



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 146 805	3 146 732
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 146 805</b>	<b>3 146 732</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		212 710	202 384
Annen driftskostnad		4 749 500	3 485 743
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 962 209</b>	<b>3 688 127</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 815 404</b>	<b>-541 395</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		64 112	68 071
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>64 112</b>	<b>68 071</b>
Annen finanskostnad			10 477
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>10 477</b>
<b>Netto finans</b>		<b>64 112</b>	<b>57 594</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 751 293</b>	<b>-483 801</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 751 293</b>	<b>-483 801</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 751 293</b>	<b>-483 801</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 751 293</b>	<b>-483 801</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 751 293	-483 801
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 751 293</b>	<b>-483 801</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 153 836	1 153 836
Sum varige driftsmidler		1 153 836	1 153 836
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 153 836	1 153 836
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		22 356	
Andre fordringer		312 015	301 112
Sum fordringer		334 371	301 112
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 379 414	9 225 104
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 379 414	9 225 104
Sum omløpsmidler		7 713 785	9 526 217
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 867 621</b>	<b>10 680 053</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		341 000	341 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>341 000</b>	<b>341 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 337 317	10 088 610
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 337 317</b>	<b>10 088 610</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 678 317</b>	<b>10 429 610</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		126 279	193 706
Skyldige offentlige avgifter		8 878	4 442
Annen kortsiktig gjeld		54 148	52 296
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>189 305</b>	<b>250 443</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>189 305</b>	<b>250 443</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 867 621</b>	<b>10 680 053</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672746

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 921 121 679  
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 146 805	3 146 732
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 146 805</b>	<b>3 146 732</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		212 710	202 384
Annen driftskostnad		4 749 500	3 485 743
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 962 209</b>	<b>3 688 127</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 815 404</b>	<b>-541 395</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		64 112	68 071
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>64 112</b>	<b>68 071</b>
Annen finanskostnad			10 477
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>10 477</b>
<b>Netto finans</b>		<b>64 112</b>	<b>57 594</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 751 293</b>	<b>-483 801</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 751 293</b>	<b>-483 801</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 751 293</b>	<b>-483 801</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 751 293</b>	<b>-483 801</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 751 293	-483 801
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 751 293</b>	<b>-483 801</b>



Organisasjonsnr: 921 121 679  
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 153 836	1 153 836
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 153 836	1 153 836
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		22 356	
Andre fordringer		312 015	301 112
Sum fordringer		334 371	301 112
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 379 414	9 225 104
Sum omløpsmidler		7 713 785	9 526 217
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 867 621</b>	<b>10 680 053</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		341 000	341 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		341 000	341 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	8 337 317	10 088 610
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>8 337 317</b>	<b>10 088 610</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8 678 317</b>	<b>10 429 610</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	126 279	193 706
Skyldige offentlige avgifter	8 878	4 442
Annen kortsiktig gjeld	54 148	52 296
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>189 305</b>	<b>250 443</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>189 305</b>	<b>250 443</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 867 621</b>	<b>10 680 053</b>



Organisasjonsnr: 921 121 679  
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## **Koronapandemien og gjennomføring av generalforsamling 2021 i Kvindernes Boligselskap AS**

Årets generalforsamling kan med stor sannsynlighet ikke gjennomføres på vanlig måte ved at vi møtes fysisk i vestibylen, slik vi pleier, som følge av koronapandemien og faren for smittespredning jfr. føringer / retningslinjer fra offentlige myndigheter i forhold til avvikling av arrangementer.

Styret kommer tilbake til hvordan årets generalforsamling skal avvikles når vi nærmer oss dato for generalforsamlingen.

Styret håper alle har forståelse for dette gitt situasjonen vi alle er i.

### **Til aksjonærene i Kvindernes Boligselskap AS**

**Velkommen til generalforsamling, 03.05.2021 kl.18.00 i Vestibylen, jfr. informasjonen over.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kvindernes Boligselskap AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier møte.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

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





## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Kvindernes Boligselskap AS  
avholdes mandag 03.05.2021 kl. 18.00 i Vestibyen.  
Registrering fra kl. 17.45**

---

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utvidelse av sykkelparkeringsområdet i bakgården
- B) Utskiftning av gamle vinduer.
- C) Hvor mange personer, voksne og / eller barn, skal kunne bebo hver leilighet ?  
Forslag om å endre KBS AS vedtekter §5 avsnitt 5

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 13.03.2021

Styret i Kvindernes Boligselskap AS

Bente Igland Rødberg    Mona Thom Ruud    Jorun Anita Vinterstad    Omar Shaiban Karim





## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Bente Iglund Rødberg	Mai 2020 – Mai 2022
Styremedlem	Jorun Anita Vinterstad	Mai 2019 – Mai 2021
Styremedlem	Mona Thom Ruud	Mai 2019 – Mai 2021
Styremedlem	Omar Shaiban Karim	Mai 2020 – Mai 2022
Varamedlem	Ellen Worren	Mai 2020 – Mai 2021
Varamedlem	Maria H.K Jonsson	Mai 2020 – Mai 2021

#### Valgkomiteen

Eli Hovdenak	Mai 2020 – Mai 2021
Erik H Mowinckel	Mai 2020 – Mai 2021
Lisa Mari Rendall	Mai 2020– Mai 2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 1 mann. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

#### Generelle opplysninger om Kvindernes Boligselskap AS

Boligaksjeselskapet har 86 godkjente boenheter og hver enhet kan kun eies og bebos av en person. 77 av boenhetene er knyttet til aksjer.

I tillegg kommer noe næringsvirksomhet hvor 3 av virksomhetene er knyttet til aksjer.

Kvindernes Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921121679, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Thereses Gate 35 B

Gårds- og bruksnummer :  
216 233

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

#### Forretningsførsel og revisjon

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

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

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

I styreperioden har styret blant annet jobbet med følgende ( pr.13. mars 2021 ) :

### 1.

#### **Brannforebygging**

- Årlig kontroll av brannsentralen i hallen er utført og brannvarslingsanlegget er testet med klokkeprøve.
- Det er utført årskontroll av alle pulverapparatene i fellesarealer og i alle næringslokalene samt trykktesting av brannslangene i fellesarealene og i kjellerlokalet til frisøren.
- 55 leilighetsdører er byttet til brannklassifiserte dører slik at alle leilighetene på hele bygget nå har godkjente dører. Ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune er mottatt.

### 2.

#### **Branntilløp i leilighet 301**

Brannalarmen ble utløst som følge av røykutvikling i leilighet 301 med tilhørende utrykning fra brann og politi. Brannmannskapet måtte bryte opp døren til leiligheten for å ta seg inn og avdekket da at røykutviklingen kunne henføres til uforsvarlig bruk av leiligheten fra aksjonær. Ingen ble heldigvis skadet, men det kunne gått galt.

### 3.

#### **Callinganlegget – større service / feilsøking**

Det har vært utført en større service / feilsøking av callinganlegget. En gjennomgående feil er rettet i forhold til hvordan svarapparatene inne i alle leilighetene var koblet i forhold til displayet ved hovedinngangen m.m. Diverse feil er rettet. Enheter i displayet ved hovedinngangen er byttet og alle svarapparatene er lagt inn på nytt. Vi vil nå vurdere effekten av utbedringene i de kommende ukene i forhold til ytterligere feilsøking.

### 4.

#### **Dyrehold**

Det er behandlet 5 søknader fra aksjonærer om dyrehold

### 5.

#### **Eierskifter og Fremleie**

Det har vært 27 eierskifter i forhold til avklaring av forkjøpsrett m.m. og 4 fremleiesøknader

### 6.

#### **Forsikringsaker**

- Vannlekkasje fra leilighet 301

Vann rant ut til trappeløp vegg i vegg med kjøkken i 4 etg. Det ble følgeskader i leilighet 201, 101 og i næringslokale tilhørende frisøren i 1. etg. og i kjelleren. Vannlekkasjene kan henføres til uforsvarlig bruk av leiligheten fra aksjonær.

- Mekanisk feil på porten - skade på bil

En av bilene som har oppstillingsplass i bakgården fikk skader på dørene som følge av en mekanisk svikt i porten.



**7.**

**Heisen**

Årlige kontroller av heisen er utført samt periodisk sikkerhetskontroll. Merknader fra sistnevnte er utbedret.

**8.**

**Koronapandemien**

Koronapandemien har satt sitt preg på bygget det siste året i forhold til faren for smittespredning og forebyggende tiltak.

**9.**

**Oppussing / renovering i leiligheter**

Det er behandlet 10 søknader fra aksjonærer om oppussing / renovering i leiligheter.

**10.**

**Oslo kommune / Plan og bygningsetaten - Søke om ettergodkjenning av ulovlig sammenslåing av 15 boenheter til 7, gjennomført før 2016 og i regi av tidligere styrer og aksjonærer, jfr. foregående års generalforsamlinger. ( 114, 116, 120, 216, 315, 316 og 320 )**

Som et ledd i å få de ulovlig sammenføyde leilighetene, angitt over, godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune så har KBS AS søkt Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune om tillatelse til å montere ventilasjonsløsning i alle leilighetene, som er et krav for å få dem godkjent. Dette har vi nå fått tillatelse til.

Planlagt oppstart er 6. april og arbeidene vil pågå i uke 14 og 15. Når disse arbeidene er ferdigstilt vil KBS AS søke om å få ferdigattest.

**11.**

**Teknisk rom / Bakgården / Hovedtavlerommet - strøm**

- Oljetanken er gravd opp og fjernet fra bakgården. Godkjente masser er fylt på og området er reasfaltert.
- Oljefyren er fjernet fra teknisk rom og erstattet med ny el-kjele.
- Elektroarbeider : Montering av ny hovedsikring, ny tavle med måleranlegg for el-kjelen, søknad til netteier m.m.
- Hulltaking og branntetting
- Integrering mot eksisterende automatikk
- Isolering av rør og komponenter i teknisk rom.
- Støyisolert himlingen i teknisk rom og i verkstedet ihht føringer fra WSP. Etter utførte tiltak ligger målte lydnivåer under grenseverdi for støy fra tekniske installasjoner i forhold til omliggende leiligheter / lokaler.
- Montert ventilasjonsløsning i hovedtavlerommet.
- Begge kompressorene i den ene varmpumpen er byttet. Begge kompressorene i den andre varmpumpen må også byttes. Utføres våren 2021.
- Årlig kontroll / service av hele anlegget er utført.

**12.**

**Vaskekjelleren**

Årlig kontroll / service på alle vaskemaskinene og tørketrommel er utført.

Noen har benyttet vaskekjelleren som festlokale med tilhørende tilgrising samt at myntautomatene er forsøkt brutt opp flere ganger. Dette er selvfølgelig ikke greit.





**13.**

**Vedlikehold**

- Det er foretatt utbedringer av skader på gesimskant over porten til bakgården, på fasaden mot Theresesgate.
- Gjesterommet har fått nytt vindu.
- Låssylinder ved porten på Thgt. siden er byttet og felt inn i veggen.
- 2 stykk fotocelle forsterkere 230V til porten er byttet.
- Diverse er utbedret innenfor områdene strøm og vann / rør.





### 3. KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

#### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 146 805.

Dette er kr 26 781 lavere enn budsjettert og kan henføres til

- Eiendomsskatt fra næringsaksjonærene, kr. 18.586,- er budsjettert under andre inntekter mens de er bokført som refusjon under kommunale avgifter / eiendomsskatt i regnskapet.
- Vaskemaskiner og tørketrommel var mindre i bruk i koronaåret 2020, kr. 2.500,- i mindreinntekt i forhold til budsjettert.
- Obos har krevd inn mindre felleskostnader enn det som var budsjettert av ukjente årsaker.

#### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 962 209.

Dette er kr 1 905 135 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak midler drift & vedlikehold. Her henholdsvis fyringsanlegg, jfr. punkt 11 under styrets arbeid over og brannsikring, jfr. punkt 1 under styrets arbeid over

#### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 751 293 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 7 524 480.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

#### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 643 000 til løpende vedlikehold.





## Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med tilnærmet like energikostnader som det ble budsjettert med for 2020.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kvindernes Boligselskap AS.

## Lån

Kvindernes Boligselskap AS har ingen lån.

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Felleskostnadene for Boligaksjonærene og Næringsaksjonærene økes foreløpig ikke i 2021 med unntak for følgende :

- For de aksjonærer som får eiendomsskatt fra Oslo kommune på sine leiligheter / lokaler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





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

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Kvindernes Boligselskap AS

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kvindernes Boligselskap AS.

##### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

##### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

##### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

##### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: EPSPD8-JLDCE-NIJES-NGW1P-EMHL-NTZB



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 137 147	3 135 692	3 143 000	3 166 000
Andre inntekter	3	9 658	11 040	30 586	9 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 146 805</b>	<b>3 146 732</b>	<b>3 173 586</b>	<b>3 175 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-62 710	-52 384	-85 378	-100 137
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-19 470	-48 905	-20 000	-25 000
Andre honorarer		0	-50 000	-75 000	-75 000
Forretningsførerhonorar		-116 865	-113 573	-114 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-8 792	-40 509	-54 000	-54 000
Kontingenter		-1 550	0	0	-1 600
Drift og vedlikehold	8	-3 117 867	-1 590 815	-812 000	-643 000
Forsikringer		-214 966	-191 466	-195 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-496 829	-471 284	-475 596	-533 008
Energi/fyring		-241 938	-427 994	-434 000	-420 000
TV-anlegg/bredbånd		-280 831	-279 938	-290 000	-290 000
Andre driftskostnader	10	-250 391	-271 260	-352 100	-371 017
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 962 209</b>	<b>-3 688 127</b>	<b>-3 057 074</b>	<b>-3 007 762</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 815 404</b>	<b>-541 395</b>	<b>116 512</b>	<b>167 238</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	64 112	68 071	0	0
Finanskostnader		0	-10 477	-1 200	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>64 112</b>	<b>57 594</b>	<b>-1 200</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 751 293</b>	<b>-483 801</b>	<b>115 312</b>	<b>167 238</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 751 293	0		
Fra overkurs		0	-483 801		

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

**BALANSE**





12

Kvindernes Boligselskap AS

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	871 783	871 783
Tomt		282 053	282 053
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 153 836</b>	<b>1 153 836</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		21 634	16 149
Kundefordringer		22 356	0
Forskuddsbetalte kostnader		290 381	284 963
Driftskonto OBOS-banken		1 249 977	1 141 290
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 377	0
Sparekonto OBOS-banken		6 123 060	8 083 814
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 713 785</b>	<b>9 526 217</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 867 621</b>	<b>10 680 053</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	13	341 000	341 000
Opptjent egenkapital	13	8 337 317	10 088 610
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>8 678 317</b>	<b>10 429 610</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 152	49 300
Leverandørgjeld		126 279	193 706
Skyldige offentlige avgifter	14	8 878	4 442
Annen kortsiktig gjeld	15	2 996	2 996
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>189 305</b>	<b>250 443</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 867 621</b>	<b>10 680 053</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2021

Styret i Kvindernes Boligselskap AS

Bente Igland Rødberg/s/

Omar Shaiban Karim/s/

Mona Thom Ruud/s/

Jorun Anita Vinterstad/s/



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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	1 278 814
Oppvarming	371 792
Felleskostnader	332 604
Kabel-tv	322 230
Felleskostnader	222 480
Renhold felles	200 996
Elektrisitet	80 214
Varmtvann	72 838
Renhold bad	72 078
Fremleie tillegg	61 200
Parkering	41 210
Toalett-papir	39 848
A-konto sum	27 408
Bod	9 000
Garasje	2 875
Strøm elbil	1 560
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 137 147</b>



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

Automatpenger	9 500
Korrigeringer på reskontro	158
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>9 658</b>

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

Annen lønn, ikke feriepenger	-31 213
Fri bolig	-94 500
Naturalytelser speilkonto	94 500
Arbeidsgiveravgift	-38 876
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 379
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-62 710</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 2019/2020, og er på kr 150 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 470.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 591
Crone AS ( Pro Plan )	-5 202
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 792</b>



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

Drift/vedlikehold bygninger	-180 173
Drift/vedlikehold VVS	-61 626
Drift/vedlikehold elektro	-24 448
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 664
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 045 134
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 735 959
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	3 763
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 625
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 117 867</b>

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

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

Eiendomsskatt	-22 508
Vann- og avløpsavgift	-207 201
Feieavgift	-2 104
Renovasjonsavgift	-265 016
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-496 829</b>

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

Driftsmateriell	-5 710
Lyspærer og sikringer	-6 150
Renhold ved firmaer	-229 358
Trykksaker	-2 174
Porto	-3 454
Bank- og kortgebyr	-3 545
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-250 391</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	573
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 246
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 038
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 255
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>64 112</b>



**NOTE: 12****BYGNINGER**

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

**REHABILITERING****TV-anlegg**

Kostpris/Bokf.verdi 1991	114 258
--------------------------	---------

**SUM BYGNINGER** **871 783**

Tomten er kjøpt.

Gnr.216/bnr.233

Selskapet eier tjenesteleilighet nr 1001

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

**NOTE: 13****AKSJEKAPITAL**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Pr. 31.12.2019	341 000	10 534 978	-446 368	10 429 610
Årets resultat		-1 751 293		-1 751 293
Innbetalt overkurs				0
Innbetalt aksjekapital				0
Egenkapital pr 31.12.2020	341 000	8 783 685	-446 368	8 678 317

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: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 377
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 501
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-8 878</b>

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

Fakturagebyr	-2 156
Gebyrer	-840
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 996</b>



#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

For styreperioden 2020 / 2021 foreslås et styrehonorar på kr. 150.000,- jfr. budsjett for 2021.

Dette er godtgjørelse for ordinær styrearbeid og for ekstraordinært styrearbeid i forbindelse med gjennomføring av større prosjekter som

- 55 leilighetsdører er byttet til brannklassifiserte dører slik at alle leilighetene på hele bygget nå har godkjente dører.
- Teknisk rom / Bakgården
  - Oljetanken er gravd opp og fjernet fra bakgården. Godkjente masser er fylt på og området er reasfaltet.
  - Oljefyren er fjernet fra teknisk rom og erstattet med ny el-kjele.
  - Alle rør er isolerte i teknisk rom.
  - Himlingen i teknisk rom og verksted er støyisolert.
  - Begge kompressorene i den ene varmpumpen er byttet samt at tilsvarende må gjøres i den andre varmpumpen.
- Callinganlegget – større service / feilsøking er utført
- Søke om ettergodkjenning av ulovlig sammenslåing av 15 boenheter til 7 ved montering av ventilasjonsløsning i alle leilighetene, som er et krav for å få dem godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune samt planlegging av gjennomføring.

Disse prosjektene m.m. har krevd en tidsbruk som langt overstiger det som kan forventes i forhold til ordinært styrearbeid. Ordinært styrehonorar dekker 3- 4 timer arbeid pr. uke, mens det det siste året har vært brukt 10 – 15 timer pr. uke og mer.

#### 5. INNKOMNE FORSLAG

##### Forslag A )

##### Utvidelse av sykkelparkeringsområdet i bakgården

Forslagsstiller : Judit Gabriella Hohl

I de siste årene har det blitt flere leiligheter i gården, økt antall beboere, lavere gjennomsnittsalder for disse og flere som bruker sykkel til daglig. Nåværende område for parkering av sykler i bakgården er derfor ikke tilstrekkelig i sykkelsesongen fra mars til november. Syklene står så tett at det er vanskelig å ta dem ut og inn. Det foreslås derfor at man øker arealet for sykkelparkering ved å utvide nåværende sykkelparkering med tak i retning mot Stensparken der det i dag står to papircontainere. Det foreslås at man fjerner stativet for teppebanking, som ikke er i bruk, og finner en annen plassering for de to papircontainerne.

Utvidelse av området for sykkelparkering er spesielt viktig for tiden når folk oppfordres til å unngå bruk av kollektivtransport, som et smitteverntiltak, og heller bruke sykkel. Dette tiltaket ville ikke være omfattende, og bør derfor kunne utføres uten store kostnader så snart som mulig etter generalforsamlingen 3. mai 2021.

**Styrets vurdering :**

Forslagsstiller angir : *"I de siste årene har det blitt flere leiligheter i gården, økt antall beboere, ..."*. Dette stemmer ikke.

Antall leiligheter er redusert med 8, jfr. ulovlig sammenslåing av 15 boenheter til 7, og antall beboere er redusert tilsvarende.

Styret deler for øvrig forslagsstillers ønske om å kunne øke arealet til sykkelparkering i bakgården, men bakgården blir ikke større om det etter hvert er kommet flere sykler.

Eiere av sykler kan bidra med følgende for å frigi plass :

- Alle som ikke bruker sykkel må fjerne den fra bakgården.
- Alle som har kurver på syklene må ta disse av når de setter sykkelen fra seg, da kurvene krever mer bredde og tar opp plass.
- Ødelagte sykler må også fjernes.

Dette er selvsagte ting, men ikke like enkelt å effektivere når det kommer til gjennomføring.

Forslagstiller angir at man må finne en annen plassering for de to papirdunkene. Det er lettere sagt enn gjort. Oslo kommune har regelverk om maks avstand for plassering av avfallsdunker fra port og hvor de kan plasseres i forhold til bygninger ( brannfare ). KBS har behov for det antall dunker vi har i forhold til avfallsmengde og tømmefrekvens. Det er også fremmet forslag om at leilighetene skal kunne bebos av flere enn 1 person, jfr. forslag c, og avhengig av hvilket vedtak som blir fattet så vil avfallsmengden kunne øke og gi økt behov for flere avfallsdunker.

KBS kan ikke gjøre noe med biloppstillingsplassene i forhold til inngåtte leiekontakter. Etter hvert som leiekontaktene utløper så kan det vurderes å avvikle antall biloppstillingsplasser til fordel for areal til sykkelparkering. Det blir dermed en avveining om hva bakgården skal brukes til / fylles med. Det må derfor vurderes nærmere hvilke alternativer som kan realiseres før en utvidelse kan iverksettes.

Det må også avklares med Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune om dette er et søknadspliktig tiltak eller ikke og / eller om det er nok med nabovarsling til nabogårdene.

**Forslag til vedtak fra styret :**

Styret utreder muligheten for å øke arealet til sykkelparkering, gitt begrensningene i forhold til bakgårdens størrelse, regelverk i Oslo kommune om maks avstand for plassering av avfallsdunker fra port og hvor de kan plasseres i forhold til bygninger ( brannfare ) samt til leieavtaler for biloppstillingsplassene.

**Forslag til vedtak fra forslagsstiller :**

Arealet for sykkelparkering økes ved å utvide nåværende sykkelparkering med tak i retning mot Stensparken der det i dag står to papircontainere. Stativet for teppebanking fjernes. Man finner en annen plassering for de to papircontainerne.

Styrets anmerking : Om forslagsstillers forslag skulle bli vedtatt så kan det ikke bare realiseres, jfr. begrunnelsen under styrets vurdering

**Forslag B )  
Utskiftning av gamle vinduer.**

Forslagsstillere : Linda Bottolfs og Gina Dalby ( separate forslag )

Jeg ønsker at det ved generalforsamlingen i mai blir tatt opp som sak utskiftning av gamle vinduer.

**Styrets vurdering :**

Det er en broket blanding av vinduer i KBS, alt fra opprinnelige fine vinduer til vinduer som er byttet opp gjennom årene til helt nye vinduer i forhold til leilighetene. Vinduene i korridorene er stort sett opprinnelige vinduer.

KBS har en stram økonomi sett i forhold til fortløpende vedlikeholdsbehov og renoveringsbehov. Bygget er fra 1923 og det er et stort bygg med mye som skal vedlikeholdes og renoveres. Når aksjonærer har ytret ønske om behov for å bytte vinduer i sin leilighet så har de måttet gjøre dette for egen regning da bytte av vinduer i leilighetene kommer langt ned på prioriteringslisten hva angår vedlikeholds- og renoveringsbehov, gitt standarden på de fleste vinduene. Vinduene i alle korridorene er av langt dårligere standard enn de fleste leilighetsvinduene og disse bør byttes / renoveres før leilighetsvinduene prioriteres.

Styret er derfor av den oppfatning at bytte av vinduer i leilighetene ikke skal prioriteres nå men at det kan startes en prosess for å kartlegge standarden på vinduene i forhold til behov for bytte.

**Forslag til vedtak fra styret :**

Styret starter en prosess for å kartlegge standarden på vinduene i alle leilighetene. Når kartleggingen er ferdigstilt så vurderes behovet for enkeltvise vindusbytter opp mot andre vedlikeholds- og renoveringsbehov i forhold til hva som skal prioriteres.

**Forslag C )****Hvor mange personer, voksne og / eller barn, skal kunne bebo hver leilighet ?  
Forslag om å endre KBS AS vedtekter §5 avsnitt 5**

Det er fremmet 2 ulike forslag fra 3 aksjonærer i forhold til KBS AS vedtekter §5 avsnitt 5 Skal vedtektene endres så krever dette 2 / 3 flertall på generalforsamlingen.

Saken fremmes som følger :

- Presentasjon av forslagstillernes begrunnelser
- Styrets vurdering
- Forslag til vedtak

**Presentasjon av forslagstillernes begrunnelser**

Forslagsstillere : Håkon Viktil og Tone Sørfonn Moe

Dagens vedtekter tar ikke tilstrekkelig hensyn til den endrede demografien i bygget. Flere av byggets leiligheter er bebodd av mennesker i en tidlig fase av livet med ønske om å

kunne bli samboere. Dagens vedtekter utgjør slik forslagsstillerne ser det en barriere for å bli boende i bygget over lengre tid. Dette bidrar til mange inn og utflytninger i løpet av året. Dette er uheldig både for den enkelte aksjonær men også for KBS sin evne og mulighet til å skape fellesskap og samhörighet. På denne bakgrunn mener forslagsstillerne at generalforsamlingen bør åpne opp for at hver leilighet kan bebos av inntil to personer, uavhengig av størrelse eller bad.

Vi ønsker at ordinær generalforsamling ved KBS 2021 tar stilling til følgende forslag:

- Hver leilighet, uavhengig av størrelse, skal kunne bebos av inntil 2 personer.  
KBS AS vedtekter endres slik at § 5, paragraf fire endres til:  
( styre anmerkning : ... § 5, avsnitt fem endres til )

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

Forslagsstiller : Ludvig Lyng

Pr i dag lyder ordlyden slik: i §5 avsnitt 5 i vedtektene:

*«Leilighetene kan bare bebos av en 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.»*

Jeg ønske å fremme forslag om å endre §5 avsnitt 5 i vedtektene til :

*«For næringslokalene er det krav om at aksjonær har egen drift eller driver gjennom eget driftsselskap.»*

Dvs. det foreslås at alle leilighetene kan bebos av et ubegrenset antall personer, både voksne og barn

Begrunnelse for vedtektsendring:

Det er mangel på sentrumsnære mindre boliger i Oslo i dag. Og spesielt unge i etableringsfasen har problemer med å komme seg inn på boligmarkedet. Dette er en unik vedtekt for og det er liten reell fare for at leilighetene blir kjøpt og bebodd av flere enn 2 personer. For de leilighetene uten bad er det lite sannsynlig at et større antall blir kjøpt opp og bebodd av flere enn en person. Hensynet til forsvarlig bruk av leilighetene og fellesarealer ivaretas uansett av borettslagslovens kapittel 5, vedtekter og husordensregler. Antallsbegrensninger er svært uvanlig i boligaksjeselskaper/borettslag, også de med mange små leiligheter. I vedtektene er det allerede strenge begrensninger på utleie og alle som eier leilighet i dette borettslaget bor selv i de. De gjeldene vedtektene dekket et behov den gang de ble vedtatt, men dette behovet er ikke lenger til stede.

### Styrets vurdering

Det er fremmet forslag om at flere skal kunne bebo leilighetene i ulike varianter. Styrets oppgave er å ivareta alle beboernes interesser og KBS AS sine interesser samt sørge for at saken får en balansert fremstilling.

Her er forhold det må tas stilling til :

1.

I 1923 fikk Kvindernes Boligselskap A/S bygd et felleskjøkkenhus i Thereses gate 35 i Oslo. Det var kun ugifte, økonomisk uavhengige kvinner som kunne kjøpe og bo i leilighetene. Dette som en reaksjon på at kvinner ikke fikk lån til å kjøpe sin egen leilighet på den tiden.

Størrelsen på leilighetene ble tilpasset til at de kun skulle bebos av 1 person og er derfor så små som de er. De var ikke er ikke tiltenkt å skulle bebos av flere personer.

2.

En av forslagsstillerne angir : *"Dagens vedtekter tar ikke tilstrekkelig hensyn til den endrede demografien i bygget. Flere av byggets leiligheter er bebodd av mennesker i en tidlig fase av livet med ønske om å kunne bli samboere."*

Den andre forslagstilleren ønsker å åpne opp for at leilighetene kan bebos av et ubegrenset antall personer, både voksne og barn.

Som potensiell boligkjøper blir man bedt om å gjøre seg kjent med både KBS sine vedtekter og husordensregler og man skriver under på at man vil forholde seg til både vedtekter og husordensregler før man blir godkjent som aksjonær.

Dvs. alle er innforstått med at leilighetene kun kan bebos av en person når man velger å bli aksjonær i KBS.

Hvorfor velger man å bli aksjonær i KBS dersom man ønsker å bo flere i leiligheten ? De som ønsker å bo flere i en leilighet kan velge mellom alle andre leiligheter / bygårder i Oslo, det kan ikke de som ønsker å bo i en gård med kun en person pr. leilighet.

3.

Forslagstiller som ønsker å åpne opp for at leilighetene kan bebos av et ubegrenset antall personer, både voksne og barn, angir *"det er liten reell fare for at leilighetene blir kjøpt og bebodd av flere enn 2 personer. For de leilighetene uten bad er det lite sannsynlig at et større antall blir kjøpt opp og bebodd av flere enn en person"*

Dette stemmer ikke. Styret håndterer eierskifter og får fortløpende henvendelser fra meglere vedrørende hvem som kan bo i KBS, uavhengig av om leilighetene har eget bad eller ikke. Ofte stilte spørsmål er :

- Kan aleneforeldre med flere barn bo i leilighetene ? Etter et samlivsbrudd er det tydeligvis KBS sitt prisnivå de klarer å betjene.
- Kan foreldre kjøpe leilighet og la barn som skal studere / jobbe i Oslo, ett barn eller flere viss søsken, bebo leiligheten ?
- Kan en person kjøpe leilighet og opprette bokollektiv for flere personer ?
- Kan en person kjøpe leilighet og sette inn køysenger i leiligheten hvor disse leies ut til flere personer som kun er i Oslo for å jobbe, typisk utenlandsk arbeidskraft på mange byggeplasser ?

Dette er kun noen få eksempler og åpnes det opp for at flere kan bebo leilighetene så vil det kunne bli mange varianter etter hvert. Vil vi det ?

4.

En av forslagsstillerne angir : *"Dagens vedtekter utgjør slik forslagsstillerne ser det en barriere for å bli boende i bygget over lengre tid. Dette bidrar til mange inn og utflytninger i*

*løpet av året. Dette er uheldig både for den enkelte aksjonær men også for KBS sin evne og mulighet til å skape fellesskap og samhørighet."*

Det er godt mulig at forslagsstillerne har rett, men dagens vedtekter gir også et vern mot at leilighetene skal kunne bebos av flere enn 1 person for de som ønsker å bo et sted med dette vernet og som var en premiss da de valgte å bosette seg i KBS. I forhold til antall leiligheter så har ikke KBS mange eierskifter i løpet av et år.

Om en endring av vedtektene vil bidra "*til å skape fellesskap og samhørighet.*", slik en av forslagsstillerne angir kan det også stilles spørsmål ved. Det angitte fellesskapet og samhørigheten skapes like enkelt innenfor dagens vedtekter.

Om det blir en mer stabil bomasse med færre inn - og utflyttinger, slik det argumenteres for, vil også avhenge av om det også skal godkjennes at det bor barn her.

Dersom leilighetene kan bebos av et ubegrenset antall personer, både voksne og barn, slik en av forslagsstillerne foreslår så stilles det et stort spørsmålstegn ved fremtidig stabilitet i bomassen, for da vil byggets infrastruktur kollapse.

5.

Alle aksjonærene i KBS AS, med unntak av næringsaksjonærene, har kjøpt leilighet i en gård hvor leilighetene kun kan bebos av en person. Denne begrensningen er med å definere gården i forhold til at man da vet det er en rolig gård, uten mye styr og stell, det er en gård med kun voksne personer, uten barn som løper rundt i korridorene og leker, og dette samlet gir et rolig og godt bomiljø. Dette har vært en forutsetning når mange har valgt å skape seg et hjem i KBS. Skal KBS da ivareta de som ønsker å bo lenge i KBS eller de som kun skal bo her noen år og som tenker mer på økt markesdverdi?

6.

Det er veldig lytt mellom leilighetene, man hører det meste i naboileilighetene, både ved siden av og over og under. Stor forskjell om de da bebos av 1, 2, 5 eller 10 personer, kun voksne eller også barn.

Styret får jevnlig henvendelser fra beboere som klager over støy fra omliggende leiligheter, selv nå alle leilighetene kun kan bebos av en person. Støynivået vil ikke bli mindre med flere personer i hver leilighet eller med barnegråt til alle døgnets tider eller barn som benytter felles korridorer som lekeplass.

Det kan da stilles spørsmål ved hvilket naboforhold som vil utvikles dersom leilighetene skal kunne bebos av inntil to voksne eller et ubegrenset antall personer, voksne / barn.

Om fellesskapet og samhørigheten, jfr. over, blir bedre kan jo diskuteres.

De fleste av leilighetene med bad har kverndo. Dvs. naboene hører når kverndoen benyttes og denne støyen øker også dersom 2 eller flere skal bo i leilighetene.

7

Forlagstiller som ønsker å åpne opp for at leilighetene kan bebos av et ubegrenset antall personer, både voksne og barn, angir "*Det er mangel på sentrumsnære mindre boliger i Oslo i dag. Og spesielt unge i etableringsfasen har problemer med å komme seg inn på boligmarkedet.*".

KBS har ikke et ansvar og skal ikke ta et ansvar i forhold til boligmarkedet / boligpolitikken i Oslo. Det er Oslo kommune sitt ansvar.

Styret kan heller ikke se at det er KBS sin oppgave å sørge for at enda flere personer skal kunne bo i vårt område. For øvrig er det satt opp flere leilighetsbygg i nærområdet de

siste årene, eksempelvis ovenfor Stensparken, i Theresesgate samt planlagt leilighetsbygg i Thereses gate 31.

8.

Forslagstiller som ønsker å åpne opp for at leilighetene kan bebos av et ubegrenset antall personer, både voksne og barn, angir *"De gjeldene vedtektene dekket et behov den gang de ble vedtatt, men dette behovet er ikke lenger til stede"*

Ved å åpne opp for at flere personer kan bebo leilighetene så vil prisen mest sannsynlig gå opp, slik den gjorde da det ble åpnet opp for at også menn kunne bo i KBS. Dvs. det vil bli vanskeligere for 1 personshusholdninger å komme inn på boligmarkedet. Det er 1 personshusholdninger KBS beboermasse består av og ved å åpne opp for at flere kan bebo leilighetene så gjør man det vanskeligere for 1 personshusholdningene. Vil vi det? Dvs. vedtektene er meget berettiget også i dag.

9.

En av forslagsstillerne hevder at "alle som eier leilighet i dette borettslaget bor selv i de." Dette stemmer ikke. Dersom man oppfylder kriteriene i vedtektene så kan man søke om å få leie ut leiligheten sin, noe flere gjør. Med opphevelsen av begrensning på at 1 person kan bebo leiligheten, vil det kunne bli utleie til mange personer i en leilighet, jfr. det som er angitt over. Vil vi det?

10.

Avløpsrørsystemet i KBS er ikke dimensjonert for en to, tre eller mangedobling av antall personer som bor her. De er dimensjonert for en person pr. leilighet og at leilighetene ikke har bad, med unntak av leilighetene i fløyen mot Theresesgate. De har hatt bad fra bygget var nytt.

De leilighetene som har lagt inn bad de siste årene etter godkjenninger fra tidligere styrer, skulle ikke hatt bad, gitt rørkapasiteten og mangel på ventilasjonsløsning. Nå forekommer det at leilighetene under får opp kloakk fra leiligheten over i sin kjøkkenvask. Dette problemet vil potensielt kunne øke.

De fleste av disse badene er ikke godkjent i forhold til plan- og bygningsloven da det ikke er sendt inn nødvendige søknader til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Dersom brudd på brannceller så skal det søkes, dersom badet ikke har universell utforming så skal det søkes om dispensasjon m.m.

11.

KBS har heller ikke ventilasjonsløsninger som klarer å håndtere en to, tre eller mangedobling av antall personer som bor her. Her er det allerede problemer i forhold til kondens og fukt og at flere leiligheter ulovlig har koblet på elektriske vifter på lufteørene som går over tak, med det resultat at både lukt og damp / fukt strømmer inn i andre leiligheter og at det blir vann innsig fra taket.

12..

Som angitt over så er alt i KBS dimensjonert for 1 person pr. leilighet i forhold til det totale antall personer som skal bo og benytte byggets fasiliteter.

#### *Felles varmtvannsanlegg*

Det må foretas en utredning mht. om anlegget har kapasitet til flere brukere slik at man ikke risikerer at alle må dusje i lunkent vann. Dersom varmtvannsanlegget ikke har nok kapasitet, hvilke muligheter har vi til å øke kapasiteten i forhold til kapasiteten til

bergvarmeanlegget, eventuelt oppvarming med strøm, hva vil dette koste i investeringer ? Dette vil medføre økte felleskostnader.

Alt dette må det foreligge en avklaring på før noen eventuelt kan begynne å bo 2 eller flere i noen av leilighetene.

*Avfallshåndtering – antall avfallsdunker i bakgården*

En eventuell økning av antall personer som skal kunne bo på bygget medfører mer avfall og flere avfallsdunker. Det er regler for hvor langt inn i bakgården avfallsdunkene kan plasseres i forhold til hvor langt renholdsfolkene skal gå for å hente dem samt regler i forhold til avstandsplassering mot bygg i forhold til brannfare. Der ligger vi i grensesonen allerede. Dette vil medføre økte felleskostnader

*Bakgården - flere avfallsdunker - færre sykler*

Det er ikke fysisk plass i bakgården til flere avfallsdunker noe som medfører at syklene må vike plass, da bilene har uoppsigelige leiekontrakter. Det må også påregnes at flere beboere medfører flere sykler og da vil potensielt bakgården måtte stenges for parkering av sykler.

*Vaskekjelleren*

En eventuell økning av antall personer som skal kunne bo på bygget medfører behov for økt kapasitet i vaskekjelleren, flere vaskemaskiner og tørketromler. Det vil da måtte foretas nødvendige investeringer. Dette vil medføre økte felleskostnader

*Vask av fellesarealer*

En eventuell økning av antall personer som skal kunne bo på bygget medfører behov for hyppigere vask av alle fellesarealene. Dette vil medføre økte felleskostnader.

*Vedlikehold av fellesarealer*

En eventuell økning av antall personer som skal kunne bo på bygget medfører behov for mer vedlikehold av alle fellesarealene som følge av økt slitasje Dette vil medføre økte felleskostnader.

*Strømutgiftene og vann- og avløpsavgiften*

En eventuell økning av antall personer som skal kunne bo på bygget medfører økt strømforbruk til oppvarming av vann samt økt vannforbruk med tilhørende økt avløpsmengde. Dette vil medføre økte felleskostnader.

13.

Alt i bygget er dimensjonert for 1 person pr leilighet slik det er redegjort for over. Dette avspeiles i nivået på felleskostnadene i forhold til nivået på vedlikehold i forhold til slitasje, rengjøring av fellesarealer, kapasitet i vaskekjeller / tørkeloft, antall avfallsdunker i bakgården, plass for sykkelparkering i bakgården m.m.

Dersom flere skal kunne bebo leilighetene så vil det bli mye dyrere å drifte bygget. Det økte kostnadsnivået vil måtte dekkes inn gjennom en kraftig økning av felleskostnadene / husleien de kommende årene. Vil vi dette ?

Skal alle leilighetene få den samme økningen i felleskostnadene eller skal de leilighetene hvor det bor flere få kostnadsøkningen ? Har vi mulighet til å skille på dette ?

Dersom alle leilighetene skal få den samme økningen i felleskostnadene så innebærer det at de leilighetene hvor det bor 1 person er med å subsidiere de leilighetene hvor det bor flere personer . Er dette riktig / ryddig / greit ?

En kraftig økning i nivået på felleskostnadene vil også for mange, spesielt 1 personhusholdningene, kunne bli utfordrende å betjene.

14.

I forbindelse med søknad om ferdigattest for de ulovlig ombygde leilighetene (fra 15 til 7 ), i regi av tidligere styrer og aksjonærer, så har KBS etter at Plan – og bygningsetaten i Oslo kommune har vært på tilsyn og fått anmerkninger i forhold til at blant annet ventilasjonen fra alle kjøkkenviftene ikke er i orden måtte bruke som argument at leilighetene kun kan bebos av en person og at derigjennom volumet på matlaging og behovet på avtrekk er liten. Om vi får dette godkjent er ennå usikkert. Det vil uansett da være umusikalsk å tillate at flere bor i leilighetene kun noen uker etter at dette er fremmet som argument.

15.

Antall personer som kan komme til å bo i KBS i forhold til de respektive forslagene er synliggjort i tabellen under.

Dette for å vise hva som kan bli en realitet dersom vedtektene endres. I tillegg kommer x antall hunder.

	<b>Maks 1 person pr. leilighet</b>	Maks 2 person pr. leilighet	Ubegrenset Voksne og barn	Ubegrenset Voksne og barn	Ubegrenset Voksne og barn	Ubegrenset Voksne og barn
	<b>Voksne Dagens ordning</b>	Voksne Og/eller voksne/ barn	Eksempel 3 personer pr leilighet	Eksempel 4 personer pr leilighet	Eksempel 5 personer pr leilighet	Eksempel 6 personer pr leilighet
Antall personer	<b>78</b>	156	234	312	390	468

Dette blir fort veldig mange personer som kan komme til å skulle kunne bo i KBS. Ønsker vi en slik utvikling ?

Oppsummering :

Som det fremkommer av punktene over så er det mange forhold det må tas stilling til i vurderingen av om det skal åpnes opp for at enten inntil 2 økonomisk uavhengige personer skal kunne bo i leilighetene eller at de skal kunne bebos av et ubegrenset antall personer, voksne / barn.

Styret er av den oppfatning at argumentene for å opprettholde begrensningen på 1 person veie tyngre enn argumentene for å åpne opp for 2 eller flere personer, voksne / barn.



Med bakgrunn i ovennevnte så foreslår styret at dagens begrensning om at kun 1 person kan bebo leilighetene opprettholdes.

Det foreligger dermed tre forslag til vedtak, to fra forslagstillerne og ett fra styret.

**Forslag til vedtak fra styret :**

*Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person pr. leilighet.*

§5 avsnitt 5 i vedtektene endres ikke.

**Forslag til vedtak fra forslagsstillerne Håkon Viktil og Tone Sørfonn Moe**

*Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 2 personer pr. leilighet.*

§5 avsnitt 5 i vedtektene endres.

**Forslag til vedtak fra forslagsstiller Ludvig Lyng :**

Leilighetene kan bebos av et ubegrenset antall personer, både voksne og barn

1. setning i §5 avsnitt 5 i vedtektene fjernes og siste setning endres til :

*«For næringslokalene er det krav om at aksjonær har egen drift eller driver gjennom eget driftsselskap.»*

Styret justerer vedtektene i henhold til hva som blir vedtatt.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

Ved valgene på generalforsamlingen i 2020 og i konstituerende styremøte fikk styret følgende sammensetning:

Navn	Valgt for
Leder Bente Iglan Rødberg	2020-2022
Styremedlem Omar Karim	2020-2022
Styremedlem Mona Thom Ruud	2019-2021
Styremedlem Anita Vinterstad	2019-2021

Varamedlem Ellen Worren	2020-2021
Varamedlem Maria H.K Jonsson	2020-2021

Det skal velges to nye styremedlemmer, 2 nye varamedlemmer og ny valgkomitee.

I henvendelse fra styret ble valgkomiteen bedt om å fremme forslag til kandidater til vervene og som er villige til å stille til valg.

Valgkomiteen innstiller følgende personer :

**A.) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:





1. Anita Vinterstad, KBS -210 ( stiller til gjenvalg )
2. Nora J. Sørzdahl, KBS -120

**B.) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Erik Mowinckel, KBS-213
2. Nicole Sirnes, KBS - 112

**C.) Valg av valgkomité**

Som valgkomité for 1 år foreslås:

1. Eli Hovdenak, Ateliect ( stiller til gjenvalg )
2. Erik H Mowinckel, KBS - 213
3. Ellen Worren, KBS - 101





## ORIENTERING OM AKSJESELSKAPETS DRIFT

### Styret og vaktmester

Styret er tilgjengelig på mailadressen [kbs.styret@gmail.com](mailto:kbs.styret@gmail.com) eller pr telefon. Vaktmester er tilgjengelig pr telefon. Numrene er opplyst i vestibylen.

### 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 m.m.

### Parkering

Aksjeselskapet har parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

### Nøkler / skilt

Nøkler til byggets felles inngangsdører kan kjøpes hos styret. Styret oppdaterer navnelisten til callinganlegget og bestiller navneskilt til postkassene.

### Andre tjenester

Styret setter opp informasjon fortløpende på styretavlen i vestibylen. Alle aksjonærene plikter å sjekke denne regelmessig.

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82936284. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

#### **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.

#### **Energimerking**

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

#### **Vedlikeholdshistorikk**

- 2010 : Skiftet ut heis.
- 2012 : Oppgradert elektrisk hovedtavle.
- 2013 : Fornytt gårdens avløpsrør.
- 2013 : Montert nye porttelefoner.
- 2015 : Installert bergvarme
- 2017 : Nytt postkasseanlegg
- 2017 : Alle leiligheter og næringslokaler har fått nye pulverapparater
- 2017 : Brannsikring av blokkede leilighetsdører
- 2018 : Bygd 30 boder slik at alle leilighetene har 2 hver
- 2018 : Mer strøm inn til bygget og ny hovedtavle
- 2018 : Omlegging av taket ned til undertak m,m
- 2018 : Nye brannrør i alle trapperom i alle etagene
- 2018 : Varmtvannsberederne i 26 leiligheter i begge fløyene er fjernet og leilighetene er koblet på felles varmtvannsanlegg i kjelleren.
- 2019 : Nye brannrør inn til begge loftene samt til hovedtavlerommet i kjelleren. Nye brannklassifiserte dører inn til leilighetene 322 og 222.
- 2019 : Nye transformatorer i teknisk rom samt nye ekspansjonskar
- 2020 : 55 leilighetsdører er byttet til brannklassifiserte dører slik at alle leilighetene på hele bygget nå har godkjente dører.
- 2020 : Teknisk rom / Bakgården
  - Oljetanken er gravd opp og fjernet fra bakgården. Godkjente masser er fylt på og området er reasfaltert.
  - Oljefyren er fjernet fra teknisk rom og erstattet med ny el-kjele.
  - Isolering av rør og komponenter i teknisk rom.
  - Himlingen i teknisk rom og verksted er støyisolert.
- 2020 : Det er foretatt utbedringer av skader på gesimskant over porten til bakgården, på fasaden mot Theresesgate.
- 2020 : Gjesterommet har fått nytt vindu.
- 2021 : Teknisk rom : Begge kompressorene i den ene varmepumpen er byttet.