

## **Til andelseierne i Karihaugen Borettslag**

**Velkommen til generalforsamling mandag 29. mai 2017 kl. 18.00 på Ellingsrudåsen skole**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Karihaugen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Karihaugen Borettslag  
avholdes mandag 29. mai 2017 kl. 18.00 på Ellingsrudåsen skole, Harald Sohlbergs  
vei 17**

---

**Til behandling foreligger:**

## **1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## **2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016**

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår underskudd dekket fra egenkapital

## **3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser – honorar byggekomite kr 30 000,-

## **4. FORSLAG**

- A) Endring av vedtektenes § 1-2 – krever 2/3 flertall
- B) OpenNet/Bredbånd

## **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av representant til Ellingsrudåsen vaktmestersentral

Oslo, 14.03.17.2017  
Styret i Karihaugen Borettslag

Ole Kristian Grindal /s/ Damir Cokovic /s/ Erik Hertaas /s/

Claes Åge Johansen /s/ Tom Nicolaysen /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ole Kristian Grindal	Ludvig Karstens Vei 12
Nestleder	Damir Cokovic	Ludvig Karstens Vei 5
Styremedlem	Erik Hertaas	Ludvig Karstens Vei 8
Styremedlem	Claes Åge Johansen	Ludvig Karstens Vei 13
Styremedlem	Tom Nicolaysen	Ludvig Karstens Vei 12
Varamedlem	Ergul Celik	Ludvig Karstens Vei 1
Varamedlem	Torstein Dagsloth	Harald Sohlbergs Vei 12
Varamedlem	Anne-Marie Normann	Ludvig Karstens Vei 6
Varamedlem	Randi Stølås	Ludvig Karstens Vei 10

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Ole Kristian Grindal	Ludvig Karstens Vei 12
Erik Hertaas	Ludvig Karstens Vei 8

##### Varadelegert

Damir Cokovic	Ludvig Karstens Vei 5
Tom Nicolaysen	Ludvig Karstens Vei 12

##### Valgkomiteen

Sissel Lundebyvolden	Ludvig Karstens Vei 8
Gerd Nikolaisen	Harald Sohlbergs Vei 16
Janne Wollum	Harald Sohlbergs Vei 18

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

#### Generelle opplysninger om Karihaugen Borettslag

Borettslaget består av 544 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Karihaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948617196, og ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Harald Sohlbergs Vei 2-20  
 Karihaugen Barnehager = 10  
 Ludvig Karstens Vei 1-17  
 Ludvig Karstens Vei 2-14

Gårds- og bruksnummer :

107	853	856	857	858
	859			
109	14	15	16	

Første innflytting skjedde i 1971. Tomten, kjøpt i 1986, er på 79 150 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Karihaugen Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 23 773 772,-.  
Andre inntekter består av inntekter fra parkeringsautomater.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 26 000 863,-.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 642 092,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 6 604 008,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017****Større vedlikehold**

Det vil i 2017 påløpe ca kr 25 000 000,- til større vedlikehold.

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

**Energikostnader**

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 15 227,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Karihaugen Borettslag.

**Lån**

Karihaugen Borettslag har lån i Handelsbanken.

Flytende rente, 2,1 %.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med kr 9 492,- inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Som følge av pågående fasaderehabilitering er borettslaget avhengig av å ta opp lån.

Disponible midler vil bli redusert i rehabiliteringsperioden.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIET ELLINGSRUDÅSEN VAKTMESTERSENTRAL**

Borettslaget er medeier i sameiet Ellingsrudåsen vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2016 satt inn bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 14.03.2017  
Styret i Karihaugen Borettslag

Ole Kristian Grindal /s/   Damir Cokovic /s/   Erik Hertaas /s/

Claes Åge Johansen /s/   Tom Nicolaysen /s/



Til Generalforsamlingen i Karihaugen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Karihaugen Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 3 642 092. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.



## Uavhengig revisors beretning - 2016 - Karihaugen Borettslag

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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har





## Uavhengig revisors beretning - 2016 - Karihaugen Borettslag

avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

*Uttalelse om øvrige lovmessige krav*

---

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

---

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 18. april 2017  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor

## 397 KARIHAUGEN BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>10 483 555</b>	<b>8 454 435</b>	<b>10 483 555</b>	<b>6 604 008</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 642 092	3 972 482	-5 914 600	7 691 400
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	-47 515	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	74 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	18	-76 891 076	-1 894 847	-2 188 000	-3 052 000
Red. annen langs. gjeld		0	-1 000	0	0
Salg leielighet	17	2 633 621	0	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		19 900	0	0	0
Investering i aksjer/andeler		100	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-3 879 547</b>	<b>2 029 120</b>	<b>-8 102 600</b>	<b>4 639 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 604 008</b>	<b>10 483 555</b>	<b>2 380 955</b>	<b>11 243 408</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		10 533 995	12 707 436		
Kortsiktig gjeld		-3 929 987	-2 223 881		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 604 008</b>	<b>10 483 555</b>		

**397 - KARIHAUGEN BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	23 581 304	22 694 477	23 707 000	23 794 000
Antenneanlegg		77 082	74 811	72 000	75 000
Andre inntekter	3	115 386	86 720	20 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>23 773 772</b>	<b>22 856 008</b>	<b>23 799 000</b>	<b>23 969 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-194 723	-111 639	-170 000	-145 000
Styrehonorar	5	-307 000	-307 000	-307 000	-310 000
Revisjonshonorar	6	-15 719	-14 375	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-379 610	-379 610	-380 000	-390 000
Konsulenthonorar	7	-380 211	-1 639 708	-560 000	-160 000
Kontingenter		-108 600	-108 600	-108 600	-108 600
Drift og vedlikehold	8	-14 249 483	-3 752 051	-15 550 000	-3 100 000
Forsikringer		-1 043 943	-1 371 780	-1 051 000	-1 100 000
Kommunale avgifter	9	-3 147 590	-3 072 455	-3 092 000	-3 147 000
Kostnader sameie		-2 160 130	-2 230 672	-2 481 000	-2 485 000
Energi/fyring		-1 184 456	-1 074 474	-1 200 000	-1 200 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 630 717	-1 629 300	-1 630 000	-1 632 000
Andre driftskostnader	10	-1 198 681	-1 104 012	-1 100 000	-1 135 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-26 000 863</b>	<b>-16 795 676</b>	<b>-27 644 600</b>	<b>-14 927 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 227 091</b>	<b>6 060 333</b>	<b>-3 845 600</b>	<b>9 041 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	69 737	83 277	90 000	50 000
Finanskostnader	12	-1 484 738	-2 171 127	-2 159 000	-1 400 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 415 001</b>	<b>-2 087 850</b>	<b>-2 069 000</b>	<b>-1 350 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 642 092</b>	<b>3 972 482</b>	<b>-5 914 600</b>	<b>7 691 400</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			3 972 482		
Fra opptjent egenkapital		3 642 092			

**397 - KARIHAUGEN BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	136 132 128	124 416 258
Rehabilitering	14	5 553 035	17 268 905
Tomt		2 707 551	2 707 551
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	25	586 825	687 742
Aksjer og andeler	15	540 000	540 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>145 519 539</b>	<b>145 620 456</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	16	492 625	605 206
Energiavregning	22	880 041	0
Driftskonto OBOS-banken		3 540 305	5 024 115
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 845	0
Sparekonto OBOS-banken		5 596 179	7 078 116
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 533 995</b>	<b>12 707 436</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>156 053 534</b>	<b>158 327 892</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 543 * 100		54 400	54 300
Opptjent egenkapital	17	67 049 562	68 058 033
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>67 103 962</b>	<b>68 112 333</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	71 072 852	73 963 928
Borettsinnskudd	19	13 345 100	13 325 200
Annen langsiktig gjeld	20	14 808	14 808
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	25	586 825	687 742
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>85 019 585</b>	<b>87 991 678</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 880 300	1 885 512
Skyldig til offentlige myndigheter	21	35 394	1 084
Påløpte renter		0	166 283
Energiavregning		0	159 524
Annen kortsiktig gjeld	23	14 293	11 478
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 929 987</b>	<b>2 223 881</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>156 053 534</b>	<b>158 327 892</b>
Pantstillelse	24	107 837 200	107 837 200
Garantiansvar	25	1 207 210	1 414 816

Oslo, 14.03.2017,

STYRET I KARIHAUGEN BORETTSLAG

Ole Kristian Grindal /s/

Erik Hertaas /s/

Claes Åge Johansen /s/

Tom Nicolaysen /s/

Damir Cokovic /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**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 verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	21 752 052
Parkeringsleie	68 616
Garasjeleie	180 396
Lokaler	17 718
Garasjerehab.	915 600
Nedbet. Bereder	15 216
Framleietillegg	22 930
Ekstra kjellerbod	2 400
Diverse	964
Akto strøm	3 660
Eiendomsskatt	378
Trappevask	679 272
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>23 659 202</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-12 108
Parkeringsleie	-32 132
Garasjeleie	-20 492
Lokaler	-2 900
Nedbetaling	-560
Framleietillegg	-3 386
Ekstra kjellerbod	-1 000
Akto strøm	-4 880
Trappevask	-440
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>23 581 304</b>

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

Parkeringsautomat	115 386
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>115 386</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-65 439
Overtid	-52 990
Påløpte feriepenge	-14 293
Arbeidsgiveravgift	-62 001
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-194 723</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 307 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 719.

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

Juridisk bistand	-282 813
OBOS	-59 579
OBOS Prosjekt AS	-19 225
Andre konsulenthonorarer	-18 594
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-380 211</b>

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

Kostnadsføring prosjekt	-10 294 199
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 294 199</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-224 310
Drift/vedlikehold VVS	-216 316
Drift/vedlikehold elektro	-43 509
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-138 649
Drift/vedlikehold heisanlegg	-579 540
Drift/vedlikehold brannsikring	-325 660
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 765 923
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 059
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-78 773
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-127 560
Kostnader leiligheter, lokaler	-444 984
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-14 249 483</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Eiendomsskatt	-377
Vann- og avløpsavgift	-2 086 356
Renovasjonsavgift	-1 060 857
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 147 590</b>

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

Lokalleie	-1 600
Container	-113 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 696
Verktøy og redskaper	-6 536
Telefon-/kontormaskiner	-19 082
Driftsmateriell	-6 999
Renhold ved firmaer	-654 330
Hjemmeside/HMS	-5 172
Kontor- og datarekvisita	-3 758
Trykksaker	-26 979
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 399
Andre kontorkostnader	-240 348
Telefon, annet	-4 372
Porto	-37 524
Bank- og kortgebyr	-1 495
Velferdskostnader	-53 391
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 198 681</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 679
Renter av sparekonto i OBOS-banken	64 442
Andre renteinntekter	616
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>69 737</b>

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

Handelsbanken AS lån 1	-75 785
Handelsbanken AS lån 2	-88 651
Handelsbanken AS lån 3	-109 864
Handelsbanken AS lån 4	-936 235
Handelsbanken AS lån 5	-274 203
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 484 738</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1974	62 999 500
Tilgang 1998	61 416 758
Tilgang i år	11 715 870
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>136 132 128</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.107/bnr.853, 856 & 858.

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1002.

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

**NOTE: 14****REHABILITERING**

Oppstartskostnader	31 873
Prosjektledelse	1 046 133
Hovedentreprenør Murmester Nils Berg AS	9 216 193
Finansiering nybygg vaktmestersentralen (Karihaugen sin andel)	5 553 035
Kostnadsføring prosjekt	-10 294 199
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>5 553 035</b>

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Ellingsrudåsen kabelnett. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 200 Pålydende: 450 Balanseført verdi: 540 000

Den samlede aksjekapital i Ellingsrudåsen kabelnett er på kr 1 125 000



**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	193 406
Ellingsrud Vaktmestersentral	321 403
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>514 809</b>

**NOTE: 17****OPPTJENT EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital pr 1/1	68 058 033
Salg leilighet	2 633 621
Årets resultat	-3 642 092
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>	<b>67 049 562</b>

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## Handelsbanken AS lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007	-41 230 828	
Nedbetalt tidligere	3 385 940	
Nedbetalt i år	37 844 890	0

## Handelsbanken AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,00 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2010	-12 015 500	
Nedbetalt tidligere	1 574 931	
Nedbetalt i år	10 440 569	0

## Handelsbanken AS lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 321 531	
Nedbetalt i år	10 678 469	0

## Handelsbanken AS lån 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	15 000 000	0

## Handelsbanken AS lån 5

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-74 000 000	
Nedbetalt tidligere		0
Nedbetalt i år	2 927 148	
		-71 072 848
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-71 072 848</b>

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år		-19 900
Opprinnelig 1974		-13 325 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-13 345 100</b>

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer		-4 000
Depositum parkeringsplasser		-10 808
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-14 808</b>

**NOTE: 21****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk		-24 845
Skyldig arbeidsgiveravgift		-10 549
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>		<b>-35 394</b>

**NOTE: 22****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-5 632 380
<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>-5 632 380</b>

**KOSTNADER**

Istad Kraft AS		6 507 376
Uoppgjorte avregninger		5 045
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>		<b>880 041</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelt sitt forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-14 293
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-14 293</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 345 100
Pantelån	71 072 852
<b>TOTALT</b>	<b>84 417 952</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	136 132 128
Tomt	2 707 551
<b>TOTALT</b>	<b>138 839 679</b>

**NOTE: 25****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar***

Selskapet eier 48,61 % av Ellingsrudåsen vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 207 210.

Selskapets andel i sentralen vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

### A) **STYRETS FORSLAG OM Å ENDRE VEDTEKTENES § 1-2; Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

I retningslinjer for «Styrearbeid i Karihaugen, punkt 5», står det at «For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for laget. For enkeltstående eller løpende oppdrag eller arbeider **som utgjør større** beløp bør dette alltid skje» (retningslinjene er vedlagt innkallingen).

Forretningsførsel og regnskapsførsel er en vesentlig kostnad for borettslaget. Styret ønsker derfor at dette settes ut på anbud og tildeles beste tilbyder.

Dette vil medføre en endring av vedtektenes § 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold som i dag lyder: Borettslaget har forretningskontor i Oslo og er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

Styrets forslag er at vedtektenes § 1-2 endres til:

Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Oslo og er tilknyttet OBOS. Avtale for forretningskontor, forretningsførsel og regnskapsførsel skal regelmessig konkurranseutsettes og tildeles beste tilbyder, etter styrets nærmere vurdering.

### B) **Styrets anbefaling om å videreføre avtale med OpenNet om å levere kundeservice og drifting av EKN sitt fibernett.**

Borettslagene Karihaugen brl, Ellingsrudåsen brl og Karilia brl eier i dag et fibernett gjennom sameiet Ellingsrudåsen Kabelnett AS. Hver husstand i borettslaget betaler i dag gjennomsnittlig omkring kr. 400,- pr. måned for bredbånd.

Styret har vurdert hva som er mest hensiktsmessig for både beboerne og borettslaget å gjøre med bredbånd videre. Etter samtaler med EKN og evaluering av forskjellige løsningsalternativer er styrets vurdering at OpenNet har kommet med et tilbud vi vurderer som fordelaktig.

For kr 200/mnd per leilighet tilbyr OpenNet å fortsatt levere kundeservice og drift av vårt fibernett, samt å levere en høyhastighets 200/200Mbit/s bredbåndslinje med Internett til alle husstander i fellesavtale. Det vil også tilbys gode priser for de som ønsker å oppgradere til høyere hastighet. Eksempelvis vil oppgradering til 500/500Mbit/s koste kr. 199 ekstra mnd.

Borettslagene og EKN vil med denne avtalen ha et lite overskudd som vil dekke en del av kostnadene til gjeld og til drift av anlegget. Alternativt må disse kostnadene dekkes over driftsbudsjettene til borettslagene.

De som får dekket bredbånd fra arbeidsgiver vil få nødvendig dokumentasjon fra OpenNet i henhold til krav fra myndigheter.

Styret innstiller til at bredbånd legges til felleskostnader med kr. 200,- pr. mnd og at borettslaget inngår avtale med OpenNet om leveranse av 200/200Mbit/s bredbånd til alle husstander.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Ole Kristian Grindal                      Ludvig Karstens vei 12

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Erik Hertaas                                Ludvig Karstens vei 8

Claes Åge Johansen                      Ludvig Karstens vei 13

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Damir Cokovic                              Ludvig Karstens vei 5

Tom Nicolaysen                            Ludvig Karstens vei 12

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Ergul Celik Karaca                      Ludvig Karstens vei 1

2. Randi Stølås                              Ludvig Karstens vei 10

3. Torstein Dagsloth                      Harald Sohlbergs vei 12

4. Sidrah Shaheen                        Ludvig Karstens vei 8

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Ole Kristian Grindal

Erik Hertaas

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Damir Cokovic

Tom Nicolaysen

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Sissel Lundbyvollen                      Ludvig Karstens vei 8

Gerd Nicolaisen                            Harald Sohlbergs vei 16

I valgkomiteen for Karihaugen Borettslag  
Sissel Lundbyvolden  
Gerd Nikolaisen  
Janne Wollum

## Orientering om borettslagets drift. Styrets arbeid

- 1. Rehabilitering av bygningsmassen i borettslaget.** På ekstraordinær generalforsamling den 14. mars 2016 fikk styret fullmakt til å låne inntil 100 millioner kroner for å utbedre identifiserte skader og vedlikeholdsbehov på blokkene i borettslaget. Det meste av kostnadene ved rehabiliteringen har så langt blitt dekket gjennom den løpende driften og salg av en leilighet. Styret har brukt 12,5 millioner av lånerammen for å dekke kostnader fram til sommeren 2017.

Under utbedringen av LK14 og LK12 har det dukket opp flere mangler som burde vært fikset ved tidligere rehabiliteringer. For eksempel er det oppdaget at det ikke ble isolert ved montering av vinduene da de ble byttet i 1996. Konklusjonen fra OBOS Prosjekt var at dette skyldtes mangelfullt/dårlig arbeid, og at alle vinduene derfor burde sjekkes og eventuelt fikses som en del av det pågående rehabiliteringsprosjektet.

I tillegg var vannbrettene ved vinduene satt inn feil i en rekke leiligheter. I stedet for at vannbrettene ledet vannet ut av leiligheten, ble vannet istedenfor ledet inn i flere leiligheter. Dette førte til at det har kommet regnvann inn i veggene ved vinduene og påført skader og mugg i flere leiligheter.

Under rehabiliteringen blir også alle ytterveggene sjekket, og skadet stein blir byttet. Rustne armeringsjern blir fjernet, og fasaden forankres på nytt. Takene blir også sjekket og utbedret, og det blir satt inn ventiler for å forbedre utlufting i fasadene.

I noen leiligheter har etterforankringen av fasaden gjort noe skade på innvendige vegger. Eventuelle skader som skyldes rehabiliteringen må varsles med en gang de oppdages. Dette blir utbedret av entreprenøren.

- 2. Utbedring av balkonger.** Styret har besluttet å tette overgangen mellom teglfasade og balkongkonstruksjon for å redusere inntrenging av vann til balkongen. Styret minner samtidig om at selve innglassingen på balkongene ikke er vanntett, men at denne kun er gjort for å forlenge brukstiden og å redusere støy og fukt på balkongen.

Styret har kontaktet en leverandør og får laget nye låsebrikker til balkongvinduene. Disse vil komme i løpet av sommeren. Styret kommer med mer informasjon når endelig dato for å få levert låsebrikkene er klar.

Beboere som ønsker ny solskjerming på balkongen kan kjøpe dette hos Markisehuset AS avdeling Alnabru, Verkseier Furulunds vie 16H, 0668 Oslo, tlf. 23891023. Kun den standard fargen som er valgt er lov å sette opp på balkongen. Styret henviser for øvrig til skriv som har blitt delt ut til alle beboere tidligere.

- 3. Fellesvaskeriene.** Oppgradering av fellesvaskeriene med nye tørketromler og tørkeskap er fullført. Det er nå startet på utskiftninger av vaskemaskiner. Dette arbeidet er kostbart, og styret har derfor bestemt å gjøre dette over en periode på 2 år for å minimere ekstra kostnader ut over den pågående rehabiliteringen.

Det har vært flere klager på at beboere ikke overholder vasketiden, ikke gjør rent etter seg, eller tar med dyr inn i vaskerommene. Dette er brudd på husordensreglene. Gjentatte klager kan medføre at beboer mister retten til å benytte fellesvaskeriene.

Styret minner om at vaskeriene er kun til bruk for privat vask av klær, all annen virksomhet skal opphøre.

Nye dører inn til vaskeriene er etablert som en del av brannvernet, dørene skal være lukket til enhver tid. Dette er ditt ansvar som bruker av vaskeriene for å unngå at en eventuell brann sprer seg til flere områder.

**4. Utskifting av alle lys på stikkveier til LED, neste er fellesarealer i alle blokker.**

Arbeidet med å bytte alle gamle lyskilder til nye mer effektive LED pærer er utført. Dette vil medføre mindre behov for vedlikehold/bytting av lyskilde og redusert strømbruk. Fra høsten vil inne lamper bli skiftet til led med sensor. Dette for å redusere kostnadene for belysning av trapper og ganger. Det vil bli etablert nøddlys i rømningsveier som vil gjøre evakueringer enklere dersom dette blir et behov.

**5. Fradeling av vaktmestersentralen.** Arbeidet med fradeling av vaktmestersentralen er fortsatt ikke i mål. Det har vært flere møter med Oslo Kommune for å sjekke ulike muligheter, og borettslaget har engasjert både advokat og arkitekt for å finne en løsning som ivaretar interessene til alle tre eierne av EVS på en god måte. Styret håper å komme i mål med denne saken i løpet av 2017.

**6. El-bil.** Styret har jobbet med å få på plass en løsning for ladning av elbiler i borettslaget. I samarbeide med eksterne rådgivere har vi vurdert ulike alternativ, og har kommet fram til at den eneste mulige løsningen i dag er å etablere en del felles ladestasjoner utendørs. Ambisjonen er at dette vil bli gjennomført i løpet av forsommer/sommer 2017, avhengig av kapasiteten til valgt entreprenør. Det er kun beboere i borettslaget som skal ha muligheten til å lade ved disse stasjonene.

Styret minner om at det ikke er lov til å lade elbiler i garasjene. Dette er på grunn av risikoen for brann som kan følge av at ledningsnettets overbelastes (både kontakter og sikringer).

**7. Teknisk gjennomgang og oppgradering av heiser for å redusere driftsstans.** Styret har kjøpt inn 5 nye styreenheter for å erstatte nåværende styreenheter på heiser som har hatt mange driftsfeil. Basert på anbefaling etter ekstern gjennomgang av teknisk status på heisene skal dette være tilstrekkelig til å ha driftssikre heiser i mange år framover.

**8. Bygge-komiteen.** I forbindelse med rehabilitering av blokkene har styret satt ned en byggekomite bestående av 2 medlemmer fra styret og 1 fra vaktmestersentralen. Hver 14 dag har det vært byggemøter og befaringer på byggeplassen. På disse møtene har man diskutert ulike løsninger og konkludert veien videre, i tillegg til å gå detaljert gjennom økonomien i prosjektet. Byggekomiteens medlemmer har også vært på befaringer i enkelte leiligheter der beboer mener å ha fått skader som en følge av rehabiliteringen.



- 9. Felling av trær.** Det er felt en del trær i borettslaget etter forespørsel fra beboere og/eller befaring/anbefaling av fagfolk som påpekte at det kunne være fare for liv og helsedersom dette ikke ble gjort. Styret har til hensikt å gjenplante på enkelte av disse stedene.
- 10. Blomster.** Alle blokker fikk den vanlige bevilgningen til blomster etc. som ble godt forvaltet slik at området ble seende meget pent ut. Takk.
- 11. Klager på støy.** Det har blitt rapportert en del uønsket støy på tidspunkt når det etter husordensreglene skal være rolig. Jamfør ordensreglene skal det være rolig fra kl. 2300 til kl. 0600 hverdager og alle hellig/fridager. Styret ser alvorlig på denne type hendelser, og brudd vil medføre skriftlig advarsel fra styret. Flere advarsler uten forbedring fra beboer(e) kan resultere i at man må flytte (eventuelt tvangssalg).
- 12. Blokkmøter.** Styret oppfordrer alle blokkene om å ha blokktiltitsvalgt og å gjennomføre blokkmøter – invitere gjerne styret til å delta.
- 13. Personlig frammøte på styremøte for beboere.** Det er satt av tid til personlig frammøte for beboere som har saker de ønsker å ta opp saker direkte med styret. Dette må i så fall avtales med styret i forkant (senest tirsdag uken før). I 2016 var det flere beboere som benyttet seg av denne muligheten. Styremøter er normalt den første tirsdagen i måneden.
- 14. Kommunikasjon med styret.** På nettsiden karihaugen.no er det lagt inn mulighet for å sende meldinger til styret under linken Tilbakemelding til styret. Denne kan brukes til å melde inn saker om fellesvaskeriene, vaktmestertjenester, vasking av fellesarealer i blokkene osv.
- Epost for saker til styret er: [styret@karigaugen.no](mailto:styret@karigaugen.no).
- 15. Husk kildesortering** av søppel. Dessverre er det fortsatt mange som ikke kildesorterer. Det er også mange som ikke pakker søppel godt nok før den kastes i søppelrommet. Dette medfører vond lukt i både søppelrom og rommene ved siden av.
- 16. Fretex** har satt opp bokser ved Ellingsrudåsen Vaktmestersentral, Ludvig Karstens vei 14 og Harald Sohlbergs vei 1.
- 17. Vasking av garasjeleggene** – i henhold til anbefaling fra Consolvo ble garasjene støvsuget og vasket en gang i 2016 (i uke 23)
- 18. Komprimatorbilen** ble kjørt rundt 2 ganger i 2016. Husk at spesialavfall må beboer selv levere på gjenvinningsstasjoner.

**19. HMS** – Det har vært få hendelser/avvik i år. Dessverre er det fortsatt flere som ikke følger regelverket ved kasting av søppel. Hensetning av søppel rundt omkring i borettslagets område er forbudt og vi vil så langt det er mulig påkrevne at beboere som bryter reglene selv må betale for fjerning.

Det er viktig at alle respekterer de avgrensede områdene som følger av oppgraderingen av blokkene. Det har vært et par tilfelle av uvedkommende på stillaser og innenfor avgrensede områder. Dette er forbundet med risiko og er strengt forbudt. Alle voksne må påse at egne barna forstår faren ved å bryte disse reglene.

**20. Brannvern** – Gjennomgang ble gjort og batterier er byttet. En del avvik som ble meldt i forrige runde er fortsatt ikke løst. Dette går på bekostning av brannvernet, og vi vurderer å sette i gang ytterligere tiltak for å få disse løst.

**21. Dyrehold** – Det er tillatt å ha maksimalt ett dyr pr. leilighet (hund eller katt).

Det er forbudt å anskaffe dyr før formell godkjenning fra styret foreligger. Godkjenningen gjelder kun for det dyret som det er søkt for, ved bytte må ny søknad leveres. De som har et dyr er ansvarlige for å plukke opp avfall etter dyret.

## RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID I KARIHAUGEN BORETTSLAG (fra 2006)

### **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.

#### **1. Formålet med retningslinjene.**

Formålet med retningslinjene er å klargjøre de ønsker og krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Disse ønsker og krav skal være en veileder og støtte i de tillitsvalgtes utøvelse av sine verv. Beboerne honorerer denne innsats og resultater gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styrehonorar.

#### **2. Forvalteransvar for fellesmidler.**

De tillitsvalgte i borettslag forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Et godt resultat av de tillitsvalgtes arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne. Gjennom generalforsamlingen blir de vist den tillit der er å forvalte felles eiendom og midler.

#### **3. Tillitsvalgtes lojalitet til borettslaget.**

De tillitsvalgte skal ivareta borettslagets interesser og kan i anledning rettshandel for laget ikke ta imot godtgjørelse fra andre enn laget, jfr også lov om borettslag § 8-4. Tillitsvalgte kan ikke betinge seg selv eller gi andre særfordeler eller særbehandling (bestikkelser, smøring).

#### **4. Tillitsvalgtes habilitet.**

Tillitsvalgte kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker der vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse jfr lov om borettslag § 8-14. Det samme gjelder når det foreligger slike forhold for den tillitsvalgtes nære slektninger. Det er den tillitsvalgte selv som har ansvaret for sin egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne.

#### **5. Bruk av anbud/tilbud - effektiv ressursbruk.**

For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for laget. For enkeltstående eller løpende oppdrag eller arbeider **som utgjør større** beløp bør dette alltid skje. Styret fastsetter ut fra lagets størrelse og aktivitet en beløpsgrense for hva som regnes som større beløp og den fastsatte beløpsgrense opplyses i årsberetningen.

Dersom styret i enkeltsaker finner å måtte fravike regelen, om bruk av anbud skal dette opplyses i lagets årsberetning.

#### **6. Taushetsplikt og innsynsrett.**

De tillitsvalgte er i lov om borettslag § 13-1 underlagt taushetsplikt overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

Taushetsplikten er ikke noe tillitsvalgte kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre andelseiernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid. Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig.

## **7. Tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater.**

Tillitsvalgte honoreres for sin innsats og resultater gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styrehonorar. Det ligger innenfor styrets alminnelige beslutningsmyndighet å ansette funksjonærer på hel- eller deltid. Denne adgang bør ikke benyttes til å ansette eller honorere tillitsvalgte på hel-, deltid eller for enkeltoppdrag. Hvis styret kommer til at et arbeid krever en særlig fagkyndighet eller ikke kan utføres av andre enn tillitsvalgte, kan dette likevel skje. I de tilfelle det er nødvendig for tillitsvalgte å ta fri fra lønnet arbeid for å delta i møter, kurs eller utføre arbeid for borettslaget, kan dokumentert tapt arbeidsfortjeneste erstattes. Eventuelle utbetalinger av lønn og honorar til tillitsvalgte utover det generalforsamlingen har vedtatt, skal oppgis i årsberetningen og med angivelse av hvilke tillitsvalgte og hvilke beløp dette gjelder. For å unngå uheldig kobling av ulike roller bør tillitsvalgte som ansettes på hel- eller deltid eller honoreres for enkeltoppgaver i borettslaget med et beløp som på årsbasis utgjør mer enn kr 10.000 vurdere å tre tilbake fra sitt verv som tillitsvalgt før utløpet av valgperioden. Dette gjelder ikke dersom vedkommende er ansatt i stilling eller oppdrag som er vedtatt opprettet av generalforsamlingen.

Ved møter og arrangementer som varer utover 4 timer bør faktiske kostnader til bevertning ikke overstige et nivå som tilsvarer statens satser for diettgodtgjørelse. Kostnader forbundet med styrets møtevirksomhet skal fremgå av særskilt konto i lagets regnskap.

## **8. Attestasjon og anvisning av utbetalinger. Bruk av kontantutbetalinger.**

Alle utbetalinger skal anvises og attesteres. Attestasjon er en bekreftelse av at varen/tjenesten er levert. Anvisning er en godkjenning av at kostnaden gjelder laget og kan utbetales. Lagets leder/nestleder og ytterligere ett styremedlem har anvisningsrett i fellesskap. På første styremøte etter generalforsamlingen skal det årlig foretas loddtrekning av hvilket styremedlem som sammen med lederen skal forestå anvisning. Attestasjon og anvisning skal foretas ved at det signeres med fullt navn, ikke med initialer. Ingen kan alene anviser for utbetalinger til seg selv. Alle utbetalinger til tillitsvalgte skal inntas i styreprotokollen uansett beløp.

Styret kan vedta å opprette en kontantkasse i laget på eksempelvis kr 5.000. Denne skal brukes i minst mulig utstrekning og bare i tilfelle hvor tidsfaktoren gjør det uhensiktsmessig å la utbetalingen skje over bank eller post. Eventuell kontantkasse skal gjøres opp minst en gang i året og senest pr 30/11.

## **9. Personlig adferd.**

De tillitsvalgte opptrer på vegne av borettslaget. Den personlige adferd i utøvelsen av vervet og i sammenhenger som av andre naturlig kan knyttes opp til utøvelsen av vervet, må derfor ta hensyn til dette. Tillitsvalgte må derfor opptre hensynsfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med ansatte, beboere, leverandører og offentlige myndigheter.

## **10. Forholdet til offentligheten.**

Når tillitsvalgte på vegne av borettslaget opptrer i offentlige sammenhenger, i forhold til massemedia mv. er det av stor betydning at borettslaget og bomiljøet omtales på en måte som ikke er egnet til å skade laget, strøket eller bomiljøet.

**Vaktmester**

Sameiet Ellingsrudåsen vaktmestersentral skal ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget.

Vaktmesteren har kontor i Harald Sohlbergsvei 11 og kan treffes på telefon 22 32 03 28. Treffetiden er mellom kl. 12:00 og kl. 12:15 hver virkedag.

Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt.

Unngå å ringe privat til vaktmester utenom ordinær arbeidstid, med mindre ved nødstilfelle.

Henvendelser til vaktmester rettes pr e-post til: vaktmester@ellingsrudaasen.no  
Styret har satt opp egen stillingsinstruks for tjenesten.

**Nøkler/skilt**

Systemnøkler kan kjøpes/bestilles hos vaktmester.

Skilt til ringeklokke og postkasse skal bestilles hos vaktmester.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med polisenummer 101027.16. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

I følge 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget 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.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft** OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Karihaugen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Fellesmåling og felles innkjøp av strøm**

Borettslaget har avtale med Istad Kraft AS om fellesmåling av strøm.

**Kort om versjon av hvordan den enkelte beboer kan logge seg på nettet for å se sitt eget forbruk:**

Alle beboere trenger sin kundelID og passord for innlogging som de kan få oppgitt ved å ta kontakt med Hjemkraft enten på telefon 71 21 35 00 eller [post@hjemkraft.no](mailto:post@hjemkraft.no).

Innlogging gjøres enkelt på [www.hjemkraft.no](http://www.hjemkraft.no) og valg "min måler".

Ved salg av leiligheten eller eierskifte må eierskifteskjema / flytteskjema fylles ut (Skjema fås ved henvendelse til Istad Kraft AS på telefon 71 21 35 00 eller internett [www.hjemkraft.no](http://www.hjemkraft.no) ).

Spørsmål ut over dette rettes direkte til Istad Kraft AS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2016	Fasaderehabilitering	
2012 - 2013	Utvidelse av garasje	
2012 - 2013	Ny vaktmestersentral Innflyttet 260813	
2009 - 2011	Rehabilitering - garasjeanlegg	
2002 - 2005	Innstøpte avløpsledninger	Styret undertegnet kontrakt for rehabilitering av alle innstøpte avløpsledninger i 2002. Avsluttet 2005.
2000 - 2001	Alle heisene i borettslaget ble byttet	
1995 - 1998	Rehabilitering	<p>Byggetrinn 1 (vinduer og fasader) Denne var stort sett ferdig i 1995 men noen oppryddingsarbeider sto igjen til våren 1996. Reklamasjonsarbeider utført i 1997.</p> <p>Byggetrinn 2 (balkonger og brannvarsling). Ett-årsbefaring og restarbeider i denne forbindelse ble gjennomført før ferien 1998. Brannvarsling av de øvrige blokker ble avsluttet før jul 1998. Dette byggetrinn er avsluttet og styret har satt opp regnskap for rehabiliteringsarbeidene som ble presentert i årsmeldingen for 1998.</p> <p>Byggetrinn 3 (Uteområder)</p> <p>Torsdag 28. august 2003 ble uteplassen til Harald Sohlbergsvei 20 kåret av OBOS bladet og Oslos Byes Vel, til Oslos triveligste uterom – 2003.</p>