



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 632 777
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KOLÅS BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 975 283	5 962 403
Sum inntekter		5 975 283	5 962 403
Kostnader			
Lønnskostnad		601 651	711 788
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 891	6 888
Annen driftskostnad		5 687 942	4 616 771
Sum kostnader		6 302 484	5 335 447
Driftsresultat		-327 201	626 956
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78 526	28 921
Sum finansinntekter		78 526	28 921
Annen finanskostnad		1 184 508	1 177 424
Sum finanskostnader		1 184 508	1 177 424
Netto finans		-1 105 982	-1 148 502
Resultat før skattekostnad		-1 433 183	-521 547
Årsresultat		-1 433 183	-521 547
Totalresultat		-1 433 183	-521 547
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 433 183	-521 547
Sum overføringer og disponeringer		-1 433 183	-521 547



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		91 100	20 665
Sum varige driftsmidler		91 100	20 665
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		91 100	20 665
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		54 612	46 051
Andre fordringer		236 288	464 637
Sum fordringer		290 900	510 688
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 884 872	5 964 600
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 884 872	5 964 600
Sum omløpsmidler		3 175 772	6 475 288
SUM EIENDELER		3 266 872	6 495 954

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		21 914 295	20 481 112
Sum opptjent egenkapital		-21 914 295	-20 481 112
Sum egenkapital		-21 914 295	-20 481 112
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 691 187	25 494 018
Øvrig langsiktig gjeld		60 000	60 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 751 187	25 554 018
Sum langsiktig gjeld		24 751 187	25 554 018
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		248 889	167 782
Leverandørgjeld		54 043	1 034 219
Skyldige offentlige avgifter		13 564	47 442
Annen kortsiktig gjeld		113 485	173 604
Sum kortsiktig gjeld		429 980	1 423 048
Sum gjeld		25 181 167	26 977 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 266 872	6 495 954



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 532884

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 632 777
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KOLÅS BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 983 632 777
KOLÅS BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 975 283	5 962 403
Sum inntekter		5 975 283	5 962 403
Kostnader			
Lønnskostnad		601 651	711 788
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 891	6 888
Annen driftskostnad		5 687 942	4 616 771
Sum kostnader		6 302 484	5 335 447
Driftsresultat		-327 201	626 956
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78 526	28 921
Sum finansinntekter		78 526	28 921
Annen finanskostnad		1 184 508	1 177 424
Sum finanskostnader		1 184 508	1 177 424
Netto finans		-1 105 982	-1 148 502
Resultat før skattekostnad		-1 433 183	-521 547
Årsresultat		-1 433 183	-521 547
Totalresultat		-1 433 183	-521 547
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 433 183	-521 547
Sum overføringer og disponeringer		-1 433 183	-521 547



Organisasjonsnr: 983 632 777
KOLÅS BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		91 100	20 665
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		91 100	20 665
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		54 612	46 051
Andre fordringer		236 288	464 637
Sum fordringer		290 900	510 688
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 884 872	5 964 600
Sum omløpsmidler		3 175 772	6 475 288
SUM EIENDELER		3 266 872	6 495 954
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	21 914 295	20 481 112
Sum opptjent egenkapital	-21 914 295	-20 481 112
Sum egenkapital	-21 914 295	-20 481 112
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	24 691 187	25 494 018
Øvrig langsiktig gjeld	60 000	60 000
Sum annen langsiktig gjeld	24 751 187	25 554 018
Sum langsiktig gjeld	24 751 187	25 554 018
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	248 889	167 782
Leverandørgjeld	54 043	1 034 219
Skyldige offentlige avgifter	13 564	47 442
Annen kortsiktig gjeld	113 485	173 604
Sum kortsiktig gjeld	429 980	1 423 048
Sum gjeld	25 181 167	26 977 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 266 872	6 495 954



Organisasjonsnr: 983 632 777
KOLÅS BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6530
Kolås B/S



Velkommen til årsmøte i Kolås B/S

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6530>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet forslag fra Olav Knutsen - Årsmøte form
8. Innkommet forslag fra Bjarte Aarseth - Elbillader til alle med P-plass i sameiget.
9. Innkommet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Godkjenne innkalling, saksliste og forretningsorden
10. Innkommet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Deling av protokoll
11. Innkommet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Høring
12. Innkommet forslag fra Styret - Endringer i REGLER FOR GARASJER OG PARKERINGSPLASSER
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Kolås B/S



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styreleder Hans-Petter Normann

Forslag til vedtak
Styreleder Hans-Petter Normann

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Hans-Petter Normann foreslått. Som protokollvitner ble Gill A. Haakenstuen og Vigdis Olsen foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Godkjent.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 6530 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,- Dette er det samme honorar som i 2021 og 2022 og iht. budsjett. Forøvrig viser styrets til økonomisk drift og arbeid i innkallingen.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000,-



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000,-

Sak 7

Innkommet forslag fra Olav Knutsen - Årsmøte form

Forslag fremmet av:

Olav Knutsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag:

Som hovedregel skal årsmøter i Kolås Boligsameie avholdes som fysiske møter.

Et digitalt møte kan være et alternativ når det er tvingende nødvendig for gjennomføring av årsmøtet eller der omstendigheter gjør gjennomføring av et fysisk møte svært vanskelig.

Begrunnelse:

Et digitalt årsmøte kan forringe dialogen og føre til unødvendig avstand mellom beboere, og mellom styret og øvrige beboere. Et digitalt årsmøte kan passivisere medlemmene. Det vi trenger er engasjement. Vi trenger å møtes fysisk. Vi trenger å prate sammen. Vi trenger å hilse på nye beboere, bli kjent med hverandre og styrke relasjoner. Det vil skape mer trivsel og styrke fellesskap og samhold i sameiet.

Styrets innstilling

Hensikten med årsmøtet er å sikre at seksjonseiere har en reell innflytelse på sameiets drift og at sameiet drives på en demokratisk måte. Et årsmøte med høy oppslutning gir et bedre grunnlag for å si at beslutningene representerer viljen til seksjonseierne. Styret og Obos sin erfaring er at det generelt er høyere deltagelse på digitale årsDersommøter. Dette viser også Kolås B/S sine historiske årsmøte deltagelse fra 2017 - 2022.

Dersom forslaget får flertall, vil dette være en vedtekts endring.

Forslag til vedtak

Som hovedregel skal årsmøter i Kolås B/S avholdes som fysiske møter



Sak 8

Innkomet forslag fra Bjarte Aarseth - Elbillader til alle med P-plass i sameiget.

Forslag fremmet av:

Bjarte Aarseth

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslag om Elbillader til alle med P-plass i sameiget. Det blir lagt til rette for elbillading i sameiget til de som har p-plass, og at kostnadene blir fordelt bredt på alle brukerne. Med etablering av ladeanlegg ville jeg anbefalt å øke inntaket fra 3x315A(dagens) til 3x500A. Det er plass på trafoen nede i gata (ved statuen) til dette, men det må graves ny kabel hvor Elvia dekker 50% av grøftkostnadene. Er ikke behov for å gjøre noe med traforom med tilhørende lavspenningsanlegg. Anslått kostnad er ca. 100 000kr for Elvia sitt arbeid. I tillegg til Elvia sine kostnader må kvalifisert installatør vurderes hvilke tiltak som må gjøres for å legge opp elbillading internt i og utenfor bygget. Men dette er fullt mulig å gjøre i etapper om det blir kostbart. I første omgang kunne det eksempelvis vært lagt opp lading internt i bygget. Med arbeid i hovedtale og fordeling med lading vil det erfaringsmessig ligge på 300-400 000kr. Hvis hovedtavlen må byttes kan kostnaden fort komme opp mot 1 MNOK. Men dette må vurderes av installatør, og der borettslaget får tilbud på arbeidet. Som sagt, dette arbeidet kan gjøres i etapper hvor garasjeplasser tas først, og at graving til uteplassene tas på et senere tidspunkt om ønskelig. Forslag til vedtak: Styret gjennomfører et forprosjekt med sikte på at det blir elbillading for alle med P-plass i sameiget. Den som har P-plass betaler for egen ladeboks og montering av denne. Kostnaden med infrastrukturen blir fordelt likt på alle brukerne. Anlegget blir dimensjonert stort nok til at det kan utvides til alle brukerne av P-plasser, og infrastrukturen må være på plass til alle. Vi må unngå system som vi har nå at det er noen få VIP-beboere som bruker opp all elkapasiteten

Styrets innstilling

Styret har i lengre tid jobbet med informasjonsinnhenting fra blant annet fagpersonell, interesseorganisasjoner og installatører ifm. med el-bil lading.

Styret er klar over at for å etablere flere ladeplasser i sameiet må mer strøm hentes fra trafo nede i bakken. Kostnaden for å etablere elbil lading på alle p-plasser vil være kostbart. Det er altfor mange ubesvarte spørsmål i hvilket omfang dette vil innebære av kostnader og endringer i infrastrukturen. Styrets forslag er å etablere en komitee bestående av deler av styret og frivillige seksjonseiere som får i oppgave å kartlegge løsninger med flere alternativer og kostnader m/finansiering som fremmes på høring og stemmes for på neste årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

a)

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

- For Innkommet forslag fra Bjarte Aarseth - Elbillader til alle med P-plass i sameiget.
- Mot Innkommet forslag fra Bjarte Aarseth - Elbillader til alle med P-plass i sameiget.



b)

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

1. Styret gjennomfører et forprosjekt med sikte på at det blir elbillading for alle med P-plass i sameiet.
2. Styret etablere en komitee bestående av deler av styret og frivillige seksjonseiere som får i oppgave å kartlegge løsninger med flere alternativer og kostnader m/finansiering som fremmes på neste årsmøte for avstemning.

Vedlegg

2. Forslag om Elbillader til alle med P.pdf

Sak 9

Innkomet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Godkjenne innkalling, saksliste og forretningsorden

Forslag fremmet av:

Oskar Hope-Paulsrud

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslag: Årsmøtet ber om at møtet holdes fysisk.

Bakgrunn: For å holde gode demokratiske prosesser, og gjøre skape mindre avstand mellom styre og eiere, samt å hilse på nye beboere, bli kjent med hverandre og styrke relasjoner. Det vil skape mer trivsel og styrke fellesskap og samhold. Dette gjør også at personer med lav digital kompetanse som ikke klarer å delta på et digitalt møte enklere kan gjøre det. Gjennomføres ikke møtet Styret har også ansvar etter loven for å sikre at gjennomføringen er forsvarlig. Og at deltakelsen gjøres på en betryggende måte (§41 eierseksjonsloven). Det er ikke informert om opplæring i systemene på forhånd, og dermed er ikke alle eieres mulighet til deltakelse på møtet ivaretatt. Det er viktig at alle eiere har mulighet til å delta uavhengig av teknisk kompetanse.- Erfaringsmessig etter å ha deltatt på svært mange årsmøter, generalforsamlinger og ting er det utfordringer selv ved fysiske møter med digitale votingssystemer. Det å sikre at alle beboere har like muligheter til å delta er dermed svært vanskelig ved digitale møter. Alder og bakgrunn er ingen argumenter for at man forventer god teknisk kompetanse for beboere. I forlengelse av dette burde også varsel om årsmøtet ha blitt distribuert på flere måter enn kun via Vibbo, som krever digital kompetanse å bruke. Når kona på 27 ikke har kommet seg inn i appen, da kan vi ikke forvente at alle de andre eierne heller er der. Dette vedtaket krever kun at 10% av boenhetene stemmer for, for å gå igjennom etter eierseksjonsloven §41 andre ledd (Lovdata) Konsekvens: Vedtaket vil føre til at styret må kalle inn til årsmøtet på nytt, med minst åtte, maks tjue dagers varsel, maks 20. Vedtaket vil medføre at innkallingen ikke blir godkjent og møtet avsluttes.

Styrets innstilling

Styret har ansvaret for at gjennomføringen av årsmøte er forsvarlig og hensikten med årsmøtet er å sikre at seksjonseiere har en reell innflytelse på sameiets drift og at sameiet drives på en demokratisk måte. Et årsmøte med høy oppslutning gir et bedre grunnlag for å si at beslutningene



representerer viljen til seksjonseierne. Personer med lav digital kompetanse og som ikke har samtykket for digital kommunikasjon får årsmøte tilsendt i posten i analogt format. Styret og Obos sin erfaring er at det generelt er høyere deltagelse på digitale møter.

En seksjonseier kan ikke kreve at årsmøtet avholdes fysisk. Denne muligheten er tilgjengelig i lovverket. Styret viser til § 41 i eierseksjonsloven: *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.* Dette skal fremmes i full åpenhet

Styret har ikke mottatt skriftlig krav om et fysisk årsmøte med til sammen minst ti prosent av stemmene.

I og med dette forslaget ikke er mulig å stemme over ønsker styret at seksjonseiere stemmer for hva hver enkelt eier hadde foretrukket og tar resultatet til etterretning i sitt videre styrearbeidet.

a)

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

- For Innkommet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Godkjenne innkalling, sakliste og forretningsorden
- Mot Innkommet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Godkjenne innkalling, sakliste og forretningsorden

b)

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

1. For fysisk årsmøte
2. For digitalt årsmøte
3. Spiller ingen rolle

Vedlegg

3. Forslag til årsmøtet kolås boligsameie fysisk møte.pdf

Sak 10

Innkomet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Deling av protokoll

Forslag fremmet av:

Oskar Hope-Paulsrud

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak: Under styremøter skal det føres protokoll. Denne protokollen skal deles med eiere innen en uke (syv dager) etter styremøtet. Protokollen må minst inneholde Vedtak, antall stemmer for og imot for hvert vedtak, hvem som deltar på møtene og protokollførte merknader hvis det kommer opp på møtet, samt saksnummer til sakene. Alle saker skal som hovedregel stå skrevet opp, og eiere skal som hovedsak kunne be om innsyn i vedlegg til vedtakene som er protokollført. Ved saker som unntas offentligheten skal det stå «Unntatt offentlighet» som tittel og beskrivelsen skal begrunne hvorfor saken er unntatt offentlighet. Saksnummer skal være synlig. Eiere kan klage på unntak fra offentligheten, og klagen behandles på neste styremøte tidligst to dager etter mottatt klage, senest 60(seksti) dager etter mottatt klage. Bakgrunn: For å



holde gode demokratiske prosesser, og gjøre skape mindre avstand mellom styre og eiere, er det viktig å være åpne om prosessene som gjøres av styret. Styret skal gjennomføre årsmøtes ønsker, og tilgjengelige protokoller vil gjøre at eiere kan følge med på hva som skjer. Dette er spesielt viktig da vi ikke har noen kontrollkomite som jobber på veiene av beboerne for å kontrollere at styret følger årsmøtet. Protokoller som deles vil som konsekvens føre til en profesjonalisering av styremøter og gjøre at styremøter kan gjøres på en effektiv og ryddig måte, uavhengig av styresammensetningen. Det krever at styret setter opp ordentlige sakslister og nummererer vedtak. Dermed blir det også lettere for styret å gå tilbake for å se på tidligere vedtak fra tidligere styrer. Det gjør også at vedtak gjort mange år tidligere vil enkelt kunne slås opp ved tvi lenger etter at styret som gjorde vedtaket er borte. Gjennomsiktighet vil også gjøre at styrets arbeid blir synligere for beboere og kan også føre til større engasjement. Det er bevist ikke skrevet hvor protokollene skal deles. Da løsninger man bruker kan endres over tid. Konsekvens: Vedtaket vil føre til at styret må gjøre skriftlig protokollføring etter hvert møte. Det vil nok ikke føre til noe særlig økt tidsbruk, da styret allerede må føre referat, og protokollen er et forenklet og systematisert dokument basert på sakspapirer og referat. Positiv konsekvens er at eiere vil lettere få innsyn i prosesser og styrets arbeid vil bli mer åpent og synlig.

Styrets innstilling

Eierseksjonsloven pålegger styret å føre protokoll fra sine møter. I spørsmålet om beboerne har et rettslig krav på innsyn i styreprotokollene er det rettslige utgangspunktet klart: Beboere har ikke noen alminnelig innsynsrett i styrets protokoller. Styreprotokollene er ikke et offentlig dokument. Dessuten kan styreprotokoller inneholde sensitiv og taushetsbelagt informasjon som ikke skal deles. Styret fører protokoll under hvert møte. Alle saker har vedtak. Alle vedtak har avstemming og alle protokoller signeres av deltagerne. Alle styreprotokoller er digitale og lagres på styrommet.no.

Når det er sagt mener Styret at forslaget ikke har noe for seg da essensen i forslaget allerede er regulert i eierseksjonsloven, men stiller seg åpen til å dele styreprotokoller på forespørsel såfremt den ikke inneholder sensitiv og taushet belagt informasjon.

Dersom forslaget får flertall, vil dette være en vedtekts endring.

Forslag til vedtak

Styreprotokoller kan deles med eiere på forespørsel såfremt den ikke inneholder taushet belagt informasjon

Vedlegg

4. 2. forslag til årsmøtet Kolås Styremøteprotokoller.pdf

Sak 11

Innkomet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Høring

Forslag fremmet av:

Oskar Hope-Paulsrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak: Avgjørelser styret har fullmakt til å gjøre med større økonomisk betydning eller avtaleinngåelser av økonomisk betydning sendes på høring før styret fatter vedtak, dette gjelder også nye avtaler i sameiet. Når styret gjennomfører anbudsrunder eller liknende prosesser som fører til en større-



økonomisk kostnad for sameiet skal styret sende ut en høring før de gjør siste vedtak, selv når styret har fått fullmakt fra årsmøtet. Lønnsforhandlinger med ansatte omfattes ikke av dette med mindre det er en betydelig endring som har mye å si for sameiets økonomi. Høringsfrist skal settes til minst 7(syv) dager eller maks 60(seksti) dager. Hvis styret ser det nødvendig å utvide fristen etter at fristen har gått ut kan de legge til inntil 7(syv) dager ekstra. Høringene skal inneholde alle dokumenter nødvendige for at eierne skal kunne gjøre opp en mening. Styret skal deretter ta høringsuttalelsene med i vurderingen når vedtaket fattes. Bakgrunn: For å holde gode demokratiske prosesser, og gjøre skape mindre avstand mellom styre og eiere, er det viktig å være åpne om prosessene som gjøres av styret. Styret skal gjennomføre årsmøtes ønsker, og høringer vil gjøre at eiere kan følge med og gi innspill på hva som skjer i sameiet. Dette er spesielt viktig da vi ikke har noen kontrollkomite som jobber på veiene av beboerne for å kontrollere at styret følger årsmøtet. Vi kan ikke forvente at det alltid vil komme kommentarer, men dette er lurt å gjøre for å kunne utnytte seg av kompetansen som er i sameiet. Sameiet er et mangfold av ulike bakgrunner, yrkesgrupper og interesser. Ved å sende ut høringer skaper vi en arena der eiere kan dele denne kunnskapen. Høringer vil også gi større eierskap til vedtakene som styret fatter, og dermed vil ikke bare styret, men også eiere ha en økt tilknytting til vedtakene. I forslaget står det «større økonomisk kostnad» Dette er gjerne ting over 100 000 kroner, eller ting som har en større innvirkning på sameiets økonomi. Faste utgifter vil naturligvis heller ikke omfattes, med mindre det er sendt ut en anbudsrunde på ny avtale med ny leverandør. Lønnsforhandlinger unntas denne regelen, da det ikke er hensiktsmessig at hele sameiet skal være med i diskusjonen om lønna til én person, og nye stillinger må gå gjennom årsmøtet uansett. Konsekvens: Vedtaket vil føre til at alle større økonomiske beslutninger eller avtaleinngåelser vil ta minst 8 dager lengre enn tidligere. Det vil også gjøre at styret har et større kunnskapsgrunnlag når de gjør beslutninger.

Styrets innstilling

Styret følger den myndighet og det mandatet som er gitt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, og som er delegert til styret etter valg på årsmøte. Større investeringer og saker fremmes på årsmøte eller ekstraordinært årsmøte. Nødvendig vedlikehold har styret ansvaret for å gjennomføre, men må etterleve § 13 i vedtektene om Innkjøpsregler, anvisningsrett: *Ved innkjøp av varer og tjenester bør det innhentes flere anbud. Ved innkjøp av varer eller tjenester som vil innebære utlegg for sameiet på over kr:100.000,- skal det innhentes minst 3 anbud . Valg av anbud skal behandles av styret.*

Å innføre regler som går utover loven er ikke hensiktsmessig og dette vil gjøre styrearbeidet upraktisk, tidskrevende og vanskelig å gjennomføre.

Når det er sagt så går loven foran et vedtak. Sameiet kan ikke fatte vedtak som er strengere enn loven,

Forslag til vedtak

Årsmøte ønsker overstyre eierseksjonsloven med å sende alle "større" saker på høring til alle eiere før vedtak, selv når styret har fått vedtak fra årsmøtet.

Vedlegg

5. 3. forslag til årsmøtet kolås høringer.pdf



Sak 12

Innkomet forslag fra Styret - Endringer i REGLER FOR GARASJER OG PARKERINGSPLASSER

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag:

Denne linje i §10 fjernes: Gjesteparkering kan imidlertid brukes av beboere som bruker bildelingstjenester eller låner bil i korte perioder (iht. parkering bestemmelser).

Denne linje i §14 fjernes: Innskudd for el-bil p-plass er Kr 10 000,- Dette dekker etableringen av ladeboksen. Innskudd vil bli refundert leietager hvis man sier opp leieforholdet.

Styrets innstilling

Fjernes i §10. Har skapt mange utfordringer og denne reglen blir mye misbruke som et smutthull.

Fjernes i §14. Er ikke relevant lenger da sameiet har betalt ut ladeboksene.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INNSTILLINGER 2024

Til: Styreleder og OBOS

Fra: Valgkomiteen Dato: 19.03.24

Forslag til innstilling av nye og gjenvalgte styremedlemmer og andre verv. Vi viser til henvendelse til oss om forslag til verv i Kolås Boligsameie for 2024/25.

Valgkomiteen har gjort beboere oppmerksom på verv som er til valg, og kontaktinformasjon til valgkomiteens medlemmer, ved å publisere ledige verv i oppslag på tavla i alle oppganger. Det samme oppslaget er også publisert på Kolås Boligsameie sin Vibbo- og Facebook side. Deretter har valgkomiteen, bestående av Torild Sveen, Vigdis Olsen og Arta Feka kommet sammen og kommer med innstillinger i henhold til side 2.

Innstillingene vil deretter behandles og besluttes av Generalforsamlingen i Kolås Boligsameie i 2024.

Hans-Petter Normann stiller til 2 nye år som styre leder. Noe som er positivt for sameiet. 2 styremedlemmer er på valg. Dino har sagt ja til 2 nye år. Han bidrar til det byggetekniske som er viktig og ha her i sameiet vårt og vi takker for det. Tusen takk at Kristian Hauan som varamedlem tok over som styremedlem med en gang Unn Lange Buer flyttet i høsten 2023. Både Gill Haakenstuen og Jenny Viken stiller 2 nye år som varamedlemmer. Vi vet at styret fortsatt jobber med flere tunge og nye saker, og vi opplever at de jobber effektivt på hver sine områder, og godt sammen. Dette fikk vi erfare med denne vinteren som var, og alt etterarbeidet som var etter TT-Teknikk. Det er fortsatt en del arbeidsoppgaver/prosjekt som ikke ferdige, men det er gode framtidsplaner og de jobber tett sammen med dette på hver sin måte. I valgkomiteen er 1 på valg, og det er Torild Sveen har sagt seg villig til å stille til gjenvalg. Takk for det. Når det gjelder Bomiljø så er det 1 på valg. Siv Ellefsen har sagt villig for 2 år til. Der i år har vi fått Jenny Viken og Maria Pettersen i bomiljøet hjertelig velkommen. Det er positivt at det er godt bomiljø for å føre tradisjoner videre som dugnaden, sommerfesten og julegrantenningen.

Innstilling



Styret takker for valgkomiteens innstilling og godkjenner forslagene.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans-Petter Normann

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dino Pizarro
- Kristian Hauan

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gill A. Haakenstuen
- Jenny M. Viken

Valg av 1 valgkomitee Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Torild Sveen

Valg av 2 bomiljø Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som bomiljø:

- Jenny Viken
- Maria Pettersen

Vedlegg

1. KOLÅS BS valgkomitee innstilling 2023.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Petter Mølsted Normann (på valg)	Sletteløkka 42 D
Styremedlem	Trond Wiberg	Sletteløkka 42 F
Styremedlem	Unn Lange Buer (på valg)	Sletteløkka 42 D
Styremedlem	Dino Luis Pizarro Gutierrez (på valg)	Sletteløkka 40 C
Styremedlem	Ove Sveen	Sletteløkka 42 E
Varamedlem	Gill Alise Haakenstuen (på valg)	Sletteløkka 40 B
Varamedlem	Kristian Hauan	Sletteløkka 38 B
Varamedlem	Sven Johan Norin	Ragna Nielsens Vei 22
Varamedlem	Jenny Medora Viken (på valg)	Sletteløkka 42 B

Valgkomiteen

Vigdis Reuterdal Olsen	Sletteløkka 40 C
Torild Berit Sveen	Sletteløkka 42 E
Arta Feka	Sletteløkka 42 E

Vibbo

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.

Generelle opplysninger om Kolås B/S

Sameiet består av 108 seksjoner.

Kolås B/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983632777, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

89 19

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Kolås B/S har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Møter

Det er i perioden avholdt 8 styremøter. Blant disse er ett budsjettmøte og ett konstitueringsmøte.

Ett digitalt årsmøte og tre fysiske møter med TT-teknikk og et med Lumon Norge.



Soilrør rehabilitering (rørfornyning)

Styret har jobbet med soilrør rehabiliteringsprosjektet i hele 2023. Frem til våren 2023 med prosjektplanen og utover året med ferdigstilling, sluttkontroll med sluttoppstilling. Sluttoppgjøret er ikke helt ferdig enda og Styret har dialog med Huseierne for bistand. Dette er og har vært en meget krevende prosess både for styret og vaktmester. Dette har vært et veldig stort prosjekt som har medført mye ekstra arbeid og mye frustrasjon. Styret har informert hele veien både på Vibbo og på dører slik at alle skulle være omforent om hver aktivitet som var i gang.

Boligsjekk og varmtvannsberedere

Ifm. soilrør prosjektet har mange beboere valgt å følge styrets råd om å bytte gamle varmtvannsberedere til en god prosjektpriis. Ca. 25% av seksjonene har kjøpt seg ny bereder.

Dette er bra for sameiet da vi har hatt en del forsikrings saker også i 2023. Vi har fått inn ca. 95% av alle boligsjekker. Styret er fornøyd med dette.

Forsikrings saker

Sameiet har forsikring i Storebrand og vi fikk en økning i premien på 25% fra 2022 til 2023. Dette er en konsekvens på bakgrunn av skademassen vi har hatt gjennom 2021, 2022 og 2023. Pga. vår dokumentasjon av boligsjekken og utbytting av gamle beredere fikk vi forhandlet ned premien med 20%.

Trappevask

Odin renhold som har vært vårt vaskebyrå. Odin renhold har gitt seg. Vi har fått inn et nytt vaskebyrå som heter OK renhold og som yter tilsvarende kvalitet og pris som vi er vant med. Styret har vurdert andre byråer med vasketjeneste. Vår avtale med OK renhold er god, og styret er fornøyd.

Arrangementer

Sankthans feiring og julegrantenning er også i år arrangert av vårt bomiljø som har stått for bevertning og aktiviteter for store og små. Bomiljø har også stått for bevertning på dugnaden.

Skadedyr

Problemer med skadedyr kan forekomme når som helst, og hvor som helst. Kolås B/S har avtale med Pelias skadedyr kontroll som gir oss god kontroll.

Aktivitetsrom

Aktivitetsrommet er fortsatt driftet på en god måte gjennom hele 2023. Vi har valgt å beholde den elektroniske låsen som på sikt vil bli erstattet med samme elektronisk lås som på utgangsdørene. Booking på Vibbo er fremdeles aktiv. Dette gir oss god kontroll. Alle brukere må rydde etter seg når de er ferdig med sin treningsøkt samt følge reglene for bruk.

Dugnad

Årets dugnad ble gjennomført på tradisjonell måte. Dette var også i år mange beboere som møtte opp. Det ble gjort et godt stykke arbeid for at Kolås B/S skal være et trivelig og fint sted å bo. Vi avsluttet med forfriskninger og noe å bite i bak blokka med hyggelig stemning. Takk til alle som bidro av både stort og smått.



HMS

Styret bruker HMS tjenesten fra OBOS. Tjenesten er god, og vaktmester og styret får en god oversikt over lovverket innen HMS. Styret får en oversikt i hva sameiet plikter å utføre samt dokumentere det lovverket pålegger oss som vi etterlever.

Varmekabler i storbakken

Som i fjor er det høye strømpriser. Styret og vaktmester har også i år videreført vaktordning for å manuelt skru kablene av og på i henhold til behov slik at de ikke står på og bruker strøm hele tiden. Besparelse på våre strømutgifter har også i år vært stor pga. dette. Varmekablene i slangebakken har vært ute av drift i noen sesonger nå og styret har valgt å ikke koste på reparasjon av disse med det første.

Info til nye beboere

Velkomtbrev og husordensregler til alle nye beboere har blitt en rutine. Disse sendes på e-post ved eierskifte. Velkomtbrevet inneholder all informasjon man trenger for å sette seg inn i vårt flotte sameie. Velkomtbrevet er også publisert på Vibbo.no. Vi oppfordrer alle seksjonseiere som leier ut sin seksjon til å gjøre det samme da styret ikke har denne informasjonen.

Vibbo er sameiets primære informasjonskanal

Her legger styret ut og samler alt av informasjon om sameiet. Vibbo kan også brukes for kommunikasjon til og fra styret. Du kan når som helst se hva som har skjedd på Vibbo ved å klikke på aktivitet. Det er viktig at du registrerer deg riktig med seksjons nr. og hvilken rolle du har i sameiet, hvis du ikke er eier så er du leietager, medboer eller pårørende. Vibbo er stadig under utvikling og ny funksjonalitet kommer jevnlig. Hvis du har problemer med å registrere deg på Vibbo MÅ du sende e-post til styret så hjelper vi deg.

Lys

Det er montert nye led lysarmaturer i tre kjellere. Dette arbeidet vil også fortsette frem til alle kjellere har fått montert nye led lysarmaturer og sensorer slik at vi får fordelt kostnaden over flere år.

Kjellere og søppel

Vi har hatt inspeksjon i alle kjellere som har resultert i at vaktmester har måtte kjøre bort mye søppel. Det skal ikke lagres søppel i kjellere (heller ikke på balkonger eller i boder). Dette er HMS avvik og brannfarlig. Avfall som ikke er husholdningsavfall, kan leveres gratis til Haraldrud gjenvinningsstasjon på Brobekk. Trenger du bortkjøring, kontakt vaktmester.

Balkonger

Styret har informert og tilrettelagt for utskiftning og reparasjon av balkongglass mm. Flere seksjoner har benyttet seg av dette og fått ny innglassing på sin balkong. Lumon Norge har gjort disse installasjonene og som er en stor leverandør av innglassinger både til privatpersoner, borettslag og boligsameier.

Beplantning av uteområde

Vaktmester sammen med styret har også i 2023 tatt vare på og forskjønnert uteområdene med noe ny beplantning.

Utleie parkering Pottemakerveien

Utleie er videreført med Ragde eiendom også dette året.

Informasjon til seksjonseiere og beboere om vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplan for kommende periode (1-5 år)

- Ny takpapp
- Dreneringsutfordringer fra kummer bak blokka til bakken foran 42D/E
- Masseutglidning hjørnet 40/42 (Hellans plass).
- Oppgradering av felles el-anlegg

Tomt og VPOR

Styret har også i 2023 hatt noen møter og dialoger med parter ifm. utvikling av tomten. VPOR Rødtvet tar tid og har ikke kommet noe særlig lenger i prosessen. Det er et vanskelig marked om dagen og ut fra de signaler vi har fått er VPOR prosjekt litt på hold før detaljregulering er i gang. Kolås B/S har en intensjonsavtale med Bylos som jobber med utvikling av tomten. Fremdrift ifm. med en reguleringssak er at Arkitekt Coera er engasjert til å fremme plansaken til Plan og bygg. Det er gjennom vinteren laget ett utkast til søknad. Det sendt henvendelse til PBE og bedt om oppstartsmøte. Styret orienterer så snart vi har noe å informere om. Styret presiserer at sameiet ikke har noen kostnader i denne fasen.

Økonomi

Styret driver sameiet på en god og veldrevet måte, men sparsommelig. Det har også i 2023 vært en markant inflasjon og prisstigning på kommunale avgifter (vann, kloakk, søppel etc.), Energikostnader, forsikring og alle andre tjenester. I tillegg har Norges Bank hatt syv renteøkninger i 2023 (14 siden 2021). Styret følger nøye med på våre kostnader og en økning av felleskostnader var uunngåelig i 2024. Tallene finnes i vedlagt regnskap.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avvik mot budsjett skyldes tomme leieforhold for parkeringsplasser.

Andre inntekter er hovedsakelig utleie av parkeringsplasser til Ragde Eiendom.

Driftskostnadene er kr 2 218 014 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikeholdskostnader – TT Teknikk, utskifting av ringekolokkeanlegg og låser.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteøkninger i 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 745 792,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 854 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kolås B/S.

Lån

Kolås B/S har to lån i Nordea. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 29 % økning av felleskostnadene fra 1.3.2024. Kostnader kabel-TV, trappevask og utskifting av ringeklokker er regulert fra 1.3.2024. Garasje-/parkeringsleien og elbilladingstrøm ble regulert til kr 300,- (pr.stk.pr.mnd.) også fra 1.3.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KOLÅS BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KOLÅS BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UX3QN-1EE06-EXDGL-WBEEU-C61D0-XKSXB



KOLÅS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 632 777, KUNDENR. 6530

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 916 432	5 902 386	6 016 572	7 312 000
Vaskeri		17 000	8 100	0	15 000
Andre inntekter	3	41 851	51 917	0	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 975 283	5 962 403	6 016 572	7 367 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-401 651	-511 788	-696 000	-721 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-12 891	-6 888	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 871	-14 164	-15 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-167 518	-161 050	-170 000	-177 000
Konsulenthonorar	7	-2 764	-2 004	-20 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-2 770 014	-2 330 586	-552 000	-854 000
Forsikringer		-474 729	-397 724	-492 000	-540 000
Kommunale avgifter	9	-835 512	-696 538	-800 000	-987 000
Energi/fyring		-237 117	-126 889	-220 000	-255 000
TV-anlegg/bredbånd		-634 668	-593 832	-630 000	-644 000
Andre driftskostnader	10	-550 751	-293 984	-370 000	-510 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 302 484	-5 335 447	-4 165 000	-4 911 000
DRIFTSRESULTAT		-327 201	626 956	1 851 572	2 456 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	78 526	28 921	0	20 000
Finanskostnader	12	-1 184 508	-1 177 424	-622 000	-1 325 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 105 982	-1 148 503	-622 000	-1 305 000
ÅRSRESULTAT		-1 433 183	-521 547	1 229 572	1 151 000
Overføringer:					
Udekket tap		-1 433 183	-521 547		



BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	91 100	20 665
SUM ANLEGGSMIDLER		91 100	20 665
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		54 612	46 051
Forskuddsbetalte kostnader		167 542	283 836
Andre kortsiktige fordringer	14	68 746	180 801
Driftskonto OBOS-banken		506 631	1 032 062
Driftskonto OBOS-banken II		34 615	34 426
Skattetrekkskonto OBOS-banken		33 615	25 068
Sparekonto OBOS-banken		2 309 883	4 872 915
Innestående i andre banker		129	129
SUM OMLØPSMIDLER		3 175 772	6 475 288
SUM EIENDELER		3 266 872	6 495 954
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-21 914 295	-20 481 112
SUM EGENKAPITAL		-21 914 295	-20 481 112
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	24 691 187	25 494 018
Annen langsiktig gjeld	17	60 000	60 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 751 187	25 554 018
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 758	107 651
Leverandørgjeld		54 043	1 034 219
Skyldige offentlige avgifter	18	13 564	47 442
Påløpte renter		248 889	167 782
Annen kortsiktig gjeld	19	53 727	65 953
SUM KORTSIKTIG GJELD		429 980	1 423 048
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 266 872	6 495 954
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2024
Styret i Kolås Boligsameie

Hans Petter Mølsted Normann /s/

Trond Wiberg /s/

Unn Lange Buer /s/

Dino Luis Pizarro Gutierrez /s/

Ove Sveen /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 746 124
Balkong/terrasse lån	1 198 512
Kabel-tv	585 792
Parkering	215 220
Trappevask	147 744
Strøm elbil	23 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 916 432

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Annet	1
Skilt	1 850
Utleie av parkeringsplasser til Ragde Eiendom	40 000
SUM ANDRE INNETEKTER	41 851

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-519 308
Overtid	-21 391
Påløpte feriepenger	-53 727
Fri telefon	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-64 074
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-20 149
Refusjon sykepenger	290 800
Gaver til ansatte	-7 289
Andre personalkostnader	-6 515

SUM PERSONALKOSTNADER **-401 651**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 962, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 871.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 764
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR **-2 764**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

TT-TEKNIKK AS, Rørfornyning	-2 141 942
Viderefakturering av kostnader til rørfornyning	359 775
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 782 167
Drift/vedlikehold bygninger	-829 604
Drift/vedlikehold VVS	-5 189
Drift/vedlikehold elektro	-60 746
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 993
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 702
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-31 390
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 563
Annet vedlikehold	-3 514
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-4 146
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 770 014

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

Vann- og avløpsavgift	-542 772
Feieavgift	-11 348
Renovasjonsavgift	-281 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-835 512

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 668
Annen leiekostnad	-131 169
Håndverktøy	-5 745
Annet driftsmateriale	-57 580
Renhold ved firmaer	-147 128
Snørydding	-31 243
Gressklipping	-62 925
Andre fremmede tjenester	-7 593
Kontor- og datarekvisita	-12 690
Trykksaker	-1 695
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 962
Andre kontorkostnader	-799
Telefon/bredbånd	-29 613
Porto	-268
Drivstoff	-11 306
Vedlikehold biler/maskiner	-9 771
Kontingenter	-2 900
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 109
Bankgebyr	-4 517
Velferdskostnader	-5 868
Tap på fordringer,	-1 102
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-550 751

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	76 053
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	636
Andre renteinntekter	1 837
SUM FINANSINNTEKTER	78 526

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 184 428
Renter på leverandørgjeld	-79
SUM FINANSKOSTNADER	-1 184 508

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilhenger		
Tilgang 2021	34 441	
Avskrevet tidligere	-13 776	
Avskrevet i år	-6 888	13 777
Traktor nr. 1		
Tilgang 2006	42 717	
Avskrevet tidligere	-42 716	
		1
Gressklippermaskin		
Tilgang 2023	83 326	
Avskrevet i år	-6 003	
		77 323
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		91 100

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-12 891
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning sykepenger		68 746
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		68 746

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****NORDEA 1**

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -14 340 367

Nedbetalt tidligere 75 957

Nedbetalt i år 230 835

-14 033 575

NORDEA 2

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2022 -11 370 640

Nedbetalt tidligere 141 032

Nedbetalt i år 571 996

-10 657 612

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-24 691 187****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum 6 stk el-bil ladere à kr 10 000.- -60 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -60 000**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -33 615

Skyldig arbeidsgiveravgift 20 051

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -13 564**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger -53 727

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -53 727



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 33577.4. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Nye låser utgangsdører og kjellere	38-40-42
2023	Nye ringeklokker	38-40-42
2023	Soilrør rehabilitering prosjekt 22/23	38 og 40 blokka
2022	Soilrør rehabilitering prosjekt 22/23	42 blokka
2021	Felling og bortkjøring av hele "skogen"	mellom Sletteløkka 42 og garasjeanlegg
2020	Oppgradering av lekeplass i hagen	Ny sklie og benker
2020	Etablert stein rekke langs 38 og 40 siden. Tilrettelagt uttak av strøm.	Utenfor 38 og 40 siden
2020	Etablert treningspark på enden av 38	38 gavl side
2019	Vedlikeholds høytrykksspyling av soilrør og sluk i alle leiligheter	
2017 – 2019	Skogrydding og planting av nye trær og busker	Store syke trær fjernes og nye trær plantes
2012 - 2014	Oppgradering av lekeplass i hagen	
2012	Asfaltering av innfartsvei og parkeringsplasser	
2012 - 2013	Utbedring av fordelinger fellesområdet	
2010 - 2016	Omlegging av hovedvannledning	i 38-40-42
2009 - 2009	Ny avfallsløsning	
2010 - 2010	Omlegging av hovedvannledning	i 38C - 40D.
2009 - 2009	Ny avfallsløsning	
2009 - 2009	Maling av oppgangene.	
2009 - 2009	Bytte av postkasser	
2009 - 2009	Utvidelse av parkeringsområde	
2009 - 2009	Tekking av luftkanaler	fra kjøkken og bad.
2009 - 2009	Omlegging av hovedvannledning.	i 42 D-F
2008 - 2009	Bytte av trapperomsdører og kjellerdører	Iht. til brannforskrifter.
2005 - 2006	Utskifting/innglassing av balkonger	
2005 - 2006	Nye terrasser for 1.etg.	
2005 - 2006	Utskifting av vinduer og ny fasadebekledning	



2002	Oppussing av vaktmesterleiligheten	
2002	Beising av garasjelegget	
2002	Impregnering av pipene	
2001	Byttet ut utvendige kloakkrør	fra hovedhuset til kommunal tilkoblingsledning.
2001	Nytt tak for hele blokka	
2001	Rehab. av baldakinene i 40 blokk	
1999	Maling av vinduer/verandadører/grunnmur	vaskeri/fasadevask, ball-løkke
1996	Skiftet skillevegger mellom balkongene	
1995	Murt opp nye piper	
1993	Byttet ut utvendige kloakkrør	fra hovedhuset til kommunal tilkoblingsledning
1983	Nye utvendige bordkledninger/plater	
1977	Nye vinduer	
1972	Bygging av balkonger	



Forslag om Elbillader til alle med P-plass i sameiet.

Det blir lagt til rette for elbillading i sameiet til de som har p-plass, og at kostnadene blir fordelt bredt på alle brukerne.

Med etablering av ladeanlegg ville jeg anbefalt å øke inntaket fra 3x315A(dagens) til 3x500A. Det er plass på trafoen nede i gata (ved statuen) til dette, men det må graves ny kabel hvor Elvia dekker 50% av grøftekostnadene.

Er ikke behov for å gjøre noe med traforom med tilhørende lavspenningsanlegg. Anslått kostnad er ca. 100 000kr for Elvia sitt arbeid. I tillegg til Elvia sine kostnader må kvalifisert installatør vurderes hvilke tiltak som må gjøres for å legge opp elbillading internt i og utenfor bygget. Men dette er fullt mulig å gjøre i etapper om det blir kostbart. I første omgang kunne det eksempelvis vært lagt opp lading internt i bygget. Med arbeid i hovedtalle og fordeling med lading vil det erfaringsmessig ligge på 300-400 000kr. Hvis hovedtavlen må byttes kan kostnaden fort komme opp mot 1 MNOK. Men dette må vurderes av installatør, og der borettslaget får tilbud på arbeidet. Som sagt, dette arbeidet kan gjøres i etapper hvor garasjeplasser tas først, og at graving til uteplassene tas på et senere tidspunkt om ønskelig.

Forslag til vedtak:

Styret gjennomfører et forprosjekt med sikte på at det blir elbillading for alle med P-plass i sameiet.

Den som har P-plass betaler for egen ladeboks og montering av denne. Kostnaden med infrastrukturen blir fordelt likt på alle brukerne. Anlegget blir dimensjonert stort nok til at det kan utvides til alle brukerne av P-plasser, og infrastrukturen må være på plass til alle.

Vi må unngå system som vi har nå at det er noen få VIP-beboere som bruker opp all elkapasiteten.

Innsendt av Bjarte Aarseth, 40A



Kolås boligsameie årsmøte 2024

Sak: Godkjenne innkalling, sakliste og forretningsorden

Forslagsstiller: Oskar Hope-Paulsrud, Seksjon 100

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber om at møtet holdes fysisk.

Bakgrunn:

For å holde gode demokratiske prosesser, og gjøre skape mindre avstand mellom styre og eiere, samt å hilse på nye beboere, bli kjent med hverandre og styrke relasjoner. Det vil skape mer trivsel og styrke fellesskap og samhold. Dette gjør også at personer med lav digital kompetanse som ikke klarer å delta på et digitalt møte enklere kan gjøre det. Gjennomføres ikke møtet

Styret har også ansvar etter loven for å sikre at gjennomføringen er forsvarlig. Og at deltakelsen gjøres på en betryggende måte (§41 eierseksjonsloven). Det er ikke informert om opplæring i systemene på forhånd, og dermed er ikke alle eieres mulighet til deltakelse på møtet ivaretatt. Det er viktig at alle eiere har mulighet til å delta uavhengig av teknisk kompetanse. Erfaringsmessig etter å ha deltatt på svært mange årsmøter, generalforsamlinger og ting er det utfordringer selv ved fysiske møter med digitale votingssystemer. Det å sikre at alle beboere har like muligheter til å delta er dermed svært vanskelig ved digitale møter. Alder og bakgrunn er ingen argumenter for at man forventer god teknisk kompetanse for beboere.

I forlengelse av dette burde også varsel om årsmøtet ha blitt distribuert på flere måter enn kun via Vibbo, som krever digital kompetanse å bruke. Når kona på 27 ikke har kommet seg inn i appen, da kan vi ikke forvente at alle de andre eierne heller er der.

Dette vedtaket krever kun at 10% av boenhetene stemmer for, for å gå igjennom etter eierseksjonsloven §41 andre ledd ([Lovdata](#))

Konsekvens:

Vedtaket vil føre til at styret må kalle inn til årsmøtet på nytt, med minst åtte, maks tjue dagers varsel, maks 20. Vedtaket vil medføre at innkallingen ikke blir godkjent og møtet avsluttes.



Kolås boligsameie årsmøte 2024

Sak: Innsendte forslag

Forslagsstiller: Oskar Hope-Paulsrud, Seksjon 100

Forslag til vedtak:

Under styremøter skal det føres protokoll. Denne protokollen skal deles med eiere innen en uke (syv dager) etter styremøtet. Protokollen må minst inneholde Vedtak, antall stemmer for og imot for hvert vedtak, hvem som deltar på møtene og protokollførte merknader hvis det kommer opp på møtet, samt saksnummer til sakene.

Alle saker skal som hovedregel stå skrevet opp, og eiere skal som hovedsak kunne be om innsyn i vedlegg til vedtakene som er protokollført.

Ved saker som unntas offentligheten skal det stå «Unntatt offentlighet» som tittel og beskrivelsen skal begrunne hvorfor saken er unntatt offentlighet. Saksnummer skal være synlig. Eiere kan klage på unntak fra offentligheten, og klagen behandles på neste styremøte tidligst to dager etter mottatt klage, senest 60(seksti) dager etter mottatt klage.

Bakgrunn:

For å holde gode demokratiske prosesser, og gjøre skape mindre avstand mellom styre og eiere, er det viktig å være åpne om prosessene som gjøres av styret. Styret skal gjennomføre årsmøtes ønsker, og tilgjengelige protokoller vil gjøre at eiere kan følge med på hva som skjer. Dette er spesielt viktig da vi ikke har noen kontrollkomite som jobber på veiene av beboerne for å kontrollere at styret følger årsmøtet.

Protokoller som deles vil som konsekvens føre til en profesjonalisering av styremøter og gjøre at styremøter kan gjøres på en effektiv og ryddig måte, uavhengig av styresammensetningen. Det krever at styret setter opp ordentlige sakslister og nummererer vedtak. Dermed blir det også lettere for styret å gå tilbake for å se på tidligere vedtak fra tidligere styrer. Det gjør også at vedtak gjort mange år tidligere vil enkelt kunne slås opp ved tvil lenge etter at styret som gjorde vedtaket er borte.

Gjennomsiktighet vil også gjøre at styrets arbeid blir synligere for beobere og kan også føre til større engasjement.

Det er bevist ikke skrevet hvor protokollene skal deles. Da løsninger man bruker kan endres over tid.

Konsekvens:



Vedtaket vil føre til at styret må gjøre skriftlig protokollføring etter hvert møte. Det vil nok ikke føre til noe særlig økt tidsbruk, da styret allerede må føre referat, og protokollen er et forenklet og systematisert dokument basert på sakspapirer og referat.

Positiv konsekvens er at eiere vil lettere få innsyn i prosesser og styrets arbeid vil bli mer åpent og synlig.



Kolås boligsameie årsmøte 2024

Sak: Innsendte forslag

Forslagsstiller: Oskar Hope-Paulsrud, Seksjon 100

Forslag til vedtak:

Avgjørelser styret har fullmakt til å gjøre med større økonomisk betydning eller avtaleinngåelser av økonomisk betydning sendes på høring før styret fatter vedtak, dette gjelder også nye avtaler i sameiet.

Når styret gjennomfører anbudsrunder eller liknende prosesser som fører til en større økonomisk kostnad for sameiet skal styret sende ut en høring før de gjør siste vedtak, selv når styret har fått fullmakt fra årsmøtet. Lønnsforhandlinger med ansatte omfattes ikke av dette med mindre det er en betydelig endring som har mye å si for sameiets økonomi.

Høringsfrist skal settes til minst 7(syv) dager eller maks 60(seksti) dager. Hvis styret ser det nødvendig å utvide fristen etter at fristen har gått ut kan de legge til inntil 7(syv) dager ekstra.

Høringene skal inneholde alle dokumenter nødvendige for at eierne skal kunne gjøre opp en mening.

Styret skal deretter ta høringsuttalelsene med i vurderingen når vedtaket fattes

Bakgrunn:

For å holde gode demokratiske prosesser, og gjøre skape mindre avstand mellom styre og eiere, er det viktig å være åpne om prosessene som gjøres av styret. Styret skal gjennomføre årsmøtes ønsker, og høringer vil gjøre at eiere kan følge med og gi innspill på hva som skjer i sameiet. Dette er spesielt viktig da vi ikke har noen kontrollkomite som jobber på veiene av beboerne for å kontrollere at styret følger årsmøtet.

Vi kan ikke forvente at det alltid vil komme kommentarer, men dette er lurt å gjøre for å kunne utnytte seg av kompetansen som er i sameiet. Sameiet er et mangfold av ulike bakgrunner, yrkesgrupper og interesser. Ved å sende ut høringer skaper vi en arena der eiere kan dele denne kunnskapen.

Høringer vil også gi større eierskap til vedtakene som styret fatter, og dermed vil ikke bare styret, men også eiere ha en økt tilknytning til vedtakene.

I forslaget står det «større økonomisk kostnad» Dette er gjerne ting over 100 000 kroner, eller ting som har en større innvirkning på sameiets økonomi. Faste utgifter vil naturligvis heller ikke omfattes, med mindre det er sendt ut en anbudsrunder på ny avtale med ny leverandør



Lønnsforhandlinger unntas denne regelen, da det ikke er hensiktsmessig at hele sameiet skal være med i diskusjonen om lønna til én person, og nye stillinger må gå gjennom årsmøtet uansett.

Konsekvens:

Vedtaket vil føre til at alle større økonomiske beslutninger eller avtaleinngåelser vil ta minst 8 dager lengre enn tidligere.

Det vil også gjøre at styret har et større kunnskapsgrunnlag når de gjør beslutninger.



KOLÅS BOLIGSAMEIE

Til: Styreleder og OBOS

Fra: Valgkomiteen

Dato: 19.03.24

Forslag til innstilling av nye og gjenvalgte styremedlemmer og andre verv

Vi viser til henvendelse til oss om forslag til verv i Kolås Boligsameie for 2024/25.

Valgkomiteen har gjort beboere oppmerksom på verv som er til valg, og kontaktinformasjon til valgkomiteens medlemmer, ved å publisere ledige verv i oppslag på tavla i alle oppganger. Det samme oppslaget er også publisert på Kolås Boligsameie sin Vibbo- og Facebook side.

Deretter har valgkomiteen, bestående av Torild Sveen, Vigdis Olsen og Arta Feka kommet sammen og kommer med innstillinger i henhold til side 2.

Innstillingene vil deretter behandles og besluttes av Generalforsamlingen i Kolås Boligsameie i 2024.

Hans Petter Normann stiller til 2 nye år som styre leder. Noe som er positivt for sameiet.

2 styremedlemmer er på valg. Dino har sagt ja til 2 nye år. Han bidrar til det byggetekniske som er viktig og ha her i sameiet vårt og vi takker for det 😊

Tusen takk at Kristian Hauan som varamedlem tok over som styremedlem med en gang Unn Lange Buer flyttet i høsten 2023.

Både Gill Haakenstuen og Jenny Viken stiller 2 nye år som varamedlemmer.

Vi vet at styret fortsatt jobber med flere tunge og nye saker, og vi opplever at de jobber effektivt på hver sine områder, og godt sammen. Dette fikk vi erfare med denne vinteren som var, og alt etterarbeidet som var etter TT-Teknikk.

Det er fortsatt en del arbeidsoppgaver/prosjekt som ikke ferdige, men det er gode framtidsplaner og de jobber tett sammen med dette på hver sin måte.

I valgkomiteen er 1 på valg, og det er Torild Sveen har sagt seg villig til å stille til gjenvalg. Takk for det 😊

Når det gjelder Bomiljø så er det 1 på valg. Siv Ellefsen har sagt villig for 2 år til. 😊 Der i år har vi fått Jenny Viken og Maria Pettersen i bomiljøet hjertelig velkommen. Det er positivt at det er godt bomiljø for å føre tradisjoner videre som dugnaden, sommerfesten og julegrantenningen.



VALGKOMITEENS INNSTILLINGER 2024

<u>VERV</u>	<u>NAVN</u>	<u>ADRESSE</u>	<u>SITTER ETT ÅR TIL/FORESLÅES</u>
Leder	Hans-Petter Normann	42 d	foreslåes for 2 år/gjenvalg
Styremedlem	Trond Wiberg	42 f	sitter 1 år til
Styremedlem	Ove Sveen	42 e	sitter 1 år til
Styremedlem	Dino Pizarro	40 c	foreslåes 2 år/gjenvalg
Styremedlem	Kristian Hauan	38 b	foreslåes 2 år/ny
Varamedlem	Johan Norin	42 h	sitter 1 år til
Varamedlem	Gill A. Haakenstuen	40 b	foreslåes 2 år/gjenvalg
Varamedlem	Jenny M. Viken	42 b	foreslåes 2 år/gjenvalg
Valgkomitee	Vigdis Olsen	40 c	sitter 1 år til
Valgkomitee	Arta Feka	42 e	sitter 1 år til
Valgkomitee	Torild Sveen	42 e	foreslåes 2 år/gjenvalg
Bomiljø	Ingrid Gusland Hansen	42 h	sitter 1 år til
Bomiljø	Siv Ellefsen	42 c	foreslåes 2 år/gjenvalg
Bomiljø	Jenny Viken	42 b	foreslåes 2 år/ny
Bomiljø	Maria Pettersen	40 b	foreslåes 2 år/ny

Sign. sittende valgkomite for Kolås Boligsameie, dato: 19 mars 2024

//Torild Sveen

//Vigdis Olsen

//Arta Feka



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 25.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 29.04.24

Selskapsnummer: 6530 Selskapsnavn: Kolås B/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Hans-Petter Normann</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble Hans-Petter Normann foreslått. Som protokollvitner ble Gill A. Haakenstuen og Vigdis Olsen foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til Kr 200 000,-

- For
 Mot

Sak 7 Innkommet forslag fra Olav Knutsen - Årsmøte form

Som hovedregel skal årsmøter i Kolås B/S avholdes som fysiske møter

- For
 Mot

Sak 8 Innkommet forslag fra Bjarte Aarseth - Elbillader til alle med P-plass i sameiget.

a)

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

- For innkommet forslag fra bjarte aarseth - elbillader til alle med p-plass i sameiget.
 Mot innkommet forslag fra bjarte aarseth - elbillader til alle med p-plass i sameiget.

b)

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

- Styret gjennomfører et forprosjekt med sikte på at det blir elbillading for alle med P-plass i sameiget
 Styret etablere en komitee bestående av deler av styret og frivillige seksjonseiere som får i oppgave å kartlegge løsninger med flere alternativer og kostnader m/finansiering som fremmes på neste årsmøte for avstemning.



Sak 9 Innkommet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Godkjenne innkalling, saksliste og forretningsorden

a)

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

For innkommet forslag fra oskar hope-paulsrud - godkjenne innkalling, saksliste og forretningsorden

Mot innkommet forslag fra oskar hope-paulsrud - godkjenne innkalling, saksliste og forretningsorden

b)

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

For fysisk årsmøte

For digitalt årsmøte

Spiller ingen rolle

Sak 10 Innkommet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Deling av protokoll

Styreprotokoller kan deles med eiere på forespørsel såfremt den ikke inneholder taushet belagt informasjon

For

Mot

Sak 11 Innkommet forslag fra Oskar Hope-Paulsrud - Høring

Årsmøte ønsker overstyre eierseksjonsloven med å sende alle "større" saker på høring til alle eiere før vedtak, selv når styret har fått vedtak fra årsmøtet.

For

Mot

Sak 12 Innkommet forslag fra Styret - Endringer i REGLER FOR GARASJER OG PARKERINGSPLASSER

Godkjent

For

Mot



Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hans-Petter Normann

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Dino Pizarro

Kristian Hauan

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Gill A. Haakenstuen

Jenny M. Viken

Valgkomitee (kun 1 skal velges)

Torild Sveen

Bomiljø (kun 2 skal velges)

Jenny Viken

Maria Pettersen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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