



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 121 679
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 921121679

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 133 794	3 343 340
Sum inntekter		4 133 794	3 343 340
Kostnader			
Lønnskostnad		126 964	106 937
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 718	
Annen driftskostnad		5 848 634	3 453 730
Sum kostnader		5 984 316	3 560 668
Driftsresultat		-1 850 522	-217 328
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		266 824	203 425
Sum finansinntekter		266 824	203 425
Annen finanskostnad		62	
Sum finanskostnader		62	0
Netto finans		266 763	203 425
Resultat før skattekostnad		-1 583 759	-13 903
Årsresultat		-1 583 759	-13 903
Totalresultat		-1 583 759	-13 903
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 583 759	-13 903
Sum overføringer og disponeringer		-1 583 759	-13 903



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 145 118	1 153 836
Sum varige driftsmidler		1 145 118	1 153 836
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 145 118	1 153 836
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 366	39 914
Andre fordringer		35 057	360 086
Sum fordringer		54 423	400 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 358 011	7 526 709
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 358 011	7 526 709
Sum omløpsmidler		6 412 434	7 926 709
SUM EIENDELER		7 557 552	9 080 545

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		341 000	341 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		341 000	341 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 600 415	8 184 174
Sum opptjent egenkapital		6 600 415	8 184 174
Sum egenkapital		6 941 415	8 525 174
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		545 069	438 188
Skyldige offentlige avgifter		2 964	33 822
Annen kortsiktig gjeld		68 104	83 360
Sum kortsiktig gjeld		616 137	555 371
Sum gjeld		616 137	555 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 557 552	9 080 545



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 556882

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 121 679
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Organisasjonsnr: 921 121 679
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 133 794	3 343 340
Sum inntekter		4 133 794	3 343 340
Kostnader			
Lønnskostnad		126 964	106 937
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 718	
Annen driftskostnad		5 848 634	3 453 730
Sum kostnader		5 984 316	3 560 668
Driftsresultat		-1 850 522	-217 328
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		266 824	203 425
Sum finansinntekter		266 824	203 425
Annen finanskostnad		62	
Sum finanskostnader		62	0
Netto finans		266 763	203 425
Resultat før skattekostnad		-1 583 759	-13 903
Årsresultat		-1 583 759	-13 903
Totalresultat		-1 583 759	-13 903
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 583 759	-13 903
Sum overføringer og disponeringer		-1 583 759	-13 903



Organisasjonsnr: 921 121 679
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 145 118	1 153 836
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 145 118	1 153 836
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 366	39 914
Andre fordringer		35 057	360 086
Sum fordringer		54 423	400 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 358 011	7 526 709
Sum omløpsmidler		6 412 434	7 926 709
SUM EIENDELER		7 557 552	9 080 545
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		341 000	341 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		341 000	341 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 600 415	8 184 174
Sum opptjent egenkapital	6 600 415	8 184 174
Sum egenkapital	6 941 415	8 525 174
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	545 069	438 188
Skyldige offentlige avgifter	2 964	33 822
Annen kortsiktig gjeld	68 104	83 360
Sum kortsiktig gjeld	616 137	555 371
Sum gjeld	616 137	555 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 557 552	9 080 545



Organisasjonsnr: 921 121 679
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7183

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS



Velkommen til årsmøte i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 18:00 og lukker 31. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7183>

Det holdes også et frivillig møte 27. mai kl. 18:00 , Bolteløkka skole, Eugenie's gate 10, 0168 Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer for 2023/2024
6. Fastsettelse av styrehonorar for 2024/2025
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring av vedtektene §5 (innsendt sak)
9. Pakker som forsvinner (innsendt forslag)
10. Styrets mandat til å vedta, delegere - derav inkludere.
11. Forslag om endring av styrets mandat ved valg av internettleverandør
12. Månedlig nyhetsbrev fra styret
13. Forslag om å innføre årlig allmøte i forkant av generalforsamlingen



Med vennlig hilsen,
Styret i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS



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 innstiller Aleksander Andersen som møteleder

Forslag til vedtak

Aleksander Andersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller Johanne og Tin til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Johanne og Tin er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

- fiberoptikk, forbedring fordeler/ulemper
- byggekostnader, økning
- parkeringstilbud internt, 50/300 kr dag/uka.
- tilstands/-undersøkelser av diverse i bygården

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

c) byggesaker - året som har gått, og utfordringene vi har fremover.

- Bruksendring, kontorlokalene.
- Gjesterom.
- Fargekonsulent, Lund.
- Maling, fellesareal.
- balkonger/gelender: BYA/PBE
- tilstands/-undersøkelser av diverse i bygården

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 7183 Årsrapport.pdf
2. 1_Vi anbefaler fortsatt omprosjektering av tiltaket - Thereses gat.pdf
3. 221206 balkong notis (fra styret).pdf
4. VG11_100.pdf
5. Mo byggeservice as-tilbud datert 30.09.2024 (1).pdf
6. Oppdatert Tilbud-Estimert pris Thereses gate 35 B.14.03.2025 (1).pdf
7. Plan_1_etasje.pdf
8. Plan_underetasje (1).pdf
9. Tilbud uten pris_160924083545.pdf
10. Tilbud oppsett Thereses gate 35 A-Stensparken Medisinske senter. rev 14.03.2025. (1).pdf
11. Parkering.pdf
12. KBS generalforsamling årsrapport 2024-2025.pdf



Sak 5

Fastsettelse av honorarer for 2023/2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Totalkostnaden for ekstern styreleder i perioden 2023/2024 har vært ca. 185 000 kr. Tidligere var styrehonoraret for øvrige styremedlemmer på 80 000 kr, men dette var for et vesentlig mindre omfang av arbeid. Styret foreslår å sette av 150 000 kr til styremedlemmene i perioden 2024/2025.

Styrets innstilling

Styret anbefaler innstillingen

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for 2024/2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i erfaringer fra de siste årene legges det nå frem et valg mellom to alternative modeller for organisering av styrearbeidet og styreledelse. Totalkostnadene vil være like for begge scenariene.

Scenario 1: Ekstern styreleder (Styrebistand AS)

- Faste kostnader til Styrebistand AS: 130 000 kr
- Tilleggskostnader (honorar for ekstra arbeid): 55 000 kr
- Fordelt honorar til øvrige styremedlemmer: 150 000 kr
- Styret gjør mesteparten av det løpende arbeidet.
- Det vises til tidligere historikk: I løpet av de siste tre årene har Styrebistand AS byttet kontaktperson/styreleder flere ganger, og mange saker har ikke blitt fulgt opp slik de skulle.

Scenario 2: Intern styreleder (Aleksander Andersen)

- Fast kostnad: intern styreleder 130k
- styremedl. 120k (30k)
- =250k
- Aleksander Andersen oppnevnes som intern styreleder.
- Ansvar samles mer effektivt, med fast avtalt arbeidsomfang og tydelig eierskap til oppgaver og oppfølging.

Styrets innstilling

Nåværende styre mener at scenario 2 er mest hensiktsmessig for bygården



Forslag til vedtak

Stemme for scenario 2 (intern styreleder)

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Nåværende styre og valgkomite innstiller Aleksander Andersen som styreleder og mener at dette er beste alternativ for bygården/felleskapet

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Aleksander Andersen**

Aleksander, som bor i bygården, har vært styremedlem i Kvindernes Boligselskap AS i tre år, og har opparbeidet seg god kjennskap til både bygården og styrearbeidet. Han er fysiker og sivilingeniør med spesialisering innen miljø, fornybar energi, klima, vann- og avløpsteknikk. For tiden tar han en Executive Master of Management ved BI, samtidig som han jobber med myndighetsutøvelse og forvaltning av det private avløpsnett i Oslo kommune.

Arbeidet hans innebærer omfattende dialog med offentlige instanser, entreprenører og innbyggere, og krever evne til å kombinere juridisk forståelse med teknisk fagkunnskap – og formidle dette på en måte som er forståelig for alle. Han leder den lokale fagforeningen på arbeidsplassen og har nylig vært leder for en frivillig organisasjon med over hundre medlemmer.

Aleksander ønsker å fortsette i styret og bidra med sin erfaring og kompetanse for å sikre en trygg, ryddig og godt vedlikeholdt bygård til det beste for felleskapet.

- **Jan Øyvind Heldahl (1 år)**

Styrebistand AS stiller med Jan Øyvind Heldahl som ekstern kandidat for styreledervervet.

Jan Øyvind har lang og bred prosjektledererfaring fra offentlig og privat sektor.

Jan Øyvind har lang og allsidig erfaring med boligforvaltning, blant annet gjennom flere styreverv i ulike boligsameier, både som styremedlem og styreleder.

For tiden er Jan Øyvind styreleder i Mikrobølgen sameie og Sameiet Solveggen, hvor han har utviklet og implementert rutiner for økonomistyring, vedlikehold og dokumenthåndtering. Tidligere har han også vært styreleder i Sameiet Slettheiveien 61 og 79, hvor han ledet større oppgraderingsprosjekter og innførte strukturert prosjektstyring og bærekraftige løsninger som har hatt positiv effekt på både økonomi og beboertilfredshet.

Jan Øyvind har særlig fokus på:

Strukturert og transparent drift



Gode innkjøps- og forvaltningsrutiner

Kommunikasjon med beboere og leverandører

Langsiktig planlegging og bærekraftige løsninger

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ane-Marte Grønstad Liane
- Mona Rudberg Undisdatter

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inger Dagrunn Karlsen
- Tore Ljøkelsøy

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eli Hovdenak
- Ellen Worren
- Erik Mowinckel

Valg av 1 styremedlem (1 år) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- Stina Elisabeth Ovesen (ett år)

Sak 8

Endring av vedtektene §5 (innsendt sak)

Forslag fremmet av:

Ole Marius Otterlei

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Per i dag lyder vedtektene for KBS § 5 femte avsnitt slik:

«Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person pr. leilighet. For næringslokalene gjelder ikke denne begrensningen, men for disse er det krav om at aksjonær har egen drift eller driver gjennom eget driftsselskap.»



Forslaget er at bestemmelsen endres til følgende:

«Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person pr. leilighet. Leiligheter med eget bad kan bebos av inntil 2 personer. For næringslokalene gjelder ikke denne begrensningen, men for disse er det krav om at aksjonær har egen drift eller driver gjennom eget driftsselskap.»

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme mot, som følge av begrenset kapasitet i vann- og avløpsrør, fellesbad og bygning som er svært lytt.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen gjennomføres

Sak 9

Pakker som forsvinner (innsendt forslag)

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det gjelder levering av pakker på dørmattene/i fellesarealer, der pakker regelrett forsvinner.

Sist var mandag den 17/2, da posten leverte en pakke til meg (som jeg ikke visste om, dette var en gave fra Conta). Jeg var hjemme da, men posten leverte pakken i etasjen over. Jeg fikk senere bilde fra posten, der pakken var levert utenfor døren til leilighet 220. Jeg har forespurt de som bor i både 220 og 219, men de har ikke tatt inn pakken. Ergo har noen andre tatt pakken, vel vitende om at det ikke var deres (jeg regner med at det stod mitt navn på). Når jeg tar opp dette med andre i bygget får jeg høre at det er gjengs oppførsel fra noen i bygget å stjele pakker som ikke tilhører dem. Flere rapporterer om at de har mistet opptil flere pakker over korte tidsperioder.

Vel, jeg ønsker at styret tar tak i dette. Jeg vet ikke om det kunne vært mulig med en videoovervåking av området ved postkassene? Eventuelt en pakkeautomat? De fleste, meg inkludert, velger å hente pakker på hentested pga dette problemet. Men når man får tilsendt gaver og andre uventede pakker eller aviser, så er dette vanskelig.

Forslag til vedtak: Styret ser på en løsning som kan gjøre det mulig å få levert pakker og aviser fra posten, Helthjem og andre leverandører av tjenester i KBS.

Styrets innstilling

Styrets mener at videoovervåking vil skape utfordringer med GDPR, følelse av "politstat". Per i dag er det ikke plass til ekstra postkasser ved postkassene. På bakgrunn av dette vil styret oppfordre beboerne til å låse sine eiendeler inn, ikke la eiendeler stå ubevoktet i fellesarealer og bruke post i butikk for pakker.



a)

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

- For Pakker som forsvinner (innsendt forslag)
- Mot Pakker som forsvinner (innsendt forslag)

b)

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

1. Styret ser på en løsning som kan gjøre det mulig å få levert pakker og aviser fra posten, Helthjem og andre leverandører av tjenester i KBS.
2. Installering av videoovervåking i alle fellesarealer untatt fellesbad
3. Installering av videoovervåking ved postkassene
4. Bygge inn ekstra postkasser for pakker der dagens postkasser befinner seg (om dette lar seg gjøre ihht. regelverk: brann, TEK17,...)
5. Innleie av døgnbemannet vaktpersonell i samtlige fellesarealer
6. Installering av lås på samtlige fellesdører som ikke lar seg låse per i dag

Sak 10

Styrets mandat til å vedta, delegere - derav inkludere.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at styret bør kunne delegere oppgaver

Forslag til vedtak

Styret får delegere oppgaver til beboere

Sak 11

Forslag om endring av styrets mandat ved valg av internettleverandør

Forslag fremmet av:

Tone Christin Spirea

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er fremmet forslag om å endre styrets mandat når det gjelder valg og eventuell bytte av internettleverandør. Forslagsstiller ønsker at styret ikke lenger skal ha fullmakt til å bytte internettleverandør uten å forelegge dette for generalforsamlingen.



Styrets innstilling

Til orientering følger styrets myndighet og fullmakter av gjeldende lovverk for boligselskaper. Etter norsk lov er bytte av internettleverandør ikke en beslutning som krever behandling i generalforsamling.

Forslag til vedtak

Til orientering

Sak 12

Månedlig nyhetsbrev fra styret

Forslag fremmet av:

Tone Christin Spirea

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Informasjon publiseres kontinuerlig på Vibbo/informasjonstavle/-skjerm per i dag. Styret vil gjerne uansett sette opp en hjemmeside for boligselskapet som er mye lettere å navigere i.

Forslag til vedtak

Månedlig nyhetsbrev

Sak 13

Forslag om å innføre årlig allmøte i forkant av generalforsamlingen

Forslag fremmet av:

Tone Christin Spirea

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller foreslår at det avholdes et åpent allmøte for beboere i forkant av hvert årsmøte. Hensikten er å gjøre det enklere for beboere å melde inn saker til generalforsamlingen og bidra til bedre dialog mellom styret og eierne.

Et slikt møte vil kunne senke terskelen for deltakelse, særlig for dem som opplever skriftlig kommunikasjon som krevende, og styrke både fellesskapet og den gjensidige forståelsen i boligselskapet.

Forslaget innebærer at styret pålegges å arrangere allmøte årlig som et fast og forpliktende ledd i saksforberedelsen til generalforsamlingen. I tillegg ønsker forslagsstiller at saker som normalt er vedtaksplichtige for generalforsamlingen i henhold til lov eller vedtekter, i stedet skal kunne vedtas på dette allmøtet.



Dette innebærer en endring i beslutningsstrukturen og i hvilken instans som har myndighet til å fatte formelle vedtak. En slik endring krever vedtektsendring og må derfor vedtas med minst 2/3 flertall blant de avgitte stemmene, jf. borettslagsloven § 8-9.

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet tilgjengelig for muntlig kommunikasjon både per telefon og ved personlig oppmøte i bygården for dem som ønsker det.

Forslag til vedtak

Allmøte i forkant av hver generalforsamling

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkket: DZOLL-JUADA-YHSDZ-H4ZLS-BEEW3-351J1



KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 121 679, KUNDENR. 7183

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 305 840	3 285 199	3 337 000	3 435 000
Vaskeri		0	0	9 000	9 000
Andre inntekter	3	827 954	58 141	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 133 794	3 343 340	3 406 000	3 504 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 044	-26 937	-100 000	-100 000
Styrehonorar	5	-94 920	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-8 718	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 295	-11 064	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-135 278	-128 648	-136 500	-146 000
Konsulenthonorar	7	-417 851	-502 297	-518 000	-518 000
Drift og vedlikehold	8	-2 929 661	-763 514	-1 427 000	-1 433 000
Forsikringer		-286 381	-267 076	-294 000	-343 000
Kommunale avgifter	9	-693 975	-578 484	-618 606	-769 000
Energi/fyring		-496 001	-512 842	-750 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-354 206	-336 664	-363 000	-368 000
Andre driftskostnader	10	-525 986	-353 141	-399 800	-489 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 984 316	-3 560 668	-4 711 906	-5 021 000
DRIFTSRESULTAT		-1 850 522	-217 328	-1 305 906	-1 517 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	266 824	203 425	0	0
Finanskostnader	12	-62	0	-1 200	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		266 763	203 425	-1 200	0
ÅRSRESULTAT		-1 583 759	-13 903	-1 307 106	-1 517 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 583 759	-13 903		



KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 121 679, KUNDENR. 7183

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	863 065	871 783
Tomt		282 053	282 053
SUM ANLEGGSMIDLER		1 145 118	1 153 836
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 366	39 914
Forskuddsbetalte kostnader		35 057	360 086
Driftskonto OBOS-banken		23 839	1 150 028
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	21 685
Sparekonto OBOS-banken		6 334 172	6 354 995
SUM OMLØPSMIDLER		6 412 434	7 926 709
SUM EIENDELER		7 557 552	9 080 545
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	341 000	341 000
Opptjent egenkapital	14	6 600 415	8 184 174
SUM EGENKAPITAL		6 941 415	8 525 174
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 104	66 284
Leverandørgjeld		545 069	438 188
Skyldige offentlige avgifter	15	2 964	33 822
Annen kortsiktig gjeld		0	17 076
SUM KORTSIKTIG GJELD		616 137	555 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 557 552	9 080 545
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025

Styret i Kvindernes Boligselskap AS

Johan Berntsen Hille-Dahl /s/

Tin Phan /s/

Maria K. Helena Jonsson /s.

Aleksander Andersen /s/

Johanne White Larsen /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 345 344
Felleskostnader	332 604
Felleskostnader	222 480
Energi	372 192
Energi	80 388
TV/Internett	366 912
Renhold	201 432
Renhold	69 372
Varmtvann	72 996
Framleietillegg	61 200
Parkering	53 000
Toalettpapir	38 352
Filterbytte	30 192
Lokale	27 408
Eiendomsskatt	420
Eiendomsskatt	18 588
Bodleie	9 000
Garasje	3 000
Strøm elbil	960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 305 840

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

Vippsinnbetalinger	2 948
Ekstra kapitalinnkalling	825 006
SUM ANDRE INNTEKTER	827 954

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-13 860
Fri bolig	-126 000
Naturalytelseer speilkonto	126 000
Arbeidsgiveravgift	-33 104
Avsatt rest styrehonorar 2023	14 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 044

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000
I tillegg er det innberettet kr 14 920 for perioden 2022/2023
Det er utbetalt kr 179 075 til Styrebistand AS - se note 7

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 295.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-21 704
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 243
Plan- og bygningsetaten	-9 080
Styrebistand AS	-179 075
Teigen Arkitekter AS	-194 750
SUM KONSULENTHONORAR	-417 851

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Thorendal AS	-1 166 198
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 166 198
Drift/vedlikehold bygninger	-665 949
Drift/vedlikehold VVS	-204 272
Drift/vedlikehold elektro	-284 670
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 277
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 410
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-270 634
Drift/vedlikehold brannsikring	-103 521
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-76 625
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-109 590
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 031
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 485
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 929 661

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

Eiendomsskatt	-51 103
Vann- og avløpsavgift	-355 023
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-287 577
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-693 975

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Container	-7 784
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 494
Annet driftsmateriale	-103 617
Renhold ved firmaer	-331 274
Andre fremmede tjenester	-34 090
Trykksaker	-3 476
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 325
Andre kontorkostnader	616
Porto	-2 300
Kontingenter	-1 650
Bank- og kortgebyr	-3 519
Velferdskostnader	-6 175
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-525 986

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter bank	233 007
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 821
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 795
Andre renteinntekter	201
SUM FINANSINNEKTER	266 824

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-62
SUM FINANSKOSTNADER	-62

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

Kostpris/Bokf.verdi 1990	1 880 354
Tomt skilt ut av bygninger	-282 053
Avskrevet tidligere år	-840 776
Avskrevet i år	-7 575

REHABILITERING**TV-anlegg**

Kostpris/Bokf.verdi 1991	114 258
Avskrevet tidligere år	0
Avskrevet i år	-1 143

SUM BYGNINGER **863 065**

SUM AVSKRIVNINGER **-8 718**

Tomten er kjøpt.
Gnr.216/bnr.233
Selskapet eier tjenesteleilighet nr 1001

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Pr. 31.12.2023	341 000	8 468 883	-284 709	8 525 174
Årets resultat			-1 583 759	-1 583 759
Innbetalt overkurs				0
Innbetalt aksjekapital				0
Egenkapital pr 31.12.2024	341 000	8 468 883	-1 868 468	6 941 415

Aksjekapitalen er på kr 341 000 fordelt på 341 aksjer à kr 1000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 964
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 964



Plan- og bygningsetaten



SIV ARK TANJA VARDUND AS
ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202551026 - 7 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Daniel Rydland	Dato: 14.04.2025
Adresse:	THERESES GATE 35B	Eiendom: 216/233/0/0	
Tiltakshaver:	Kvindernes Boligselskap AS	Søker: SIV ARK TANJA VARDUND AS	
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Fasadeendring	

Vi anbefaler fortsatt omprosjektering av tiltaket - Thereses gate 35 B

Plan- og bygningsetaten viser til søknaden om oppføring av nytt rekkverk på syv balkonger som vi mottok 04.02.2025. Vi trenger flere opplysninger for å kunne behandle og fatte vedtak i saken.

Send oss opplysningene innen 02.05.2025

For å unngå at saken blir avsluttet, må dere sende oss de nødvendige opplysningene innen fristen. Saksbehandlingstiden beregnes fra den datoen søknaden er komplett. Tiden dere bruker på å gjøre søknaden komplett, regnes ikke med i saksbehandlingstiden. Dere kan lese mer om reglene for saksbehandlingstider i plan- og bygningsloven § 21-7.

Vi anbefaler at tiltaket omprosjekteres

Plan- og bygningsetaten har i tillegg oppdaget forhold som er i strid med regelverket, og vi anbefaler derfor følgende:

1. Bevar eksisterende spiler

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
Vedlegg 2
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
20 av 20 anbefaler fortsatt omprosjektering av tiltaket - Thereses gat.pdf
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Saksnr.: 202551026-7

Side 2 av 3

- Plan- og bygningsetaten har i samråd med Byantikvaren (BYA) 19.03.2025, vurdert tiltaket opp mot gjeldende plangrunnlag. Av samrådet fremkommer det at: «Byantikvaren anbefaler at det originale rekkverket bevares og at det horisontale preget videreføres med et lerret/tett løsning i bakkant. BYA fraråder de vertikale spilene ettersom omsøkt løsning forandrer fasaden i for stor grad»
- Tett løsning/lerret innebærer ikke glass

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket med svært høy sannsynlighet vil bli avslått og anmoder dere om å omprosjekttere tiltaket i tråd med Byantikvarens føringer både hva gjelder tett løsning og bevaring av originalt rekkverk.

Dere må snarest mulig sende oss en bekreftelse på om dere ønsker å omprosjekttere tiltaket eller ikke. Bekreftelsen skal sendes til; daniel.rydland@pbe.oslo.kommune.no

Vi kan avslutte byggesaken hvis søknaden er mangelfull

Dersom dere ikke sender inn dokumentasjonen innen fristen, kan det føre til at vi må avvise søknaden og avslutte byggesaken. Hvis vi har avsluttet saken, og tiltakshaver fortsatt ønsker å gjennomføre prosjektet, må dere sende inn en ny komplett søknad.

For ordens skyld minner vi om at vi krever gebyr for saker som blir trukket eller avvist.

Saksbehandlingstid

Saksbehandlingstiden for søknaden er i utgangspunktet tolv uker. Tiden beregnes fra den datoen søknaden er komplett. Tiden dere bruker på å komplettere søknaden, regnes ikke med i saksbehandlingstiden.

Noen av de opplysningene vi har etterspurt i dette brevet, er avgjørende for vår vurdering av søknaden. Saksbehandlingstiden blir beregnet fra den datoen vi mottar denne dokumentasjonen.

Dere kan lese mer om reglene for saksbehandlingstid i plan- og bygningsloven § 21-7.

Ansvarlig søker har ansvar for at søknaden er komplett

Det er ansvarlig søker som skal sørge for at søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendige for at vi skal kunne fatte vedtak i saken, jmfør plan- og bygningsloven § 23-4. Dokumentasjonen skal være i samsvar med byggesaksforskriften (SAK 10) kapittel 5.

Plan- og bygningsetaten gjør samtidig oppmerksom på at en komplett dokumentert søknad ikke nødvendigvis fører til tillatelse.



Saksnr.: 202551026-7

Side 3 av 3

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.

Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor Plan- og bygningsetaten. Hvis du som er tiltakshaver har spørsmål om søknaden, ber vi deg derfor om å rette disse til ansvarlig søker som kan ta kontakt med oss ved behov.

Dere kan kontakte saksbehandler på 45713568 og på e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Dere kan også sende kopi av e-posten til saksbehandler: daniel.rydland@pbe.oslo.kommune.no.

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Daniel Rydland - saksbehandler
Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:

Kvindernes Boligselskap AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

Vedlegg 2

22.06.2025 15:55 befaler fortsatt omprosjektering av tiltaket - Thereses gat.pdf

06.12.2024

FORSLAG OM REKKVERKS LØSNING TIL BALKONGENE.

Kontekst.

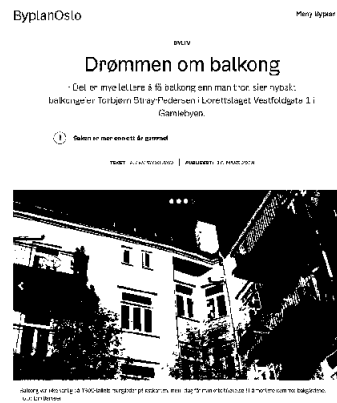
I sammenheng med rehabilitering og oppgradering av balkong i Thereses gate 35B, så har styret sett på mulige løsninger for gelender. Vi har gjort evalueringene på bakgrunn av:

- Arkitekturhistorisk forankring.
- Tidlig historikk i PBE.
- Estetiske fortolkninger.
- Tekniske krav til brannsikkerhet.
- Vedlikehold ift. avrenning.

Empirisk grunnlag.

PBE innvilget i 2018 86% av søknadene om balkonger, der en av løsningene for de historiske bygningene, er sort ståltrekkverk med spiler (Stokland 2018).

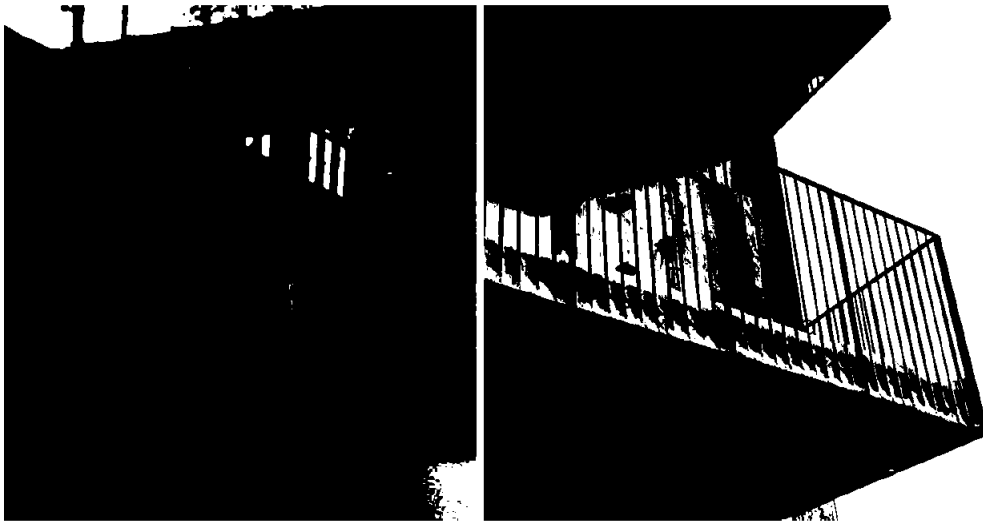
Vi ønsker å foreslå samme løsning i oppgraderingen av våre balkonger, som er iht. PBE's tidligere godkjenninger rundt tekniske krav, estetikk og arkitekturhistorisk forankring. Et lite søk på eldre leiligheter bekrefter også flere andre bygårder i Oslo har gått for samme løsning.



Fra venstre: Frimannsgate 24B (1880), Kjølberggata 13A (1898), Steenstrups gate 15B (1899).

Forslag til leverandør.

Vi har sett nærmere på to leverandører som leverer sort stålrekkverk, som har en historikk på å levere godkjente rekkverk i flere andre boligprosjekter. Forskjellen mellom disse, er at den leverandør 1 tilbyr rektangulære spiler (constructions 2019), mens leverandør 2 tilbyr runde spiler (Trappekompaniet 2024):



Fra venstre: Toget constructions rektangulære kontra Trappekompaniets sirkulære spiler.

I dialog med arkitekter, så har konklusjonen vært å gå for sirkulære spiler mtp. at de estetisk sett, er det foretrukne dersom det er bruksbalkong og beboere skal sitte å se det på nært hold. Vi ønsker også montering på utsiden av dekkene av to ulike årsaker:

1. Vi slipper ekstra vannavrenningsrør på fasaden.
2. Vi får noe mer bruksareal.

KBS styret 2024

Johan Berntsen Hille-Dahl, styreleder.

Aleksander Andersen, styremedlem.

Johanne White Larsen, styremedlem.

Maria Kristina Helena Johnson, styremedlem.

Tin Phan, styremedlem.

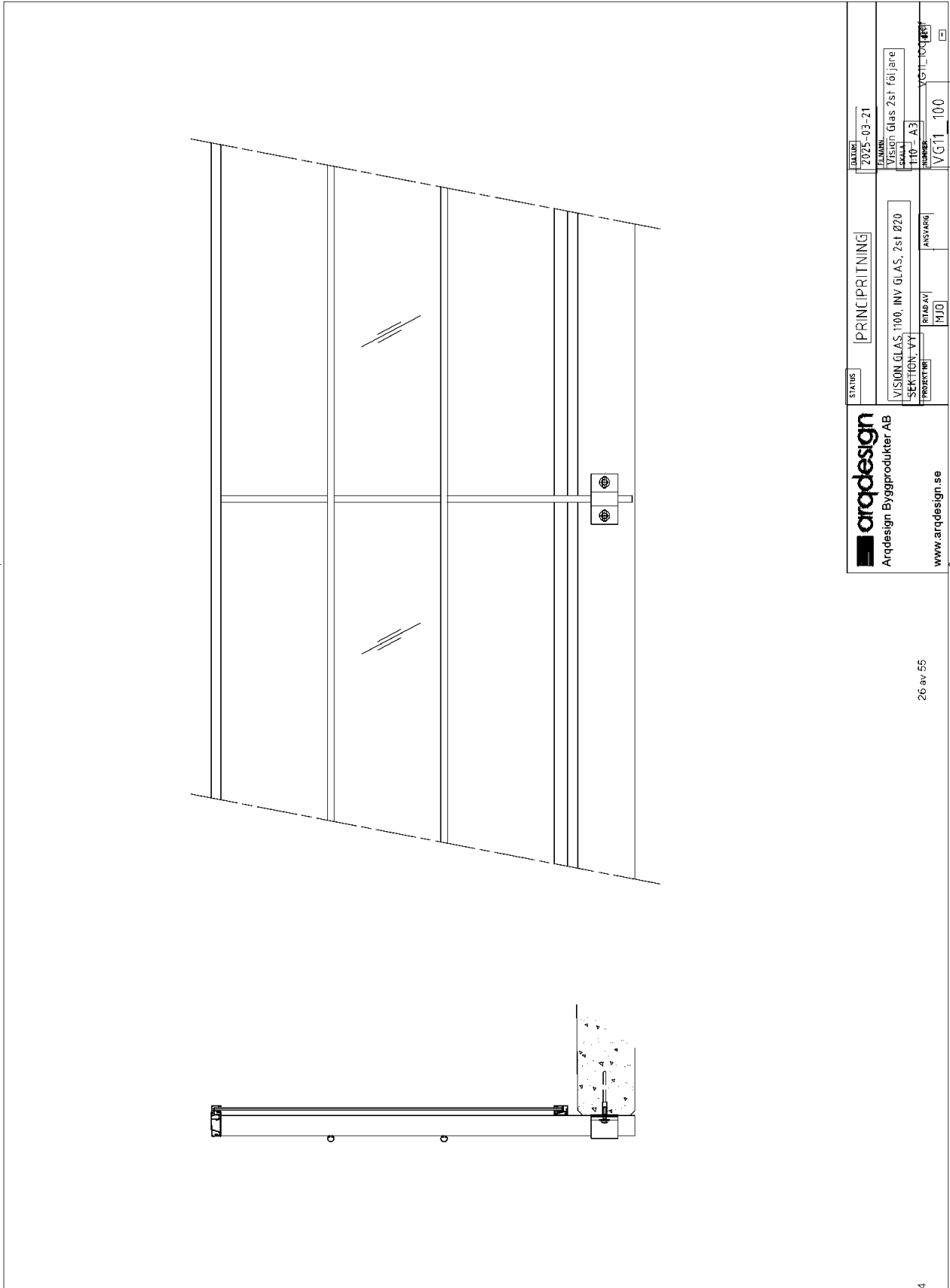


Kildehenvisning.

constructions, T. (2019). "Malte rekkverk av rustfritt stål." Retrieved 06.12.2024, from https://toget.lv/no/malte_rekkverk_av_rustfritt_stal/.

Stokland, E. (2018). "Drømmen om balkong." Retrieved 06.12.2024, from <https://magasin.oslo.kommune.no/byplan/drommen-om-balkong#gref>.

Trappekompaniet (2024). "Axvall FVS - Designrekkverk i stål med flatstål ramme og kvadratiske spiler. Arkitektens favoritt." from <https://trappekompaniet.no/trapper/utvendige-trapper-og-rekkverk/axvall-fvs/>.



DATE	2025-03-21
PROJECT	VISION GLAS 2st följare
ITEM	110 - A3
NUMBER	VGT1_100

STATUS	PRINCIPRITNING
DESCRIPTION	VISION GLAS 1100 INV GLAS, 2st. Ø20
SECTION	VY
PROPERTY	ANSVARIG
BYGGAU	110

arqdesign
Arqdesign Byggprodukter AB
www.arqdesign.se

26 av 55

Vedlegg 4



Estimert pris

DATO 14.03.2025 UTLØPSDATO 16.06.2025

Stannah AS
Brobekkveien 80c
0582, Oslo
Telefon 957 61 000
Salg@stannah.no

Takk for din forespørsel!

Viser til henvendelse og sender som avtalt følgende tilbud:

Antall Produkt

- | | |
|---|---|
| 1 | BC lift plattform rullestol, tillegg sideveis påkjøring kr 12.000,- |
| 1 | Stannah 600 inngangsparti |
| 1 | Stannah 600 ned til WC m/hengslet skinne |

Pris

- | |
|------------------------|
| Kr 190.000, - eks mva. |
| Kr 64.000, - eks mva. |
| Kr 70.000, - eks mva. |

*Pris eks. mva, inkl frakt og montasje

Produktbeskrivelse – Generell

Løfteplattform: Info eget vedlegg.

En heis fra Stannah AS er en investering for en enklere og mer komfortabel hverdag, for en ny standard for innovasjon og kvalitet. Vi hjelper folk opp og frem.

Betingelser

- | | |
|-----------------------|--|
| Betalingsbetingelser: | 1/3 ved bestilling 2/3 etter ferdig montert heis pr. 30 dager. |
| Valuta justeringer: | Vi kan endre pris +/-3% ved valutaendringer |
| Leveringstid: | Ca. 5 til 6 uker fra vi har bestilling og alt underlag i hende, til oppstart. |
| Montasjetid: | 2-5 dager. Forutsetter sjekkliste er fulgt og klargjort til installasjon |
| Tilbudets gyldighet: | 3 mnd. fra tilbudsdato. |
| Garanti: | 2 år, eksklusive feil på grunn av hærverk eller misbruk. Garantien forutsetter at Stannah AS sitt serviceprogram følges. |
| Gebyrer: | Eventuelle kommunale gebyrer er eks. vår leveranse. |

Vedlegg 6

Hovedkontor: Brobekkveien 80 c, 0582 Oslo
Epost: post@stannah.no
Hjemmeside: <http://www.stannah.no>
Foretaksnummer: NO 981 375 858 MVA
Bankgiro: 1822.05.59560

Opprettet Tilbud-Estimert pris Thereses gate 35 B.14.03.2025 (1).pdf



Serviceavtale

Stannah oversender forslag til serviceavtale etter ferdigstillelse av heisen.

Prosess/gjennomføring:

Etter en eventuell bestilling vil arrangementstegning av anlegget bli sendt til sentral godkjenning for alle områder i forbindelse med installering av trapp som ansvarlig søker dersom anlegget ikke inngår i annen hovedsøknad og installasjonstillatelse fra kommunen. Stannah AS har mer enn 30 års erfaring med alle type produkter. Vi tar ansvaret for prosessen helt fra tilbudsfasen, gjennom levering og overlevering. Du som kunde kan stole på at Stannah AS håndterer prosessen med minst mulig hodebry. Det er med denne visjonen vi kan ha fokus på å levere og leverer skal **hjelpe folk opp og fram.**

Startbank ID: 138768

Vi ser frem til et godt samarbeid!

Med vennlig hilsen

Crister Schjølberg
Sales Manager

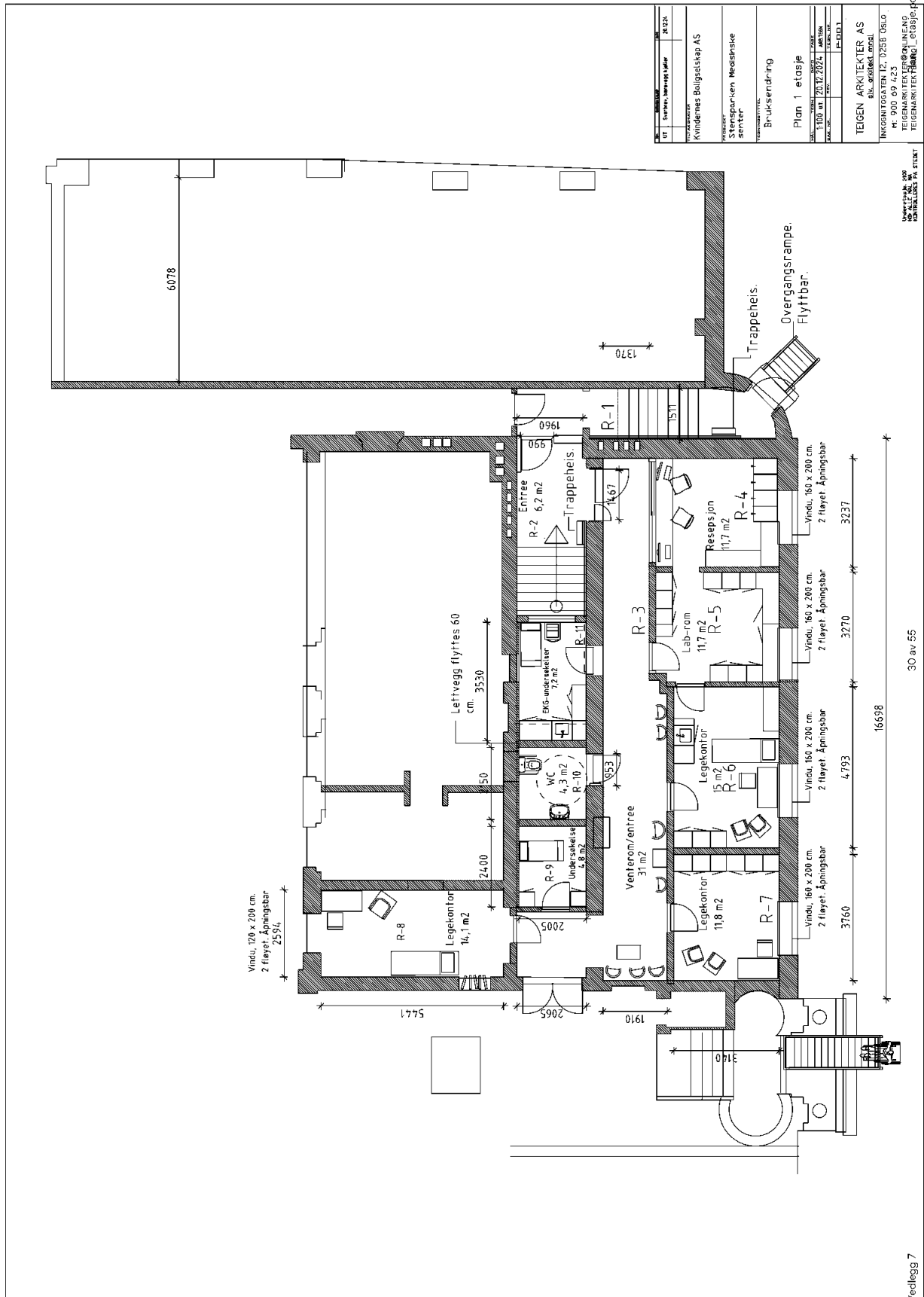
Stannah

Stannah AS
Telefon : +47 957 61 000
Mobil : +47 990 01 185

Hovedkontor: Brobekkveien 80 c, 0582 Oslo
Epost: post@stannah.no
Hjemmeside: <http://www.stannah.no>
Foretaksnummer: NO 981 375 858 MVA
Bankgiro: 1822.05.59560

Vedlegg 6

Oppsett Tilbud-Estimert pris Thereses gate 35 B.14.03.2025 (1).pdf



RT	Byggherrens navn	KUN
PROJEKTORENE	Kvindeides Boligstasjon AS	
ANSØKER	Stensparken Medisinske senter	
TEKNISSKISSE	Bruksendring	
	Plan 1 etasje	
DATE	11.08.2024	1:100
FILE	20122024_04.dwg	
PROJ. NO.		P-001
TEIGEN ARKITEKTER AS Bisnesområdet		
INKVANTOGAVEN 12, 0256 OSLO		
TEIGEN ARKITEKTER@TEIGEN.NO		
TEIGEN ARKITEKTER		
TEIGEN ARKITEKTER_HANDLING_ETASJER.pdf		

Vedlegg 7



Dørfabrikken Vatnestrøm AS

Telefon: 37961050
Foretaksregisteret
Org.nr. 994405667MVA
Konto nr. 31263078503

post@dorfabrikken.no
www.dorfabrikken.no
IBAN. NO8131263078503
Swift. SPRONO22XXX



Tilbud
26262

Postadresse

Vindu Butikken AS
Kobbervikdalen 155
3036 DRAMMEN
47

Leveringsadresse

Vindu Butikken AS
Kobbervikdalen 155
3036 DRAMMEN
47

Fakturadresse

Vindu Butikken AS
Kobbervikdalen 155
3036 DRAMMEN
47

Vår ref: Wiebke Reinken
Deres ref: Rafal Dyduch
Referanse:

Bet.bet. netto pr. 20 dg.
Lev.bet. CIF
Endrefrist:
Kunde nr: 111135

Ordredato: 16.09.2024
Fakturadato:
Forfallsdato:
Levering:

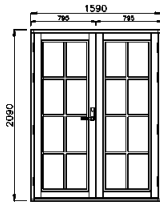
Kundeinfo:
Tlf:
Fax:
Mobil 40071933
rafal@vibu.no

Tegningsreferanse

Linje

Produkt beskrivelse

Antall



1 2 fløy EI30 brannør m/glass

1

B x H x T 1590 x 2090

Slagretning

V-Ut

Karm

56x115mm furu

Ramtre

101x68mm furu

Sprosser

Duplex 2x4 ruter (NB: ingen spacer i glass)

Glass

Multiflor utv

NB!

typegodkjent brannør, EI30

Hengsel Abloy N3548-110 H-UT

4 stk

Hengsel Abloy N3548-110 V-UT

4 stk

8765-50 V låskasse V-UT

1 stk

Dørvrider FKRM Dorma DH 722

Forkrommet
matt

1 stk

Sluttstykke LP 712

1 stk

Sylinder 1245 FKRM, 68/19

1 stk

2-lags brann slam-10-16pyrobel

stk

Terskel utadslående dører 48mm

Eik

1 stk

Maling begge sider m karm

Maling

NCS S 0502-Y std
hvit (bomull)

1 ltr

Aluminium-terskelskinne utadsl. 5159 5m

1 stk

NB! Ingen garanti på ubehandlede produkter, oljet produkter
eller overflatebehandling ved mørke farger!

1 stk

2 Miljøavgift glass per rute

2

3 Frakt kostnader

1

Selgeren forbeholder seg salgspant i salgsgjenstanden for kjøpesummen etter reglene i pantel §§ 3-14 – 3-22.

Vedlegg 9

32 av 55

Tilbud uten pris_160924083545.pdf

**NÅVÆRENDE
KONTRAKTER**

PARK	TENANT	START	MERKNAD
01			
02		01.08.2019	stillas. alltid
03			for trang, bare liten bil.
04		01.01.2023	
05		01.01.2023	
06			
07		01.01.2023	
08			
09			
10		07.11.2022	
11		07.11.2022	
A		01.04.2021	
B		04.01.2021	Motorsykkel flytte til 3?

UTLEIE

FRA	Til	NAVN	NO.
16.04.2025	17.04.2025		
19.04.2025	20.04.2025		116
24.04.2025	25.04.2025		
25.04.2025	26.04.2025		201
26.04.2025	27.04.2025		201
05.05.2025	06.05.2025		
08.05.2025	22.05.2025		
11.05.2025	13.05.2025		216

Tilstands-, skade- og kapasitetsvurderinger

Fuktskader i kjellerbod – vurdering av dreneringstiltak

Det er observert fuktskader ved bodområdet i kjelleren. Skadene antas å skyldes mangelfull drenering rundt bygget, samt vannansamlinger langs grunnmuren ved kraftig nedbør. Problemet forsterkes av at deler av plenen ligger nedsenket i terrenget rett utenfor bygården. Det vil blant annet installeres taknedløpforlengere der disse mangler, og undersøkes om dreneringen fungerer slik den skal. Kommunen vil undersøke muligheten for å heve terrenget for å sikre at overflatevann renner vekk fra grunnmuren vår, siden de eier eiendommen utenfor. Styret undersøker forholdene og behovet for ytterligere tiltak nærmere. Undersøkelser for setnings- og andre mulige skader på bygget vil også utføres.

Kapasitet vann- og avløpsledninger

Vurdering etter befaring utført av OBOS:

Basert på befaringen og den tekniske vurderingen, anses det som et større inngrep å etablere bad i leilighetene. For både avløpsrør og ventilasjon vil det være nødvendig med nyetablering av kanaler og tilpasning i de ulike leilighetene.

Det ser ut som bunnledningen (rørene i grunnen) har tilstrekkelig kapasitet for et slikt prosjekt, men det må uansett gjøres større inngrep for å kunne etablere bad. Nye avløpsstammer bør føres opp fra kjeller og videre oppover i bygget.

Avløpsrør til bad og toalett bør legges med diameter på 110 mm. Minimumskrav er 90 mm, men denne dimensjonen brukes ikke lenger og er vanskelig å få tak i.

Dersom boligselskapet ønsker å åpne for etablering av bad, må det altså gjennomføres omfattende tiltak. I så fall anbefaler OBOS å samtidig vurdere oppgradering eller utskifting av varmeanlegget, da dette er gammelt og modent for fornyelse. Når det gjelder etablering av kvernetoaletter er dette noe OBOS ikke anbefaler pga. driftsproblemer.



Kaldtvannsrøret er heller ikke stort nok for alle, da må også det oppgraderes.

Styret ser på dette evt. videre.

Små oppgraderinger og toaletter

Det har i løpet av perioden blitt gjort flere praktiske forbedringer i fellesarealene og fellestolettene:

Testing med vifte i ventilasjonssjakt:

En vifte har blitt satt inn i en av ventilasjonssjaktene i blokka, men entreprenøren vet ikke sikkert hvilke leiligheter den påvirker.

Kan du hjelpe oss? Sjekk dette i din leilighet:

1. Har du merket noen forandring i luftingen siden sommeren 2024?
F.eks. mer trekk, mer lukt, eller at det blåser eller suger mer luft ut?
2. Har du ventiler med gitter (luftehull) i leiligheten din?
 - Hold hånden foran gitteret – kjenner du at det trekker eller suger luft?
 - Prøv å holde en tynn plastpose (f.eks. en brødpose) foran gitteret – blir den sugd fast?

Brannsikkerhet (utstyr, branndører og tak):

- Det er inngått avtale om årlig kontroll av nødutgangsbelysning og brannslukkere
- Kontroll utføres én gang i året for å sikre at alt er i forskriftsmessig stand
- Taket må undersøkes nærmere, da den representerer en mulig fare for brann.
- Styret har jobbet med å undersøke hvordan branndørene kan tilfredsstillende kravene til brannsikkerhet, og samtidig være universelt brukervennlige. Vi venter på pristilbud fra elektriker samt Siemens som har ansvaret for brannsentralen. Dette er komplekst og et arbeid som styret vil fortsette med å utrede.
- Styret ser videre på evt. arbeid med branndører og annen brannsikkerhet i bygget.

Sykkelparkering:



- Det er gjort undersøkelser for å utbedre sykkelparkeringen
- På grunn av andre nødvendige utgifter må dette tiltaket utsettes inntil videre

Toaletter:

- Nye vasker montert der det tidligere var gamle modeller
- Montert såpedispensere og papirholdere til tørking av hender
- Nye toalettpapirholdere
- Nye søppelbøtter
- Desinfeksjonsmiddel tilgjengelig
- Kurver for å legge fra seg ting når man dusjer

Gjesterommet:

- Ny dør satt inn
- Full oppussing
- Ny seng og tilbehør installert

Byttekrok og loppemarked:

- Det er nå opprettet en byttekrok rett innenfor døren til høyre for tavla der man skriver seg opp for vasketid
- Her kan du legge fra deg ting du ikke lenger trenger – eller finne noe nytt du har bruk for
- Kommer også til å arrangere små loppemarkeder etter behov!

Informasjon, kontakt og booking – forbedrede rutiner

For å gjøre det enklere for alle å finne frem til riktig informasjon og få kontakt med styret, er det gjort flere tiltak:



Vipps:

- Vipps-betalinger for gjesterom og nøkkel finnes allerede
- Det jobbes nå med å få lagt til en egen fane for parkering

Defigo:

- Kontaktinformasjon er oppdatert
- Ved behov for ny nøkkel: kan bestilles via Stig, pris 250 kr

Gjesterom / gjesteleilighet:

- Rutiner for booking, betaling og regler er tydeliggjort
- Kode gis ved bekreftet booking

Vaktmester:

- Navn og kontaktinformasjon er oppdatert og tilgjengelig: Stig Johansen, Tlfnr: 402 88 575 / Epost: stigoevind@gmail.com

Styret:

- Ny og tydelig kontaktadresse til styret: t35.kbs@gmail.com
- Styret vil evt. se på muligheter for å forbedre dette framover, f.eks gjennom nye hjemmesider.



Status på skadedyrkartlegging og tiltak

Anticimex har gjennomført flere undersøkelser i bygården for å kartlegge omfanget av skadedyr som rotter og biller. Basert på funnene er det allerede iverksatt enkelte tiltak for å begrense og fjerne problemet.

Arbeidet er imidlertid ikke avsluttet. Det pågår nå en videre kartlegging for å avdekke eventuelle gjenværende problemområder. Anticimex vil, i samarbeid med styret, fortsette å følge opp med nødvendige tiltak der det er behov.

Vi kommer tilbake med mer informasjon så snart videre tiltak er planlagt eller gjennomført og videre undersøkelser er gjennomført.

Forsikringssaker:

- **Styret har jobbet med flere forsikringsskader. Styret ser på om trøbbel med bom i branntrapp nærmest Thereses gate dekkes av forsikring eller må utbedres på annen måte og således males.**
- **Dette inkluderer dokumentasjon, oppfølging og samarbeid med forsikringsselskapene**

Ny internettleverandør: GlobalConnect

Styret har vedtatt å bytte til GlobalConnect som internettleverandør.

- **GlobalConnect var den eneste leverandøren som kunne levere innen 01.04.2025.**
- **Bakgrunnen for hastebehovet var at flere beboere jobber hjemmefra og er avhengige av stabil internettforbindelse.**
- **Styret informerte om forhandlinger med forskjellige internett- og TV-leverandører flere måneder tilbake.**

Ny avtale: 1000 Mbit til 185 kr/mnd per leilighet

- **Internett-hastighet: 1000 Mbit (20 ganger raskere enn tidligere avtale med Telia)**



- **Pris: 185 kr per måned per leilighet og gratis installasjon i hele bygget**
- **Sammenligning:**
 - Tidligere betalte vi 392 kr per måned per leilighet til Telia
 - Telia-avtalen inkluderte også TV, som mange ikke bruker

Det finnes ingen løsning som passer alle perfekt, men dette er den beste avtalen vi har klart å forhandle frem nå.

Felleskostnader reduseres med 207 kr

- **Felleskostnadene øker i år med 10 % på grunn av:**
 - Økning i konsumprisindeksen
 - Økte vedlikeholdskostnader
- **Men: Den nye internettavtalen gjør at vi kan redusere felleskostnadene med ca. 207 kr per måned per leilighet, noe som demper den totale økningen.**
- **Besparelse:**
 - Vi unngår en unødvendig merkostnad på 240 000 kr per år
 - Dette tilsvarer 1,2 millioner kr over fem år

Ikke krav om generalforsamlingsvedtak

- **Ifølge norsk lov er det ikke krav om å ta valg av internettleverandør opp på generalforsamling.**
- **Dersom man ønsker å endre lovverket, må man ta det opp med lovgiver – ikke styret eller sameiet.**



Tidligere avtale med Telia

- **Avtalen utløp: 01.04.2025**
- **Pris: 392 kr per måned per leilighet**
- **Ulemper med Telia-avtalen:**
 - **Dyr løsning**
 - **Inkluderte TV som ikke alle bruker**
 - **Kun 50 Mbit internett-hastighet**

Bakgrunn for bytte av internett- og TV-løsning

Styret har mottatt flere klager på tekniske problemer og lav hastighet med eksisterende internett- og TV-linje.

- **Styret gjennomførte spørreundersøkelser på Vibbo, hvor resultatene er åpne og viser at kun en person bruker lineær TV i bygården.**
- **Telias løsning gir kun 50 Mbit, noe som er lite i 2025 med økende krav til hastighet og bildekvalitet.**
- **Flere beboere jobber hjemmefra og er avhengige av stabil og rask internettforbindelse.**
- **Styret har kontaktet flere andre leverandører, men fikk:**
 - **Lite fleksibilitet**
 - **Sene svar**
 - **Ingen kunne garantere levering innen 01.04.2025**
 -



Strømming og brukervaner

- Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB):
 - 88 % i Norge abonnerer på én eller flere strømmetjenester
- Ifølge Kantar, 2. kvartal 2024:
 - 85 % hadde minst én strømmetjeneste
 - Vi bruker dobbelt så mye penger på strømmetjenester som i 2020
 - Nordmenn abonnerer i snitt på 3,4 strømmetjenester
- Spørreundersøkelsen i bygården:
 - Svært få bruker TV via vanlig TV-kabel

Eksempler på strømmetjenester og priser

Ved å betale kun for internett (185 kr/mnd), står hver beboer fritt til å velge de strømmetjenestene de selv ønsker.

Vanlige strømmetjenester:

- Netflix: 99 kr/mnd
- Disney+: 59 kr/mnd
- Viaplay: 109 kr/mnd
- HBO Max: 74 kr/mnd
- Prime Video: 79 kr/mnd
- TV 2 Play: 109 kr/mnd



- Apple TV+: 99 kr/mnd
- NRK Nett-TV: gratis

TV- og strømme-pakker (inkluderer TV-kanaler):

- Strim.no: 349 kr/mnd
- RiksTV: 349 kr/mnd (via *GlobalConnect-lenke*)
- Allente: 349 kr/mnd (via *GlobalConnect-lenke*)

Besparelser og fordeler med ny løsning

- Felleskostnadene reduseres med 207 kr/mnd per leilighet (OBOS-faktura)
- Hver leilighet betaler nå kun 185 kr i måneden for internett
- Velger du ingen TV-tjeneste, sparer du 207 kr/mnd
- Velger du strømmetjenester, betaler du bare mellomlegget etter de 207 kronene er spart
- Man står fritt til å velge hvilke strømmetjenester man vil bruke
- Mange strømmetjenester gir tilgang til tusenvis av serier, filmer og sport
-

Eksempler på faktisk månedsutgift etter fratrukk

Hvis du kun bruker én strømmetjeneste:

- Netflix: Du betaler 108 kr mindre enn før
- Disney+: Du betaler 148 kr mindre enn før
- Viaplay: Du betaler 98 kr mindre enn før
- HBO Max: Du betaler 133 kr mindre enn før



- **Prime Video: Du betaler 128 kr mindre enn før**
- **TV 2 Play: Du betaler 98 kr mindre enn før**
- **Apple TV+: Du betaler 108 kr mindre enn før**
- **NRK Nett-TV: Du betaler 207 kr mindre enn før (helt gratis)**

Hvis du kombinerer flere tjenester:

- **Netflix + Disney+: Du betaler 49 kr mindre enn før**
- **Netflix + Viaplay: Du betaler 1 kr mer enn før**
- **Netflix + HBO Max: Du betaler 34 kr mindre enn før**
- **Netflix + Prime Video: Du betaler 29 kr mindre enn før**
- **Netflix + TV 2 Play: Du betaler 1 kr mer enn før**
- **Netflix + Apple TV+: Du betaler 9 kr mindre enn før**
- **Disney+ + Viaplay: Du betaler 39 kr mindre enn før**
- **Disney+ + HBO Max: Du betaler 74 kr mindre enn før**
- **Disney+ + Prime Video: Du betaler 69 kr mindre enn før**
- **Disney+ + Apple TV+: Du betaler 49 kr mindre enn før**
- **Viaplay + HBO Max: Du betaler 24 kr mindre enn før**
- **Viaplay + Prime Video: Du betaler 19 kr mindre enn før**
- **Viaplay + TV 2 Play: Du betaler 11 kr mer enn før**
- **Viaplay + Apple TV+: Du betaler 1 kr mer enn før**
- **HBO Max + Prime Video: Du betaler 54 kr mindre enn før**
- **HBO Max + TV 2 Play: Du betaler 24 kr mindre enn før**
- **Prime Video + Apple TV+: Du betaler 29 kr mindre enn før**



RENHOLDS SERVICE OG -TJENESTER

Bakgrunn

Vi har testet ut flere renholdsfirmaer for å finne noen som leverer den kvaliteten vi ønsker, men så langt har vi dessverre ikke funnet noen som gjør en god nok jobb. Dette er jo særlig viktig for de beboerne som deler bad med andre.

Status

Vi følger tett opp med det firmaet vi har i dag, for å se om de kan forbedre seg. Skulle det ikke bli bedre, vil vi vurdere å bytte til et annet firma som kan levere renholdet på det nivået vi trenger.

Styrets merknader

Johanne følger opp renhold fram til neste styre er valgt.

BRUKSENDRING FRA RESTAURANT TIL LEGEKONTOR

Bakgrunn

I 29.09.2023 sendte KBS en sak om bruksendring inn til Plan- og bygningsetaten (PBE). Grunnen til denne saken er at naboer/gjenboere har sendt inn merknad om at kontorlokalene (U og 1.etg) ikke oppfylte dagens TEK-krav. Dette gjelder bl.a. universell utforming for innganger, WC, trapp og at alle dører oppfyller brannkrav. Dvs. vi har i dag ikke lov til å leie ut våre lokaler som kontorer og dersom vi ikke oppfyller PBEs krav, så vil vi også miste vår rett til utleie og tape vesentlige leie inntekter (årlig inntekter i dag er 332.000 NOK). Vi har kontrahert Teigen arkitektkontor til å utarbeide søknad (2023-2025) og anbefaling av entreprenør til å realisere bruksendringen.



Status

Etter litt frem og tilbake med PBE, så har KBS den 18.02.2025 fått medhold og igangsettingstillatelse. Etter vurdering av tre ulike tilbud iht. pris og gjennomføring, så er det to entreprenører vi ser som relevante: Stannah og Mo Byggeservice.

Styret har også hatt en lang dialog, så vil det ikke være mulig å beholde de historiske dørene i hallen, men vi får lov til å beholde "glassviften" over døren. De historiske dørene vil lagres i kjelleren, med en idé om å gjenbruke dette som reservedeler. Situasjonen er slik at ingen antikvarer er villige til å ta på seg oppdraget om å restaurere døra iht. brannkrav, der det vil potensielt koste noen hundretusen uten forsikring om at døra blir godkjent.

Estimert budsjett (inkl. moms):

- Trappeheis: 405.000 NOK.
- Løfteplattform: 237.500 NOK.
- Byggearbeid: 538.000 NOK.
- Prosjektledelse: ca. 93.000 NOK

Dette inkluderer forutsett tillegg hva angår bygningens tilstand, kontroll, leietakerens fleksibilitet osv.

Styrets merknad

Vi vil igangsette byggeprosessen umiddelbart. Selv om vi har fått gjennom vår igangsettelse/byggetillatelse så har våre leietakere levd i usikkerhet om å kunne praktisere i våre lokaler. Dette er nå en hastesak, der tiltak må gjøres iht. TEK krav og UU - dette er en stor inntektskilde for KBS og vi risikerer et løpende tap.

PÅGÅENDE BYGGESAKER 2024/2025

Bakgrunn

Det ble igangsatt rehabiliteringsprosjekt 2024/2025 av både skader i frontfasaden og at brannbalkongene i bakgården ikke var iht. TEK17 krav. I denne anledning, så vi styret sett muligheten for økonomiske stordriftsfordeler om å rehabilitere våre fellesarealer samtidig. I denne anledning har styret kontrahert Thorendahl AS og Mesterbedriften Lund. Prosessen har vært mer krevende enn tidl. antatt både for styret og kontraherte konsulenter, fordi i tillegg til størrelses orden til prosjektet, så er KBS/Thereses gate 35B gul-listet (utvendige fasader) iht. bygningsvern og kulturminneforvaltning, dvs. bevaringsverdig.

Status

Milepæl og gjennomført arbeid:



- **Pristilbud** fra ulike entreprenører og fargekonsulenter.
- **Utsatt arbeid** pga. behov for grundighet og avklaringer om byggets tilstand.
- **Kontrahering** av kontrakt med entreprenørfirma og fargekonsulent.
- **Justering av LED lys** (besluttet nei pga høy pris) og evt. reparasjon av skader relatert til montering.
- **Bestilling av fargepaletten**, dette nettopp fordi vi kom frem til at vi i styret ikke sitter med kunnskap om fargepaletten.
- **Oppstart for malearbeid**, innvendig.
- **Utvendig fasade**, gjennomgang/befaring av skader, råte og derav rehabilitering.

Fortsatt under prosess:

- **Brannbalkong**, gjennomgang av tekniske krav før rehabilitering.

Sakens kjerne:

1. **Styret/Thorendahl** ønsker en enkel profil med vertikale spiler, som oppfyller TEK17 krav og tillater hverdagsbruk. Det er også lagt frem et forslag på en profil på horisante spilere.
2. **PBE/BYA** ønsker å bevare profil as-it-is (horisontale spiler) som ikke oppfyller krav og som krever tett skjerm i bakkant pga. TEK17 krav. Dvs. PBE/BYA ikke godtar noen av våre profil-forslag.

Som følger av at bygningen er gul-listet, så har dette medført en lengre saksgang mellom Thorendahl og Plan- og bygningsetaten (PBE) og BYA (Byantikvaren). Denne diskusjonen består av en uoverensstemmelse mellom juridiske og skjønsmessige argumenter, dvs. hvordan å samtidig oppfylle TEK krav men også bevaringsverdighet. Det fremstår nå at det blir uungåelig med tett skjerm i bakkant. Ifølge Thorendahl, så har dette vært en av de vanskeligste prosessene de har hatt, til sammenligning til deres tidl. arbeid.

Styrets merknad

Dersom vi ikke imøtekommer PBE/BYA, så risikerer vi nå å plombere/stenge balkongene. Planen er å inngå et nytt konferansemøte mellom Thorendahl og PBE/BYA, der de peker ut spesifikt i kvadrat cm om hva de krever iht. gjennomføring og retningslinjer. Her ser vi også at vi kanskje er nødt til å sende en representant fra styret.

STYRESTRUKTUR OG BEBOER INKLUSJON

Bakgrunn

Styret har tatt beboernes tilbakemeldinger på alvor og deres ønsker om mer inklusjon og bedre informasjon. Det har vært et krevende år for både beboere og styret, mtp. alt byggearbeid internt og eksternt, internettleverandør osv. Det er i slike sammenhenger at styret risikerer å bli overbelastet og er nødt til å prioritere gjøremål, derav at beboerne ikke føler seg hørt. Huset består av ressurssterke beboere, dette gjelder alt fra deres profesjonelle bakgrunn, ren og skjær



entusiasme for visse oppgaver, beboernes interesser enten etasjes-vis eller hele huset. Dette forslaget handler om husets beste interesser og vi er mer robuste i vår gjennomføringsevne og kvaliteten på hva som gjennomføres.

Forslag

Styret ønsker å fremme et forslag om at styreleder/medlem rådfører seg med beboerne og inkluderer dem mer i gjennomføring av konkrete ansvarsområder og oppgaver. Styret oppfyller fremdeles sitt ansvar om å ta strategiske valg som er i beboernes beste interesse. Dette fordrer at beboerne selv melder inn hva de føler de er kompetente i, faglig, via nettverk/bekjente eller erfaringer med huset over lengre tid. Noen få eksempler på dette:

- **Styret-beboer relasjon:** Etter at vervet er over, så ønsker Tin at styret fremdeles kontakter han ang. byggesaker og eiendomsrettslige saker. Selv om han ikke er ekspert på alle områder, så har han et nettverk som kan svare oss på f.eks. saksgang i PBE, rehabilitering, eiendomsrett. Tin havner dermed på lista til en gitt styreleder eller -medlem som har dette som ansvarsområdet. Tin skal ikke belastes med styrets mandat om strategiske valg.
- **Representasjon på etasjenivå:** fanesaker for ulike oppgang får tett oppfølging, ved at det her oppnevnes det en beboer som samler inn saker fr sine naboer. Det er vanskelig for styret å følge opp enkeltbeboer, så dette gir etasjene selvstyre til å fronte sine bekymringer og saker.
- **Parkering:** styret har inntil videre, fulgt opp det strategiske overblikket rundt dette, men også blitt belastet med hverdagslige booking og kalender oversikt. Det kunne vært en fordel her å avlaste styremedlem, slik at styret får fulgt opp de større strategiske valg, f.eks. Vipps løsning, potensiell utleie/markedsundersøkelse av priser i næromr.
- **Blomsterguppe:** dette er et eksempel på at beboere allerede har tatt tak i en oppgave, basert på ren og skjær entusiasme for hagebeplantning.

Styrets merknad

Styret vil ikke påtvinge noe som helst, beboerne velger selv hva de mener er viktige oppgaver og fører seg selv opp. Det vil legges ut et forslag om viktige oppgaver og beboerne selv definerer det de mener er viktig.

PARKERINGSTILBUD FOR VÅRE BEBOERE

Bakgrunn

KBS disponerer i dag 12 parkeringsplasser, der minst 4 av disse kvalifiserer til utleie enten om det er internt eller eksternt. Månedssatsen for interne beboere er 1000 NOK, der utleie eksternt potensielt for 2000 NOK. Det er derfor p.d.d. ikke kø for parkeringsleie for våre beboere. Styret diskuterer nå hvordan å disponere disse iht. beboernes behov og som inntektskilde fra eksterne leietakere. Her burde det også vurderes ordentlig oppmerking av parkeringsplassene, dersom eksternt utleie skal være et alternativ, samt at bilisten ikke kjører altfor tett på/skader vinduet til Elis atelier (allerede 2 hendelser der vinduet er kjørt på).



Status

I en testperiode april/mai, så har beboere får mulighet til å leie parkeringsplassene i kortere perioder, med satser på 50kr/dag eller 300kr/uka. Dette ser ut til å være et populært tilbud Ila april/mai, så har vi fått inn bestillinger på 10 dagssatser og 2 ukesatser. Vi vil kartlegge beboernes behov i noen måneder fremover. Det skal i nær fremtid settes opp et eget produkt for dette på Vipps. Inntil videre, så kontaktes Tin for booking og det vippses som "leie av gjesterom"

Styrets merknad

På et mer informert grunnlag, så vil styret ved en senere anledning diskutere muligheten om å kombinere utleie til eksterne som inntektskilde, dersom det skulle vise seg at én parkeringsplass er nok til å dekke behovet til våre interne beboere.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.25

Selskapsnummer: 7183 Selskapsnavn: KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Aleksander Andersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Johanne og Tin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer for 2023/2024</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til [sum]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Fastsettelse av styrehonorar for 2024/2025

Stemme for scenario 2 (intern styreleder)

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Aleksander Andersen
 Jan Øyvind Heldahl (1 år)

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Ane-Marte Grønstad Liane
 Mona Rudberg Undisdatter

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Inger Dagrunn Karlsen
 Tore Ljøkelsøy

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- Eli Hovdenak
 Ellen Worren
 Erik Mowinckel

Styremedlem (1 år) (kun 1 skal velges)

- Stina Elisabeth Ovesen (ett år)

Sak 8 Endring av vedtektene §5 (innsendt sak)

Vedtektsendringen gjennomføres

- For
 Mot



Sak 9 Pakker som forsvinner (innsendt forslag)

a)

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

- For pakker som forsvinner (innsendt forslag)
- Mot pakker som forsvinner (innsendt forslag)

b)

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

- Styret ser på en løsning som kan gjøre det mulig å få levert pakker og aviser fra posten, Helthjem og andre leverandører av tjenester i KBS.
- Installering av videoovervåking i alle fellesarealer untatt fellesbad
- Installering av videoovervåking ved postkassene
- Bygge inn ekstra postkasser for pakker der dagens postkasser befinner seg (om dette lar seg gjøre iht regelverk: brann, TEK17,...)
- Innleie av døgnbemannet vaktpersonell i samtlige fellesarealer
- Installering av lås på samtlige fellesdører som ikke lar seg låse per i dag

Sak 10 Styrets mandat til å vedta, delegere - derav inkludere.

Styret får delegere oppgaver til beboere

- For
- Mot

Sak 11 Forslag om endring av styrets mandat ved valg av internettleverandør

Til orientering

- For
- Mot

Sak 12 Månedlig nyhetsbrev fra styret

Månedlig nyhetsbrev

- For
- Mot



Sak 13 Forslag om å innføre årlig allmøte i forkant av generalforsamlingen

Allmøte i forkant av hver generalforsamling

For

Mot



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.