk ansatt i hans tjeneste.
5. Den enkelte leier må sørge for at plassen er fri for brennbart materiell. Papir, pussegarn osv. må ikke etterlates i garasjen.
6. Det er tillatt å lagre max 4 stk. bilhjul på plassen.
7. Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene, og så langt inn mot bakvegg som mulig.
8. Disse ordensregler går inn som en del av bruksretten.
9. Hvis bilen ikke har registreringsnummer må navn og adresse på eieren klebes opp på vinduet.
10. Ved utkjøring skal man stoppe og vente til porten er lukket. Dette for å hindre at uvedkommende får adgang til garasjen. Følg også med etter innkjøring.
11. Barn skal ikke oppholde seg alene i garasjene

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 408 Selskapsnavn: KARLSTUA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**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.