



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 113 390
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Kolsrud A/S
Forretningsadresse: v/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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 093 240	11 101 464
Sum inntekter		11 093 240	11 101 464
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	242 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 085 881	1 414 209
Annen driftskostnad		5 510 258	49 982 200
Sum kostnader		6 938 439	51 638 709
Driftsresultat		4 154 801	-40 537 245
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78 087	214 486
Sum finansinntekter		78 087	214 486
Annen finanskostnad		1 478 774	1 181 900
Sum finanskostnader		1 478 774	1 181 900
Netto finans		-1 400 687	-967 414
Ordinært resultat før skattekostnad		2 754 114	-41 504 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 754 114	-41 504 659
Årsresultat		2 754 114	-41 504 659
Totalresultat		2 754 114	-41 504 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 754 114	-41 504 659
Sum overføringer og disponeringer		2 754 114	-41 504 659



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 503 932	23 929 351
Sum varige driftsmidler		23 503 932	23 929 351
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 503 932	23 929 351
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		186 945	551 893
Sum fordringer		186 945	551 893
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 951 204	11 799 966
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 951 204	11 799 966
Sum omløpsmidler		6 138 149	12 351 859
SUM EIENDELER		29 642 081	36 281 210

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		105 600	105 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		105 600	105 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		36 884 626	39 638 740
Sum opptjent egenkapital		-36 884 626	-39 638 740
Sum egenkapital		-36 779 026	-39 533 140
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		64 512 395	66 533 606
Øvrig langsiktig gjeld		1 200 300	1 200 300
Sum annen langsiktig gjeld		65 712 695	67 733 906
Sum langsiktig gjeld		65 712 695	67 733 906
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 522	10 390
Leverandørgjeld		428 217	7 372 521
Annen kortsiktig gjeld		273 673	697 533
Sum kortsiktig gjeld		708 412	8 080 444
Sum gjeld		66 421 107	75 814 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 642 081	36 281 210



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 890574

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 113 390
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Kolsrud A/S
Forretningsadresse: v/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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 01.11.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 113 390
Kolsrud A/S

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 093 240	11 101 464
Sum inntekter		11 093 240	11 101 464
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	242 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 085 881	1 414 209
Annen driftskostnad		5 510 258	49 982 200
Sum kostnader		6 938 439	51 638 709
Driftsresultat		4 154 801	-40 537 245
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78 087	214 486
Sum finansinntekter		78 087	214 486
Annen finanskostnad		1 478 774	1 181 900
Sum finanskostnader		1 478 774	1 181 900
Netto finans		-1 400 687	-967 414
Ordinært resultat før skattekostnad		2 754 114	-41 504 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 754 114	-41 504 659
Årsresultat		2 754 114	-41 504 659
Totalresultat		2 754 114	-41 504 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 754 114	-41 504 659
Sum overføringer og disponeringer		2 754 114	-41 504 659



Udekket tap	36 884 626	39 638 740
Sum opptjent egenkapital	-36 884 626	-39 638 740
Sum egenkapital	-36 779 026	-39 533 140
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	64 512 395	66 533 606
Øvrig langsiktig gjeld	1 200 300	1 200 300
Sum annen langsiktig gjeld	65 712 695	67 733 906
Sum langsiktig gjeld	65 712 695	67 733 906
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 522	10 390
Leverandørgjeld	428 217	7 372 521
Annen kortsiktig gjeld	273 673	697 533
Sum kortsiktig gjeld	708 412	8 080 444
Sum gjeld	66 421 107	75 814 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 642 081	36 281 210



Organisasjonsnr: 921 113 390
Kolsrud A/S

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5



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



Årsmøte 2021

Kolsrud AS

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 28. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i Kolsrud AS. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/2933>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder digitalt møte
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om endring av vedtektene, korrigerings av rett gårds- og bruksnummer i Brønnøysund.
7. Forslag om endring av vedtektene § 8 Styret
8. Forslag om nytt punkt i vedtektene: Forbud mot å feste gjenstander eller lage hull i yttervegg.
9. Forslag til avvikling av Kolsrud sine 2 vaskerom/vaskerier
10. Forslag om utredning angående overdragelse av Kolsrud Parkering
11. Forslag om utleie av takplass/utleie fellesareal til ICE antenne, ny plassering
12. Forslag om videreføring av valgkomité
13. Valg av tillitsvern

Med vennlig hilsen,

Styret i Kolsrud AS

Lars Daniel Bøyum Håkansson

Trine Rysjedal Aarum

Helene Braathen

Trond Egil Nordby

Anne Signe Strandskogen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av møteleder digitalt møte

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår at Nina Christin B. Karlsen fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder og vil da følge møtet

daglig under møteperioden og har ansvaret for å besvare spørsmål/kommentarer i samarbeid med styret.

Styrets innstilling

Nina Christin B. Karlsen velges som møteleder i elektronisk møte.

Forslag til vedtak

Nina Christin B. Karlsen velges som møteleder i elektronisk møte.



Sak 3

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere i tillegg til digital møteleder til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Hanna Wottestad, styreleder Lars Daniel Bøyum Håkansson og digital møteleder Nina Christin B. Karlsen.

Forslag til vedtak

Hanna Wottestad, styreleder Lars Daniel Bøyum Håkansson og digital møteleder Nina Christin B. Karlsen. er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2933 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Velkommen til heldigitalt årsmøte i Kolsrud AS som vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Vi er fortsatt i en korona-situasjon i Norge som innebærer at det kan bli vanskelig å gjennomføre fysiske årsmøter også i 2021. Gjeldende pålegg og anbefalinger fra myndighetene innebærer at fysiske årsmøter praktisk talt er uaktuelt nå.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at den digitale versjonen er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som kommer frem av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **tirsdag 25. mai kl. 09.00** og er åpent for avstemming i 3 dager. Siste dato for avstemming er **fredag 28. mai kl 09.00**.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.



2933 Kolsrud AS
Organisasjons nr. 921 113 390
Årsrapport og regnskap 2020

Hvordan stemme dersom du ikke kan stemme digitalt?

For å delta i møtet må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt innkallingen. Stemmeseddelen skal leveres i postkassen til styret i Radarveien 5 **innen 28. mai kl 09.00.**

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos OBOS, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/kolsrud>



2933 Kolsrud AS
Organisasjons nr. 921 113 390
Årsrapport og regnskap 2020

MANUELL STEMMESEDDEL

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnavn: Kolsrud AS Seksjonsnummer: _____

Navn og adresse: _____

Signatur: _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har avgitt stemme via Vibbo.

Du stemmer ved å krysse av i boksen under for ønsket svar.

Eksempel:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

1) Konstituering	For	Mot
A) Godkjenning av møteinnkallingen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B) Valg av møteleder i digitalt møte: Forslag om Nina Christin B. Karlsen fra OBOS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C) Valg av protokollvitner: Hanna Wottestad, styreleder Lars Daniel Bøyum Håkansson, Nina Christin B. Karlsen fra OBOS velges.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2) Årsrapport og årsregnskap	For	Mot
A) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B) Disponering av årets resultat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3) Fastsettelse av honorar	For	Mot
A) Styrehonorar kr 300 000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4) Forslag	For	Mot
A) Forslag om endring av vedtektene, korrigering av rett gårds- og bruksnummer i Brønnøysund.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B) Forslag om endring av vedtektene § 8 Styret	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C) Forslag om nytt punkt i vedtektene: Forbud mot å feste gjenstander eller lage hull i yttervegg.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
D) Forslag til avvikling av Kolsrud sine 2 vaskerom/vaskerier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E) Forslag om utredning angående overdragelse av Kolsrud Parkering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
F) Forslag om utleie av takplass/utleie fellesareal til ICE antenne, ny plassering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G) Forslag om videreføring av valgkomité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



2933 Kolsrud AS
Organisasjons nr. 921 113 390
Årsrapport og regnskap 2020

Du stemmer ved å krysse av på den/de kandidatene du ønsker under.

5) Valg av tillitsvalgte	Navn på kandidat	For	Mot
Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år			
A) Styremedlem for 2 år	Trond Egil Nordby		
Styremedlem for 2 år	Anne Sveen		
Styremedlem for 2 år	Cecilie Birkeland		
Styremedlem for 2 år	Christina Dobloug		
Styremedlem for 2 år	Julie Sybille Vestum Stensrud		
Det skal velges 1 varamedlem for 2 år			
B) Varamedlem for 2 år	Anne Sveen		
Varamedlem for 2 år	Cecilie Birkeland		
Varamedlem for 2 år	Christina Dobloug		
Varamedlem for 2 år	Julie Sybille Vestum Stensrud		

Skjemaet leveres/sendes postkassen ved Radarveien nr. 5 innen fristen, slik at din de blir registrert.



2933 Kolsrud AS
Organisasjons nr. 921 113 390
Årsrapport og regnskap 2020

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Daniel Bøyum Håkansson	Radarveien 5
Nestleder	Trine Rysjedal Aarum	Radarveien 5
Styremedlem	Helene Braathen	Radarveien 5
Styremedlem	Trond Egil Nordby	Radarveien 16
Styremedlem	Anne Signe Strandskogen	Radarveien 6
Varamedlem	Jonas Meyer Johansen	Radarveien 8
Varamedlem	Bente Langørgen	Radarveien 18

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Kolsrud AS

Aksjeselskapet består av 176 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Kolsrud AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921113390, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Radarveien 3 - 30

Gårds- og bruksnummer: 159/90

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.

Kolsrud AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er RSM NORGE AS.



2933 Kolsrud AS
Organisasjons nr. 921 113 390
Årsrapport og regnskap 2020

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 11 093 240. For andre inntekter se note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr -6 938 439.

Dette er kr 1 910 461 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere forbruk til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 2 754 114 kommer frem i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 5 429 737.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

Ellers 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 4 152 500 til løpende og større vedlikehold som omfatter beplantning etter oppussing, utskift av røykventilasjon, tetting av hull i taket og utbedring av fukt i kjelleren.

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 er 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.



2933 Kolsrud AS
Organisasjons nr. 921 113 390
Årsrapport og regnskap 2020

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020. Regnskapet viser en reduksjon i kostnader for energi/fyring på kr 860 006. Den store besparelsen kan knyttes til bergvarmeprosjektet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med 8,63 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kolsrud AS.

Lån

Kolsrud AS har lån i Handelsbanken.

Handelsbanken I, lånenr.: 8398.71.26909, annuitet, månedlig forfall, 1,85% flytende rente

Handelsbanken II, lånenr. 8398.71.78550, annuitet, månedlig forfall, 1,85% flytende rente

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

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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Kolsrud A/S

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00
F +47 23 1142 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kolsrud A/S' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 754 114. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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

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

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets 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 avvirket.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorføring.



Revisors beretning 2020 for Kolsrud A/S



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 27. april 2021
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: NEHEY-UAWI-BK8AD-CUS8Q-QYNGD-ZB4XF



2933 Kolsrud AS
Organisasjons nr. 921 113 390
Årsrapport og regnskap 2020

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 782 660	10 840 052	10 920 000	11 022 000
Andre inntekter	3	310 580	318 304	92 000	92 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		11 093 240	11 158 356	11 012 000	11 114 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-28 200	-35 000
Styrehonorar	5	-300 000	-200 000	-200 000	-250 000
Avskrivninger	12	-1 085 881	-1 414 209	-1 152 000	0
Revisjonshonorar		0	-14 360	-16 000	-16 000
Andre honorarer		0	-100 000	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-205 316	-197 191	-193 000	-219 000
Konsulenthonorar	6	-83 601	-660 780	0	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 174 379	-44 141 201	-2 560 500	-4 152 500
Forsikringer		-376 576	-340 783	-371 000	-389 000
Festeavgift		-309 524	-309 524	-310 000	-310 000
Kommunale avgifter	8	-1 151 262	-1 064 245	-1 123 000	-1 164 000
Energi/fyring		-982 861	-1 842 867	-1 534 000	-1 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-520 840	-511 484	-512 000	-536 000
Andre driftskostnader	9	-705 899	-856 655	-829 200	-820 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 938 439	-51 638 709	-8 848 900	-8 951 600
DRIFTSRESULTAT		4 154 801	-40 537 245	2 163 100	2 162 400
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	78 087	214 486	0	0
Finanskostnader	11	-1 478 774	-1 181 900	-200 000	-1 153 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 400 687	-967 414	-200 000	-1 153 000
ÅRSRESULTAT		2 754 114	-41 504 659	1 963 100	1 009 400
Overføringer:					
Overført udekket tap		0	-41 504 659		
Reduksjon udekket tap		2 754 114	0		





2933 Kolsrud AS
Organisasjons nr. 921 113 390
Årsrapport og regnskap 2020

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	23 503 932	23 929 351
SUM ANLEGGSMIDLER		23 503 932	23 929 351
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		125 242	82 011
Forskuddsbetalte kostnader		45 703	468 110
Andre kortsiktige fordringer	13	16 000	1 772
Driftskonto OBOS-banken		1 421 948	0
Sparekonto OBOS-banken		4 528 404	0
Innestående i andre banker		852	11 799 966
SUM OMLØPSMIDLER		6 138 149	12 351 859
SUM EIENDELER		29 642 081	36 281 210
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	105 600	105 600
Udekket tap	15	-36 884 626	-39 638 740
SUM EGENKAPITAL		-36 779 026	-39 533 140
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	64 512 395	66 533 606
Annen langsiktig gjeld	17	1 200 300	1 200 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		65 712 695	67 733 906
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		177 912	242 835
Leverandørgjeld		428 217	7 372 521
Påløpte renter		6 522	10 390
Annen kortsiktig gjeld	18	95 761	454 698
SUM KORTSIKTIG GJELD		708 412	8 080 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 642 081	36 281 210
Pantstillelse	19	68 750 000	74 900 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.4.2021
Styret i Kolsrud A/S

Lars D. Bøyum Håkansson Helene Braathen Trond Egil Nordby

Anne Signe Strandskogen Trine Rysjedal Aarum

NOTE: 1





2933 Kolsrud AS
Organisasjons nr. 921 113 390
Årsrapport og regnskap 2020

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

REVISJONHONORAR

Det er ikke kostnadsført eller betalt revisjonshonorar for 2020.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 183 080
Lån	2 438 580
Bad	1 155 000
Bod	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 782 660

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Antenneleie	92 275
Utleieinntekter	193 404
Kolsrud Parkering	12 000
Andre inntekter	1 265
Til gode felleskostnader, ikke konvertert	9 036
Nøkler	2 600
SUM ANDRE INNETEKTER	310 580





2933 Kolsrud AS
Organisasjons nr. 921 113 390
Årsrapport og regnskap 2020

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift¹ -42 300

SUM PERSONALKOSTNADER -42 300

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 857, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -4 575

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -15 987

Teknisk konsulenthonorar -61 438

Tilleggstjenester, Brækhus Eiendom AS -1 601

SUM KONSULENTHONORAR -83 601

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Puss og Bygg AS -168 125

Malercompagniet -279 796

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -447 921

Drift/vedlikehold bygninger -140 342

Drift/vedlikehold VVS -391 958

Drift/vedlikehold elektro -159 664

Drift/vedlikehold fellesanlegg -31 874

Drift/vedlikehold brannsikring -361

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -2 259

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -726 458

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 174 379

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -814

Vann- og avløpsavgift -726 641

Feieavgift -3 960

Renovasjonsavgift -419 847

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 151 262

¹ Arbeidsgiveravgift betales av styrehonoraret





2933 Kolsrud AS
Organisasjons nr. 921 113 390
Årsrapport og regnskap 2020

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 240
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 314
Diverse leiekostnader/leasing	-4 200
Driftsmateriell	-1 221
Lyspærer og sikringer	-1 219
Vaktmestertjenester	-354 568
Renhold ved firmaer	-226 541
Andre fremmede tjenester	-825
Trykksaker	-37 851
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-857
Andre kontorkostnader	-3 709
Telefon, annet	-25 113
Porto	-6 987
Bank- og kortgebyr	-10 214
Velferdskostnader	-1 040
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-705 899

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 874
Renter andre banker	21 817
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 563
Kundeutbytte fra Gjensidige	45 833
SUM FINANSINTEKTER	78 087

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-312 838
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 136 204
Renter på leverandørgjeld	-29 732
SUM FINANSKOSTNADER	-1 478 774

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 000 000
Rehabilitering /påkostning	
Tilgang 1996 Aktivert vedlikehold	2 024 000
Tilgang 2003 ENØK-prosjekt	5 000 000
Tilgang 2005 Baderom	21 879 979
Tilgang 2006 El-anlegg	3 672 450
Avskrevet tidligere år	-16 600 877
Avskrevet i år	-1 085 881
SUM	14 889 671





2933 Kolsrud AS
Organisasjons nr. 921 113 390
Årsrapport og regnskap 2020

Avskrives over 30 år med 3,33% hvert år

Bergvarme	
Tilgang 2019	5 953 799
Tilgang i år	660 462
SUM	6 614 261
SUM BYGNINGER	23 503 932

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

Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1957.
Gnr.159/bnr.90

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Egenandel	10 000
Til gode fra Kolsrud Parkering	6 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	16 000

NOTE: 14

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 105 600
fordelt på 176 aksjer à kr 600.

Styremedlemmer som også er leieboer eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser og at vedlikehold er lånefinansiert.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2007	-21 900 000
Nedbetalt tidligere	7 406 187
Nedbetalt i år	774 109
	-13 719 704





2933 Kolsrud AS
Organisasjons nr. 921 113 390
Årsrapport og regnskap 2020

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2019	-53 000 000
Nedbetalt tidligere	960 207
Nedbetalt i år	1 247 101
	<u>-50 792 692</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-64 512 396

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Leieboerinnskudd	-1 200 300
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 200 300

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-95 761
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-95 761

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	64 512 395
TOTALT	64 512 395

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	23 503 932
TOTALT	23 503 932





2933 Kolsrud AS
Organisasjons nr. 921 113 390
Årsrapport og regnskap 2020

Styrets virksomhet

Styret og Vibbo

Styret kan kontaktes på e-post kolsrudas@styrommet.no

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

Meldinger kan sendes til styret på e-post, men vi oppfordrer dere til å bruke meldingsknappen inne i beboerportalen **Vibbo**, da dette gir oss mer utfyllende informasjon om henvendelsen din. Ikonet for meldinger til styret er en firkant med en blyant inni (se nederst på siden under kontakt). Du finner det samme ikonet på flere steder i portalen. Når du klikker på den får du opp en meldingsboks som du kan fylle ut. Meldingen går til styrets e-post, og du mottar svar fra styret på din egen e-post-adresse.

Møter og kurs som styret har deltatt på

Styret har siden forrige generalforsamling avholdt 20 styremøter per 28. april 2020.

OBOS har holdt en rekke nettkurs/webinarer som styrets medlemmer har deltatt på;

<https://nye.obos.no/styre/kurs/>

Styret har i tillegg hatt møter med flere av Kolsruds interessenter om ulike driftsoppgaver mv.

Utleie av leilighet

Kolsrud AS har en utleieleilighet i Radarveien 12, den tidligere vaktmesterboligen.

Vi har fått OBOS som ny forretningsfører – ny epost, samarbeidsplattform og informasjonskanal

1. juli 2020 overtok OBOS Eiendomsforvaltning som forretningsfører da avtalen med Brækhus eiendom ble sagt opp. Styret hadde første møte med OBOS 18. juni hvor vi utvekslet informasjon og gikk gjennom samarbeidsrutiner mv.

Styret er fornøyd med de nye løsningene fra OBOS og bruker nå Vibbo som hovedkanal for informasjon til beboerne.

Vi jobber fortsatt med å ferdigstille gjenstående arbeid etter fasaderehabilitering

Det gjenstår en del småarbeid etter fasaderehabiliteringen, blant annet:

- Maling av oppganger – noen steder er det fortsatt mursten
- Maling av "glemte flekker"; blant annet dekkplate/blank plexiglass over elektriske "hull"
- Feste og maling av rekkverk
- Isopor i ventilasjonslukene
- List på bakside på blokken nr 6-30
- Diverse arbeid som gjenstår etter klager fra beboere

Styreleder Daniel Håkansson har fulgt opp gjenstående arbeid med Malercompaniet. Det har vært utfordringer med å få dem til å utføre det gjenstående og jobben med å følge opp dette pågår fortsatt. Vi har blant annet holdt tilbake utbetalinger av krav frem til ferdigstilling.

Vi varmes opp av bergvarme – feil ble oppdaget og utbedret i vinter

Anlegget med bergvarme ble ferdigstilt i mars 2020. Vannet i radiatorene, og varmtvann for noen av blokkene blir nå varmet opp i hovedsak av varme fra berggrunnen, med elektriske kjeler som backup dersom det skulle være behov. Det var noen utfordringer i vinter hvor radiatorene ikke ble tilstrekkelig

2933 Kolsrud AS
Organisasjons nr. 921 113 390
Årsrapport og regnskap 2020

varme. Det var en feil på temperaturføleren og denne feilen ble utbedret av Nordisk energikontroll.

<https://vibbo.no/kolsrud/nyheter/2021-1-8-na-er-problemet-med-varmeanlegget-lost>

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling

22.-30. september ble det holdt digital, ekstraordinær generalforsamling. Det var 2 saker oppe til behandling: 1) Salg av utleieleilighet og 2) utleie av fellesareal til mobilantenne i Radarveien 3-5. Sak om salg av utleieleilighet ble trukket og vi fortsetter med å leie ut. Sak om utleie av fellesareal til mobilantenne (ICE) i Radarveien 3-5 ble innvilget. Se protokollen for mer informasjon, den ligger under *Årsmøter* på forsiden på Vibbo

Etter nærmere undersøkelser fra Ice ønsker de en annen plassering av antenne enn nr 3-5, som vi ble forelagt i høst. Se egen sak til behandling.

Det har vært 17 eierskifter i 2020

Det har i perioden vært 17 leilighetsovertagelser. Styret ønsker de nye aksjonærene og innflytterne velkommen til Kolsrud AS.

Det ble alternativ dugnad og Rusken i 2020

Grunnet Covid-19-pandemien, utgikk årets dugnad og Rusken i sin vanlige form. Vi bestilte containere som sto noen dager i oktober 2020 og vi oppfordret beboerne til å rydde egne og felles rom i loft kjeller.

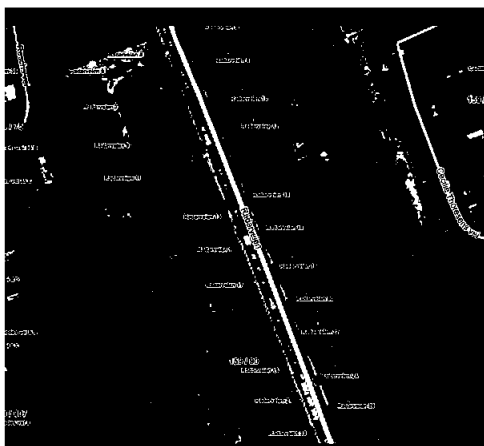
Containerne ble raskt fylt opp og vi bestilte nye, som tok noe tid å få på plass.

<https://vibbo.no/kolsrud/nyheter/2020-9-12-hostdugnad-opprydding-av-fellesrom-i-oppgangene>

Vi ønsker å bytte ut papircontaineren – vi har sjekket mulighet for avfallsbrønner

Kolsrud har i dag 2 beholdere pr oppgang til restavfall, matavfall og plast. I tillegg har vi 1 papircontainer på enden av nr. 23. Den er stor og stygg og blir ofte full før tømmingsdag (annenhver tirsdag, partallsuker). Oslo kommune kan ikke tilby oftere tømming og vi har ikke plass til å sette opp flere containere. Vi ser på mulighetene for å legge ned avfallsbrønner.

Vi har hatt en befaring med kommunen for å vurdere muligheten til å etablere nedgravde avfallsbrønner og har fra kommunens side fått påvist plasser hvor dette kan være aktuelt. De er avbildet som de blå strekene på bildet. Et alternativ kan være på motsatt side av veien, på partallsiden.



Kommunens anbefaling til antall brønner er som følger:

Restavfall 4x5m3 (ukentlig)
Papir: 4x5m3 (annenhver uke)

Våre årlige renovasjonskostnader vil da øke fra ca. 425.000,- i dag til ca 490.000,-

Kostnaden med å etablere en slik løsning vil komme til å ligge på mellom 1-1.500.000,-. Men dette er et estimat og avhengig av grunnforhold og rørpåvisning etc så kan kostnaden også bli større.

Dagnes avfallsrom vil da i fremtiden kunne benyttes til for eksempel sykler, barnevogner eller annet. Men dette

vil vi måtte ta stilling til om dette blir aktuelt.



2933 Kolsrud AS
Organisasjons nr. 921 113 390
Årsrapport og regnskap 2020

I lys av de utfordringene vi er blitt klar over det siste året, med tanke på drenering og takvedlikehold, som vil kunne koste oss betydelig mer enn 10.000.000,- går vi ikke i gang med å etablere en ny avfallshåndtering nå, men prioriterer det inn i en total vedlikeholdsplan.

Vi ønsker elbil-lading

Det er mange som ønsker elbillading og både Kolsrud og parkeringslaget har sett på mulighetene for å anlegge lade plasser. Dette er et kostbart tiltak som må ses i sammenheng med øvrig vedlikeholdsplan for resten av bygningene. Oslo kommune har anlagt ladestasjoner under brua ved T-banen, noe som gjør det litt lettere for beboerne å få ladet nå.

Det ble folketom julegrantenning, men med nye lys

De nye juletrelysene som ble skaffet i 2019 hadde hvite ledninger og blått lys, og var ikke så populære. Vi fikk skaffet nye med grønne ledninger og gult lys, og julegrana ble tent på koronavennlig vis 1. desember 2020 – uten beboerne eller nissen tilstede.

Plattinger og leegger – kjellere, tak og drenering - tilstandsrapport

Etter vedtak i styret skulle **plattingene i nr. 13-17 også rives og bygges opp igjen** i henhold til vedtektene, slik som det var gjort i nr 19-23. Det ble inngått kontrakt med Puss og bygg AS, som satte i gang arbeidet i november 2020. Puss og bygg stilte noen spørsmål til nedløpsrørene på veggen, at de ikke var koblet på rørsystemet, og vi måtte stoppe arbeidet med plattingene for å sjekke det nærmere ut. Vi fikk konsulentbistand og **det ble konstatert fukt i kjelleren. Dreneringssystemet er 10 år på overtid og full dreneringsjobb ble anbefalt.**

Plattingene i nr 13-17 var revet, beboerne ventet på nye og det var konstatert fukt i kjelleren. Styret besluttet da å sette i gang med dreneringsjobben så fort som mulig. Vi valgte å benytte OBOS prosjekt som bistand i hele prosjektfasen; anbudsrunder, valg av entreprenør, kontrakt og oppfølging av arbeidet. **Hitech energi AS er nå i full gang med drenering av nr 13-17. Planlagt ferdigstilling er juni 2021.**

Styret har også fått henvendelser av beboere i andre blokker om **flassende maling, fukt og sopp i kjellerne**, som vi har fulgt opp parallelt, og som må ses i sammenheng med det som ble oppdaget i nr. 13-17. <https://vibbo.no/kolsrud/nyheter/2021-3-13-vi-skal-drenere-blokken-nr-13-17>

I tillegg fikk vi kjennskap til **lekkasjer på taket** (takhattene) som vi fikk en blikkenslager til å se på. **Blikkenslager meldte om at taket enkelte steder lekker og trenger utbedringer, og at det andre steder foreløpig ser OK ut.** Det er viktig å reparere svakheter i taket før det får store konsekvenser for bygningen ellers.

Hverken kjeller og tak har vært gjort noe større vedlikehold med siden blokkene ble bygget, og lever sånn sett på overtid. Med de ovennevnte sakene og informasjonen styret har fått gjennom disse, **har vi bestilt en tilstandsrapport på hele bygningsmassen. Selvaag prosjekt har nå levert en rapport som sier noe overordnet om tilstanden til bygningene våre, grad av konsekvens og hvordan vi bør prioritere utbedringene.**

Ikke overraskende kom drenering øverst på listen over anbefalte tiltak å prioritere. Like under kom takrehabilitering.

Tiltakene er kostbare. Det er flere hensyn vi må se på når vi skal beslutte tidspunkt og rekkefølge for gjennomføringen. Det er flere tiltak som er anbefalt å gjøre innen få år, men de 2 mest kritiske og kostbare er drenering og takrehabilitering;

<u>Utbedringer</u>	<u>Estimerte kostnader</u>
Drenering av alle blokkene	ca kr 5 000 000
Totalrehabilitering av takene	ca kr 12 000 000



2933 Kolsrud AS
Organisasjons nr. 921 113 390
Årsrapport og regnskap 2020

Vi søker å lage en plan for dette som ikke vil medføre økning i felleskostnadene, men dette er avhengig av tilstanden og anbefalingene vi får fra Selvaag prosjekt.

Vi har laget nye rutiner for bestilling av nøkkelbrikker og nøkler til bodene

Det er Aker lås som leverer nøkler og styret bestiller på vegne av beboerne. Se informasjon på vibbo:
<https://vibbo.no/kolsrud/tema/las-og-nokler>

Annen informasjon om aksjeselskapet

Vaktmester

Vaktmestertjenester utføres av firmaet Smart vaktmesterservice.

Vaktmesters arbeidsoppgaver omfatter bare forhold som gjelder boligselskapets anlegg og innretninger.

Forhold i egen bolig som ikke faller under dette er beboers eget ansvar.

Vaktmester er tilgjengelig mandag - fredag mellom kl. 08.00-16.00.

Se mer informasjon på vibbo: <https://vibbo.no/kolsrud/tema/vaktmester>

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78274129. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

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 Eiendomsforvaltning AS eller via **Vibbo**.

Energimerking

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



2933 Kolsrud AS
Organisasjons nr. 921 113 390
Årsrapport og regnskap 2020

Bærekraft

Boligselskapet har i 202x gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering som er utført/pågår

2020 - 2021	Drenering	Blokk 13-17
2019 - 2020	Fasaderehabilitering, nye vinduer og dører, samt oppussing av oppganger	
2019 - 2019	Bergvarme	Boring av 24 brønner og etablering av bergvarme.
2005 - 2007	Rehabilitering av våtrom	
1996 - 1996	Innglassing av balkonger	



Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

OBOS har gjennomført en undersøkelse i 3300 boligselskap som består av fem eller flere boliger. Denne ble publisert i desember 2020.

Kobling til undersøkelsen finner du her
<https://nye.obos.no/styre/tips-og-rad/honorar-styrene>

Ifølge undersøkelsen så ligger et gjennomsnittlig styrehonorar på ca. 1500 kroner per bolig. Tallene viser at 65 prosent av selskapene betaler mellom 800 og 2000 kroner pr. bolig i årlig styrehonorar. 60 av selskapene betaler ingenting for styrearbeid, mens enkelte har svært høye honorar.

I utregningen har OBOS fjernet de mest ekstreme ytterpunktene. For normale boligselskap ligger gjennomsnittet på ca. 1500 kroner pr. bolig. De har brukt tall fra 2019, som er siste fullstendige regnskapsår. De legger til at det er store forskjeller. Det kan skyldes faktorer som ulik arbeidsmengde og oppgaver i de ulike styrene, og hvilket styrehonorar som er utbetalt tidligere.

Ekstern styreleder er også en faktor som vanligvis drar opp styrehonoraret. Dessuten ser de at borettslag i snitt har et litt høyere styrehonorar enn sameier, og selskapene i Oslo ligger noe høyere enn resten av landet.

Erfaringsmessig sier OBOS at svært mange årsmøter vedtar samme beløp på styrehonorar år etter år. Ved endring i styrehonorar er det ikke vanlig å basere seg på KPI, men heller mengden styrearbeid i selskapet.

Hva er situasjonen i Kolsrud A/S?

I snitt så har styretjobbet i underkant av 300 timer hver. Dvs. ca. 1400-1500 timer til sammen. 1750 timer regnes som et årsverk i Norge.

Det vil si at styret i år har lagt ned i arbeid ca. 300 timer mindre enn et helt årsverk. Altså 1 person i arbeid et helt år.

Styret mener at dette er et betydelig arbeid og anslår at dette er over snittet for et ordinært styre og at Kolsrud bør legge seg på noe høyere snitt.

Det er viktig for Kolsrud å ha kompetente, engasjerte og motiverte styremedlemmer for å gjøre en så god jobb som mulig for boligaksjeselskapet vårt. Vi anslår at det de neste årene også vil være betydelig arbeid for styret da det er mange ting vi må ta tak i og som vil kreve mye arbeid fra styret.

Om vi følger snittet vil det gi kr 1500 ganger 177 boenheter som vil si kr 265.500 i styrehonorar.

Styret mener vi har bidratt utover dette og ønsker derfor å sette styrehonoraret i år til kr 300.000.



Styrets innstilling

Styrehonoraret fastsettes til kr 300 000

Forslag til vedtak

Styrehonoraret fastsettes til kr 300 000



Sak 6

Forslag om endring av vedtektene, korrigerings av rett gårds- og bruksnummer i Brønnøysund.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Saksinformasjon:

I vedtektene som er sendt inn til Brønnøysund tidligere år er det registrert feil gårds- og bruksnummer på Kolsrud AS. Det står i dag gårds- og bruksnummeret endres fra 158/90, mens det korrekte er 159/90. Dette må korrigeres og krever samtykke fra generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Gårds- og bruksnummeret endres fra 158/90 til det korrekte som er 159/90.

Forslag til vedtak

Gårds- og bruksnummeret endres fra 158/90 til det korrekte som er 159/90.



Sak 7

Forslag om endring av vedtektene § 8 Styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Dagens § 8 i våre vedtekter er gamle og begrensede. Vi har i samråd med OBOS gjort noen endringer for å få den mer moderne. Vi har også gjort det mulig for eksterne styremedlemmer å bli med for å forenkle rekrutteringen hvis det ikke er nok interesse å være med i styret blant eierne.

Nåværende tekst:

"§ 8 Styret Selskapet ledes av et styre, bestående av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer, valgt av og blant aksjonærene. Styret er bemyndiget til å handle på selskapets vegne i alt hva der hører til den ordinære drift av selskapets eiendommer. Styret sørger for lovbestemt regnskap og ansetter forretningsfører for selskapet. Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for selskapet eller for øvrig ha forretninger med dette. Selskapet tegnes av formannen og et styremedlem i forening. "

Forslag til ny tekst:

§ 8-1 Styret

Boligselskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre styremedlemmer med 2 til 4 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Varamedlemmer velges for 2 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret konstituerer seg selv.

Styremedlemmene skal fortrinnsvis velges blant aksjeeierne eller beboere som har fast bolig i eiendommen.

§ 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

(2) Styreleder skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmer kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter
- forholdene i selskapet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold



- salg eller kjøp av fast eiendom
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- nye tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg
- økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

§ 8-3 Representasjon og fullmakt

Selskapet tegnes av styrets leder og et styremedlem.

Styrets innstilling

Styret ønsker å endre vedtektene

Forslag til vedtak

Endring av vedtektene gjennomføres.



Sak 8

Forslag om nytt punkt i vedtektene: Forbud mot å feste gjenstander eller lage hull i yttervegg.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Den nye ytterveggen tåler ikke å bli laget hull i eller vekt fra gjenstander. Vi ønsker derfor å felle dette inn i vedtektene for å poengtere at det ikke er lov å ta hull i fasaden eller feste ting(stikkontakter/lamper) unntatt der de 2 treklossene som er felt inn i veggen. Da det vil ødelegge veggen og isolasjonsevnen. Det skal også presiseres at hvis det skal borres så må det gjøres utenifra og inn gjennom treklossene på hver side av dør/vindu.

Styrets innstilling

Vedtaket godkjennes

Forslag til vedtak

Det opprettes et nytt tilleggsavsnitt til § 7 Vedlikehold:

§7-2 Forbud mot å feste gjenstander eller lage hull i yttervegg.

"Det er ikke lov å ta hull eller feste gjenstander på fasadeveggen. Unntaket er på hver side av dør/vinduet på balkongen der det er murt inn en trekloss, den treklossen kan brukes for å feste gjenstander til veggen.

Ved montering av stikkontakter/lamper på fasadeveggen skal det borres fra utsiden og gjennom treklossen."

Sak 9

Forslag til avvikling av Kolsrud sine 2 vaskerom/vaskerier

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Kolsrud har i dag 2 vaskerom som kan benyttes av våre beboere. Disse befinner seg i kjelleren i nr. 13 og nr. 14. Tidligere var det også et vaskeri i nr. 20 men dette er avviklet for lengre tid tilbake. Ukjent når dette skjedde for det sittende styre.

Nr. 13 er utstyrt med et tørkeskap, en vaskemaskin, en tørketrommel og en mindre tørketrommel. Nr. 14 er utstyrt med et tørkeskap, to vaskemaskiner og en tørketrommel. Begge vaskeriene bærer preg av aldring.

Anlegget var tidligere drevet av en betalingsløsning, men dette er satt ut av funksjon for lenge siden da det trolig er defekt. De som i dag benytter vaskeriene har derfor ingen kostnader knyttet til dette utover eget vaskemiddel.

Alt dette utstyret er av eldre dato og ifølge leverandøren DSI vil det være utfordrende med deler til disse maskinene utover enkelt vedlikehold.

Det siste året har vi måtte ha service 2 ganger knyttet til tørkeskap og tørketrommel.

Da det sittende styret har liten kjennskap til bruken av vaskeriene i dag ba vi i mars måned beboerne om å ytre seg på Vibbo i hvilken grad disse er i bruk. Dette for å danne seg en mening om vi bør drifte dette videre eller ikke. På Vibbo var det da 5 beboere som sa at de benyttet seg av vaskeri, samt 6 som svarte det samme på mail. Vi vet jo ikke om dette er et riktigt antall men det gir en god indikasjon på bruken av vaskeriene.

I lys av den lave responsen ønsker vi derfor at generalforsamlingen tar stilling til om Kolsrud fortsatt skal ha drift av vaskeriene eller om disse skal legges ned og avvikles.

Vi gjør også oppmerksom på at videre drift vil medføre på et tidspunkt betydelig oppgradering/skifte av kostbare maskiner. Og som flere av punktene på generalforsamlingen belyser så har Kolsrud flere store og nødvendige utbedringer av bygningsmassen vår som er kostbare.

Styrets innstilling

Ut fra styrets kjennskap til bruken av vaskeriene og kommende kostnader for Kolsrud så er vår innstilling å avvikle vaskeriene.

For at de som i dag benytter seg av disse skal få tid til å finne andre løsninger så vil vaskeriene holdes åpne ut året i år. Dog vil maskiner som blir defekte da ikke repareres.

Forslag til vedtak

Styret avvikler vaskeriene i starten av 2022, defekt utstyr blir ikke reparert i perioden frem til avviklingen.

Sak 10

Forslag om utredning angående overdragelse av Kolsrud Parkering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Kolsrud AS og Kolsrud Parkering har hatt en dialog der vi har sett på spørsmålet om det for fremtiden vil være bedre om Kolsrud AS overdrar parkeringslaget Kolsrud Parkering.

Kolsrud Parkering står i dag for driften av parkeringsplassene, men de har ikke økonomi til å foreta investeringer eller annet vedlikehold uten Kolsrud AS. Boligselskapet kan på sikt spare penger ved å kutte vaktmesteravtalene, og i tillegg leie av vaktmesterens garasje.

Det er mange faktorer som bør utredes for boligselskapet før en mulig overdragelse av parkeringslaget. Styret antar at denne utredningen ligger i størrelsesorden kr 50 000 som er et estimat for å utrede muligheten å overdra parkeringslaget(Kolsrud Parkering) inn til Kolsrud AS. Kostnaden vil i hovedsak være knyttet til juridisk bistand.

Hvis det lar seg gjøre på en tilfredsstillende måte skal utredningen legges frem til neste generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret ber om generalforsamlingens samtykke til å iverksette utredningen.

Forslag til vedtak

Styret får generalforsamlingens samtykke til å iverksette utredning av overdragelse av Kolsrud Parkering inn til Kolsrud AS.



Sak 11

Forslag om utleie av takplass/utleie fellesareal til ICE antenne, ny plassering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det ble gjennomført en ekstra ordinært generalforsamling i 2020 der det skulle stemmes om ICE kunne leie takplass i nr. 5 for å sette opp antenne. Vedtaket ble godkjent, før avtalen ble signert så ønsket ICE en ny plassering. Ettersom det er på en annen blokk så må det også ha generalforsamlingens godkjenning. Den nye plasseringen er på siden av veggen i nr 7. Se eget bilde som vedlegg. Prisen har vi fått opp til 35 000kr tidligere 30 000kr.

Vi har fra før leid ut arealer til Telenor og Telia. Bakgrunnen er at vi er de boligene som ruver høyest i terrenget her, i forhold til mobildekning.

Leietaker står for alle kostnader knyttet til etableringen av dette samt nødvendig vedlikehold som oppstår som følge av installasjonen. De betaler også all strøm som anlegget krever. Se forøvrig vedlagte dokumenter som beskriver installasjonen.

Det er også lagt ved et dokument fra Statens strålevern som beskriver strålingsfaren.

Styret anbefaler installasjonen da dette gir oss rene inntekter uten noen ekstra kostnader for Kolsrud AS.

Styrets innstilling

Styret ber om generalforsamlingens samtykke til å inngå leieavtale med mobilleverandøren på vegne av boligselskapet.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. Stråling frå elektronisk kommunikasjon.pdf
2. Plassering.pdf

Stråling fra elektronisk kommunikasjon

En orientering fra Statens strålevern og Post- og teletilsynet



Statens strålevern
Norwegian Radiation Protection Authority

37 av 51



Post- og teletilsynet
Norwegian Post and Telecommunications Authority

omtales som stråling. Denne strålingen må på ingen måte sammenliknes med stråling fra radon, røntgen og sol.

I denne folderen finner du informasjon om stråling fra mobiltelefoner, trådløse rutere (WLAN) og mobilantennener (basestasjoner).

For at vi skal kunne bruke trådløst utstyr, må det sende ut energi. Det er strenge grenseverdier for hvor mye stråling utstyret kan avgi. Grensene er anbefalt av den internasjonale strålevernorganisasjonen (ICNIRP), som igjen er anerkjent av Verdens helseorganisasjon. Norske myndigheter følger disse anbefalingene.

Post- og teletilsynet måler strålingen fra elektronisk utstyr. Statens strålevern støtter seg til disse måleresultatene, og gir helseråd.

Kontakt oss hvis du har spørsmål
Statens strålevern, www.nrpa.no
Post- og teletilsynet, www.npt.no

Utstyr	Typisk avstand	Stråling i prosent/ promille av grenseverdi
Radiosender FM	500 m	6,0 promille
Trådløs ruter (WLAN)	2 m	0,2 promille
Mobilsender/basestasjon GSM 900	50 m	5,0 promille
Mobiltelefon ved full effekt	Mot hodet	10–95 prosent

Kilde: rapport 2012:3 fra Folkehelseinstituttet, side 63

Typiske måleresultater er altså at sendere og rutere gir lav eksponering.

Når avstanden til utstyret øker, blir verdiene enda lavere.

Som tabellen viser, representerer din egen mobiltelefon de høyeste eksponeringsnivåene.



Det er en fordel at det ikke er langt til nærmeste basestasjon, fordi det sikrer både god dekning og mindre stråling når du bruker mobilen.

God dekning = mindre stråling fra mobilen.

Mobiltelefonen er likevel den kilden som i hverdagen utsetter oss for mest stråling fra elektronisk kommunikasjon. De fleste telefoner oppgis med en såkalt SAR*-verdi. Alle mobiler i Norge skal også ha et tydelig CE-merke. Dette er leverandørens erklæring om at mobilen er innenfor kravene på ulike områder.

Tester i laboratorium ivaretar at mobilene stråler under grenseverdiene.

Hvis du vil begrense mobilstrålingen til et minimum, kan du følge disse enkle rådene:

- bruk håndfrisett når du snakker (ledning eller blåtann)
- oppsøk best dekning når det er mulig
- send meldinger i stedet for å snakke med mobilen inntil øret

Blir du varm på øret når du bruker mobilen?

Dette skyldes ikke stråling, men varme fra batteriet og elektronikken som driver telefonen.

* SAR: Spesifikk absorpsjonsrate. Et mål på med hvilken hastighet kroppen absorberer energi fra et elektromagnetisk felt.

40 av 51

Den tillatte sendereffekten i Norge er lik for alle trådløse rutere. Resultatene av målingene viser at slike rutere er en av de aller svakeste strålingskildene. Et stort antall målinger av forskjellige merker og modeller understreker dette.

Disse resultatene, kombinert med forskning, viser at det ikke er grunn til uro for stråling fra trådløse rutere.*

Det er derfor ikke vitenskapelig grunnlag for å anbefale å ta vekk eller erstatte trådløse nett med kablete nett, verken i hjemmene eller i barnehager og skoler osv.

* Blant annet Rapport 2012:3 fra Folkehelseinstituttet:

Svake høyfrekvente elektromagnetiske felt – en vurdering av helserisiko og forvaltningspraksis



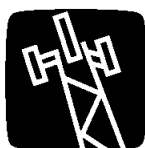
Antennene til basestasjonene er gjerne plassert høyt i terrenget og i master, slik at de gir dekning til store områder. I byer plasseres som regel antenner på tak og vegger.

Plasseringen av antennene vurderes nøye for å sikre god dekning. En synlig antenne på et tak eller en vegg, betyr ikke at det er mye stråling i området.

Det er bare de som eier mobilnett, som kan sette opp antenner. Antennene plasseres slik at det både skal bli best mulig dekning, og så lav eksponering som praktisk mulig.

Post- og teletilsynet kan føre tilsyn med at plasseringen er fornuftig og at eksponeringen holder seg under grenseverdiene.

Målinger i områder rundt basestasjoner viser at stråleverdiene er lave og ligger langt under grenseverdiene. Først når man er nærmere enn 2–5 meter, i samme høyde og rett foran en slik antenne, kan man bli utsatt for verdier som er høyere enn grenseverdiene.



Post- og teletilsynet og Statens strålevern fører sammen tilsyn med at stråling fra elektronisk utstyr holder seg innenfor grensene i regelverket, og at strålingen er så lav som praktisk mulig. I Norge, som i de fleste land i Europa, følger vi grenseverdiene som er anerkjent av Verdens helseorganisasjon.

Resultatene av en lang rekke målinger gir trygghet for at vi i hverdagen utsettes for lave nivåer av stråling fra elektronisk kommunikasjon.

Egen mobiltelefon gir den høyeste eksponeringen. Selv om også denne ligger under grenseverdiene, er det enkelt å redusere strålingen ytterligere, for eksempel ved å bruke håndfrisett. For alt utstyr gjelder det enkle prinsippet:
økt avstand = redusert stråling.

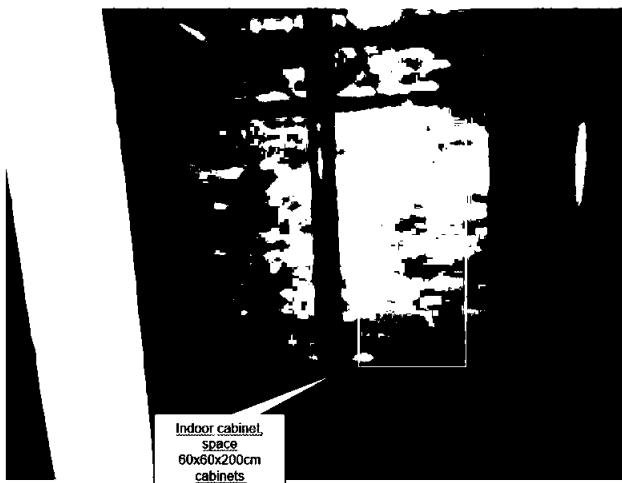
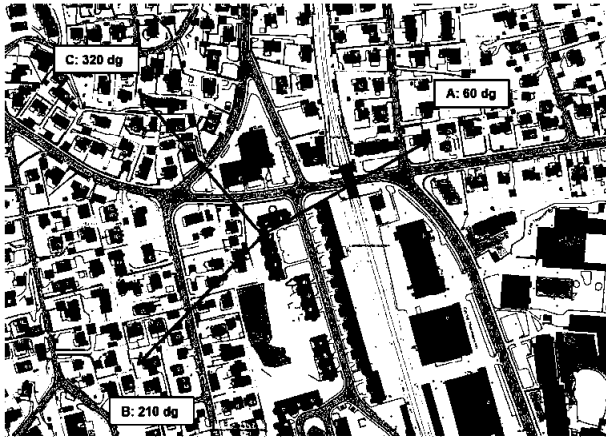
Rapporten «Svake høfrekvente elektromagnetiske felt – en vurdering av helserisiko og forvaltningspraksis» (Folkehelseinstituttet 2012) er tilgjengelig både på www.nrpa.no og www.npt.no
En rekke rapporter fra målinger finnes på www.npt.no



ICE mal rev 17. 24.11.2020

ICE Site ID: OSL07022C Radarveien 7

Vedlegg 1: Plassering antenner og utstyr



Utleiers initialer

Avtale om plass for teknisk utstyr mellom Kolsrud A/S og ICE Communication Norge AS

44 av 51

Leietakers Initialer

Side 7 av 8



Sak 12

Forslag om videreføring av valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Kolsrud AS har hatt som tradisjon å ha valgkomité. Generalforsamlingen 2020 ble det ikke valgt inn en valgkomité og vi har ikke klart å fremme noen til generalforsamlingen i år heller. Vi ønsker derfor at om det er noen som er interessert i å være i en valgkomite i så ta kontakt gjennom valget eller i ettertid med styret så kan styret sette de interesserte i kontakt og de danner en valgkomité

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Godkjennes



Sak 13

Valg av tillitsverv

Styreleder trekker seg 1 år før tiden

Gjenvalg på Trond Egil for 2 år

Trine tar ikke gjenvalg

Anne Signe og Helene har igjen 1 år

Varamedlem Jonas tar ikke gjenvalg, Bente har 1 år igjen

6 kandidater skal velges, 3 styremedlemmer, 1 varamedlem og 2 medlemmer i valgkomiteen.

Innstilling

Styret innstilling er at Trond Egil blir gjenvalgt som styremedlem. Utover det har ikke styre noen prioritering.

Roller og kandidater

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

1. Trond Egil Nordby

Styreleder: Trond Egil har gjennomført sin første periode som styremedlem på en veldig god måte. Han har utført oppgavene han har blitt tildelt og er aktiv deltager i møtene. Trond Egil er en god ressurs for styret og bidrar positivt til Kolsrud AS. Jeg ønsker å ta en periode til for å følge opp videre en del av de aktivitetene vi har fått startet opp. Og vi har også et godt samarbeid internt i styret.

2. Anne Sveen

Er nå selvstendig næringsdrivende innen forebyggende helse, har jobbet tidligere i DNB med ansvar for mellomstore bedriftskunder i Oslo. Har hatt tidligere styreverv i Stian sport i 2 perioder.

2. Cecilie Birkeland

Mitt navn er Cecilie Birkeland og jeg har bodd i Radarveien 6 siden 2014, hvor jeg trives godt.

Jeg er utdannet sykepleier, har videreutdanning som helsesykepleier, og jobber vanligvis på en barneskole i Bydel Nordstrand.

Per dags dato jobber jeg som assisterende leder ved Koronatelefonen Oslo kommune.

Jeg har ingen erfaring med styrearbeid fra tidligere, men ser på styrearbeid som en utfordring, hvor man kan tilegne seg mye ny kunnskap, og samtidig sørge for at Kolsrud Borettslag skal driftes best mulig.

Kommentar fra styremedlem Anne Signe Strandskogen: Blid og positiv, fornuftig og ryddig. Gode egenskaper som egner seg bra i et styre.

2. Christina Dobloug



Tidligere styremedlem i Thereses gate 3b, samt i styret i Velvet i Lagåsen, Bærum. Med ansvar for drift av strandområde, felles forsamlingslokale, utleie av dette og drift av låsesystem og ventelister til diverse. Arbeid som prosjektmegler innen eiendom en del år, samt privat rehabilitert hus og leiligheter for salg. Interesse for tekniske ting, arkitektur og uteområder, og liker å ha ting i orden.

2. Julie Sybille Vestum Stensrud

Jeg er relativt nyutdannet siviløkonom og jobber med eiendomsutvikling. Jeg ble ferdig studert i mai 2019 og har siden jobbet fulltid med eiendomsutvikling. I jobben sitter jeg i styret på et hytteprosjekt og i det styret sitter jeg nå for 4. året. Jeg er også veldig engasjert i styret i leilighetsprosjekt i Fredrikstad. Det hadde vært gøy å også engasjere seg i styret der jeg selv bor.

Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

2. Anne Sveen

Er nå selvstendig næringsdrivende innen forebyggende helse, har jobbet tidligere i DNB med ansvar for mellomstore bedriftskunder i Oslo. Har hatt tidligere styreverv i Stian sport i 2 perioder.

2. Cecilie Birkeland

Mitt navn er Cecilie Birkeland og jeg har bodd i Radarveien 6 siden 2014, hvor jeg trives godt.

Jeg er utdannet sykepleier, har videreutdanning som helsesykepleier, og jobber vanligvis på en barneskole i Bydel Nordstrand.

Per dags dato jobber jeg som assisterende leder ved Koronatelefonen Oslo kommune. Jeg har ingen erfaring med styrearbeid fra tidligere, men ser på styrearbeid som en utfordring, hvor man kan tilegne seg mye ny kunnskap, og samtidig sørge for at Kolsrud Borettslag skal driftes best mulig.

Kommentar fra styremedlem Anne Signe Strandskogen: Blid og positiv, fornuftig og ryddig. Gode egenskaper som egner seg bra i et styre.

2. Christina Dobloug

Tidligere styremedlem i Thereses gate 3b, samt i styret i Velvet i Lagåsen, Bærum. Med ansvar for drift av strandområde, felles forsamlingslokale, utleie av dette og drift av låsesystem og ventelister til diverse. Arbeid som prosjektmegler innen eiendom en del år, samt privat rehabilitert hus og leiligheter for salg. Interesse for tekniske ting, arkitektur og uteområder, og liker å ha ting i orden.

2. Julie Sybille Vestum Stensrud

Jeg er relativt nyutdannet siviløkonom og jobber med eiendomsutvikling. Jeg ble ferdig studert i mai 2019 og har siden jobbet fulltid med eiendomsutvikling. I jobben sitter jeg i styret på et hytteprosjekt og i det styret sitter jeg nå for 4. året. Jeg er også veldig engasjert i styret i leilighetsprosjekt i Fredrikstad. Det hadde vært gøy å også engasjere seg i styret der jeg selv bor.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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