



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

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, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 751 136	11 930 658
Sum inntekter		13 751 136	11 930 658
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 048 178	1 085 881
Annen driftskostnad		6 443 699	15 227 933
Sum kostnader		7 834 177	16 656 114
Driftsresultat		5 916 960	-4 725 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		84 019	73 458
Sum finansinntekter		84 019	73 458
Annen finanskostnad		2 951 184	1 662 741
Sum finanskostnader		2 951 184	1 662 741
Netto finans		-2 867 164	-1 589 283
Resultat før skattekostnad		3 049 795	-6 314 738
Årsresultat		3 049 795	-6 314 738
Totalresultat		3 049 795	-6 314 738
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 049 795	-6 314 738
Sum overføringer og disponeringer		3 049 795	-6 314 738



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 283 992	21 332 170
Sum varige driftsmidler		20 283 992	21 332 170
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 283 992	21 332 170
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		98 163	98 128
Andre fordringer		246 336	57 519
Sum fordringer		344 499	155 647
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 091 013	3 278 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 091 013	3 278 373
Sum omløpsmidler		3 435 513	3 434 020
SUM EIENDELER		23 719 504	24 766 190

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		105 600	105 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		105 600	105 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		40 114 319	43 164 114
Sum opptjent egenkapital		-40 114 319	-43 164 114
Sum egenkapital		-40 008 719	-43 058 514
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		61 401 608	63 428 610
Øvrig langsiktig gjeld		1 200 300	1 200 300
Sum annen langsiktig gjeld		62 601 908	64 628 910
Sum langsiktig gjeld		62 601 908	64 628 910
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 567	13 381
Leverandørgjeld		545 402	2 934 071
Annen kortsiktig gjeld		557 346	248 342
Sum kortsiktig gjeld		1 126 315	3 195 794
Sum gjeld		63 728 223	67 824 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 719 504	24 766 190



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 564611

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 113 390
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Kolsrud A/S
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

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 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, 03.07.2024

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 751 136	11 930 658
Sum inntekter		13 751 136	11 930 658
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 048 178	1 085 881
Annen driftskostnad		6 443 699	15 227 933
Sum kostnader		7 834 177	16 656 114
Driftsresultat		5 916 960	-4 725 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		84 019	73 458
Sum finansinntekter		84 019	73 458
Annen finanskostnad		2 951 184	1 662 741
Sum finanskostnader		2 951 184	1 662 741
Netto finans		-2 867 164	-1 589 283
Resultat før skattekostnad		3 049 795	-6 314 738
Årsresultat		3 049 795	-6 314 738
Totalresultat		3 049 795	-6 314 738
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 049 795	-6 314 738
Sum overføringer og disponeringer		3 049 795	-6 314 738



Organisasjonsnr: 921 113 390
Kolsrud A/S

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		20 283 992	21 332 170
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 283 992	21 332 170
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		98 163	98 128
Andre fordringer		246 336	57 519
Sum fordringer		344 499	155 647
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 091 013	3 278 373
Sum omløpsmidler		3 435 513	3 434 020
SUM EIENDELER		23 719 504	24 766 190
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		105 600	105 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		105 600	105 600



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	40 114 319	43 164 114
Sum opptjent egenkapital	-40 114 319	-43 164 114
Sum egenkapital	-40 008 719	-43 058 514
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	61 401 608	63 428 610
Øvrig langsiktig gjeld	1 200 300	1 200 300
Sum annen langsiktig gjeld	62 601 908	64 628 910
Sum langsiktig gjeld	62 601 908	64 628 910
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 567	13 381
Leverandørgjeld	545 402	2 934 071
Annen kortsiktig gjeld	557 346	248 342
Sum kortsiktig gjeld	1 126 315	3 195 794
Sum gjeld	63 728 223	67 824 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 719 504	24 766 190



Organisasjonsnr: 921 113 390
Kolsrud A/S

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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. 2933
Kolsrud AS



Velkommen til generalforsamling i Kolsrud AS

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 10:00 og lukker 31. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2933>

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 generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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 møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innføre OBOS-nøkkelen på alle hovedinngangsdører på alle oppganger fra og med 1. september 2024
7. Endring i vedtektene §2 Aksjer og aksjekapital - forenkling av språk
8. Endring i vedtektene §4 Bruk - juridiske presiseringer og tydeligere språk
9. Endring i vedtektene §5 Bruksoverlating
10. Endring i vedtektene §6 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær
11. Endre vedtektene §7 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt - utvidelse og språkendringer
12. Endring i vedtektene: legge til et punkt §8 om selskapets vedlikeholdsplikt, §8 Selskapets vedlikeholdsplikt
13. Endring i vedtektene §8 Styret - endre antall styremedlemmer fra 5 til 4-5 og endre formuleringer på hvilke avgjørelser som styret og generalforsamlingen kan ta.
14. Endring i vedtektene §9 Generalforsamling - endre tidspunkt fra mai til juni og legge til at digital innkalling også regnes som skriftlig innkalling.



15. Endring i vedtektene §10 Generalforsamlingens kompetanse - begrepsendringer
16. Endring i vedtektene §11 Selskapets tilgang til leilighet
17. Endring i vedtektene §13 Forandringer som påvirker bygget - bestemmelse om hull og feste på fasade og presisering om INNGLASSING av balkong
18. Endringer i vedtektene §14 Dyrehold - forenkling av tekst, samt flytte detaljer til husordensreglene
19. Endring i vedtektene §15 Fellesutgifter - språkforenklinger
20. Endringer i vedtektene §16 Panterett
21. Endringer i vedtektene §17 Oppsigelse - hele bestemmelsen fjernes da reglene ikke er gjeldende for aksjelag.
22. Endringer i vedtektene §18 Pålegg om salg og fravikelse - oppdatert i henhold til gjeldende regelverk
23. Tillegg til Vedtekters §19 Forsikring og skadeansvar
24. Endringer i vedtektene §22 Eierskiftegebyr
25. Endringer i vedtektene §23 Aksjonærens aksept av gjeldende regler i selskapet
26. Tillegg i vedtektene, nytt punkt om Parkering av kjøretøy - parkering er forbudt unntatt på oppmerkede parkeringsplasser og i garasjene §24
27. Husordensregler: Endring av teksten i første, andre og tredje avsnitt
28. Husordensregler: fjerne femte avsnitt
29. Endring i Husordensreglene punkt 1, under Alminnelige bestemmelser - fjerne punktet om parkering
30. Husordensreglene: slette punkt 2 i Alminnelige bestemmelser
31. Endring av Husordensreglene, Alminnelige bestemmelser punkt 3
32. Husordensregler Alminnelige bestemmelser punkt 4
33. Husordensregler Alminnelige bestemmelser punkt 5
34. Husordensreglene Alminnelige bestemmelser punkt 6
35. Husordensreglene Alminnelige bestemmelser punkt 8
36. Husordensreglene Alminnelige bestemmelser punkt 10 og 11 - slå sammen og endre på teksten
37. Endring i Husordensreglene, Bestemmelser om ro punkt 14, 15 og 16 - endring i tider og tekst
38. Endre Husordensreglene, bestemmelsene om Renhold og Sjøppel
39. Endring i Husordensreglene: slette punktet om Fremleie da de reguleres i vedtektene
40. Endring av husordensreglene, punkt: VASKERIER, TØRKEPLASSER OG TØRKELOFTENE
41. Endring i husordensreglene: nytt punkt om Ventilasjon og radiatorer
42. Endring i husordensreglene: nytt punkt om brannvern og brannverutstyr
43. Endring i Husordensreglene og bestemmelsene DIVERSE
44. Ta i bruk tørkeklassene bak Radarveien 12-14 til sykkeloppbevaring
45. Gjenvinning av papir
46. Årlig bodyrydding
47. Belysning utenfor hver oppgang
48. Kutte toppen av trær
49. Fryser i kjeller
50. Vedtekter tillegg til §9 Generalforsamling - fysisk oppmøte for generalforsamlingen
51. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i Kolsrud AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at vår rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Heidi Susanne Nygaard og Trine Rysjedal Aarum er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 2933 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350.000.

Styreverv krever ikke bare tid, men også et høyt nivå av engasjement og ansvar. Som styremedlem vil man ofte stå i kontinuerlig «beredskap», være klar til å ta beslutninger som kan være avgjørende for virksomheten, samt være tilgjengelig for beboerne. Styrehonoraret er ment som en kompensasjon for tiden brukt på styrearbeid gjennom året. Dette ansees som betaling for arbeidsmengden som legges i arbeidet av styremedlemmer som ofte har 100% jobb ved siden av. Inntekten fra styrearbeid anses som vanlig lønnsinntekt og beskattes deretter.

Kolsrud AS har gjennom tiden ikke vært i behov av å leie inn ekstern styreleder eller styremedlemmer, som ville dratt opp styrehonoraret betraktelig. For å unngå dette, og for å klare å motivere beboere til styreverv, ser styret det nødvendig at styrehonoraret settes til 350.000. Denne summen betyr at hver aksjeeinheit/bolig betaler 1977 kr per år for å ha et fullverdig styre som tar ansvar for Kolsrud AS sin bygningmasse og drifter boligselskapet på best mulig måte.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 350.000 kr



Sak 6

Innføre OBOS-nøkkelen på alle hovedinngangsdører på alle oppganger fra og med 1. september 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har et forslag om å innføre den digitale nøkkelen UNLOC, som leveres av OBOS, på alle hovedinngangsdører i alle oppgangene våre.

Noen av oss har testet OBOS-nøkkelen, en digital, app-basert nøkkel levert av OBOS. Vi som har testet den har god erfaring og vi i styret vil komme med et forslag til årsmøtet om å innføre OBOS-nøkkelen hos oss. Det blir da i tilfelle et tillegg til nøkkelbrikkene og nøklene vi bruker i dag.

Les mer om hva OBOS-nøkkelen er og hvordan den kan brukes under.

Først noen begreper:

- Obos-nøkkelen: konseptet Obos leverer for digitale nøkler og administrasjon av dette.
- Unloc: Selve appen man bruker for å åpne og tildele nøkler som beboer.
- Digital nøkkel: kombinasjonen av en app (Unloc) og en sender som sitter i ytterdøren, som gjør at man kan åpne døren via bluetooth.

OBOS-nøkkelen er en app-basert, digital nøkkel du kan dele med andre.

OBOS-nøkkelen er et digitalt nøkkelssystem som gjør det mulig å åpne dører gjennom mobilappen UNLOC, og er et administrasjonspanel som styret i Kolsrud AS administrerer.

Som beboer får man tilgang til sin ytterdør permanent. Denne digitale nøkkelen kan man dele permanent eller i en tidsbegrenset periode til for eksempel håndverkere, venner, familie osv. Det er også mulig å få midlertidig tilgang til andre dører i borettslaget.

Styret har også tilgang til å administrere tilganger til hele borettslaget, og tildele nøkler til personer som må inn.

Fordeler for enkeltpersoner

Digitale nøkler har mange fordeler som gjør hverdagen enklere. Nøkkelen vil alltid være med deg på telefonen, og du kan enkelt dele den med venner, familie, håndverkere eller andre som må ha tilgang. Både for en kortere tid eller permanent. Ved behov kan du også fjerne tilgangen enkelt.

Dette kan bety at du bruker mindre tid på å overrekke nøkler og få de tilbakelevert, du trenger færre nøkler (eventuelt nøkkelbrikker) tilgjengelig, og kostnaden for å erstatte mistede nøkler kan gå ned.

Eksempler på bruk:

- Du skal ha en håndverker på besøk, du kan da gi tilgang mellom klokken 7-15 mandag, tirsdag og onsdag. Utenfor disse tidene vil den digitale nøkkelen ikke virke.
- Du er ute på reise og et familiemedlem må inn i leiligheten for å hente noe. Du kan da sende tilgang til denne personen når de skal inn, og fjerne tilgangen etter de har vært der.
- Du er lei av at barna mister nøkler hver 4.uke. Barna vil ha nøkkelen på telefonen, og alt de trenger er å med seg telefonen for å komme seg inn.



Nøkkelfri hele veien

I første omgang vil Obos-nøkkelen fungere på hovedinngangsdøren vår (fordi den krever en automatisk låsemekanisme), i fremtiden kan det være aktuelt å installere dette på søppelrom, kjeller osv.

Som beboer har man også mulighet til å bli nøkkelfri hele veien inn i leiligheten ved å installere en automatisk dørlås på innsiden i sin leilighet. Denne monteres over låsestykket og kan enkelt kobles til den samme appen.- Pris på dette ligger rundt kr 3.000 ferdig montert (levert av UNLOC sin partner). Her kan man også kjøpe hengelåser og nøkkelbokser som kan kobles mot Unloc-appen.

Fordeler for styret Styret bruker til dels mye tid på å administrere nøkler for våre tjenesteleverandører, dette er både vaktmester, håndverkere, rengjørere og andre som kommer på kontroller hos oss. For styret vil dette være veldig tidsbesparende. Det gir også styret mulighetene til å gi tilgang midlertidig til forskjellige aktører som skal inn å gjøre arbeid eller oppgaver, uten å måtte utlevere nøkler.

Hva skjer med nøkkelbrikkene og leilighetsnøkler vi bruker i dag?

Ved potensiell innføring av OBOS-nøkkelen vil dette være supplerende til dagens oppsett. Ingenting vil bli fjernet og du vil fortsatt kunne bruke nøkkelbrikkene og nøklene du har i dag, uansett om du installerer UNLOC eller ikke.

Kostnader knyttet til OBOS-nøkkelen

Hvor mye OBOS-nøkkelen koster vil være basert på antall enheter i borettslaget, uavhengig av hvor mange som bruker nøklene og hvor mange dører det er installert på. Per dags dato ligger kostnadene ca på kr 20 per enhet per mnd. Disse kostnadene vil det være naturlig å ta som en del av felleskostnadene hvis det blir innført.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget om å innføre Obos-nøkkelen UNLOC godkjennes.

Forslag til vedtak

Styret inngår avtale om innføring av OBOS-nøkkelen UNLOC fra og med 1. september 2024.

Sak 7

Endring i vedtektene §2 Aksjer og aksjekapital - forenkling av språk

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har revidert vedtektene for Kolsrud AS. Mye av endringene er forenkling av språket, noe er oppdateringer i henhold til gjeldende regelverk og annet er praktiske endringer.

Styret foreslår endring i vedtektene §2 Aksjer og aksjekapital og endringen består i språkendringer:

Opprinnelig tekst:

§2 Aksjer og aksjekapital. Aksjekapitalen utgjør kr. 105.600,- fordelt på 176 på navn lydende og fullt innbetalte aksjer à kr. 600,-.

Nytt forslag til tekst:

Aksjekapitalen utgjør kr. 105.600,- fordelt på 176 innbetalte aksjer à kr. 600,-.



Styrets innstilling
Vedtektenes § 2 Aksjer og aksjekapital endres til følgende tekst:

Aksjekapitalen utgjør kr. 105.600,- fordelt på 176 innbetalte aksjer à kr. 600,-.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 2 Aksjer og aksjekapital endres til følgende tekst: Aksjekapitalen utgjør kr. 105.600,- fordelt på 176 innbetalte aksjer à kr. 600,-.

Sak 8

Endring i vedtektene §4 Bruk - juridiske presiseringer og tydeligere språk

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har revidert vedtektene for Kolsrud AS. Mye av endringene er forenkling av språket, noe er oppdateringer i henhold til gjeldende regelverk og annet er praktiske endringer.

Styret foreslår endring i vedtektene §4 Bruk Aksjer og endringen består i språkendringer, samt noen juridiske presiseringer:

Fjerde avsnitt (Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.) Dette er standard bestemmelse.

Nest siste avsnitt i forslag til ny tekst (En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming....) følger av borettslagloven kap. 5 og er ufravikelig.

Opprinnelig tekst:

§ 4 Bruk:

Aksjonæren skal behandle leiligheten andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for selskapet eller andre aksjonærer.

Leiligheten kan bare brukes til eget boligformål. I særlige tilfeller kan styret etter forutgående skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål som etter sin art ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre.

Forslag til ny tekst:

§ 4 Bruk av bolig og fellesarealer

Aksjonæren gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Aksjonæren skal behandle leiligheten og annet areal med aktsomhet.

Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke være til skade eller ulempe for selskapet eller andre aksjonærer.



Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. I særlige tilfeller kan styret etter skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål, som etter sin art ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre aksjeeiere.

En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at endringen godkjennes og vedtektene endres

Forslag til vedtak

Vedtektene paragraf §4 Bruk endres til styrets forslag til ny tekst som beskrevet over.

Sak 9

Endring i vedtektene §5 Bruksoverlating

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har revidert vedtektene for Kolsrud AS. Mye av endringene er forenkling av språket, noe er oppdateringer i henhold til gjeldende regelverk og annet er praktiske endringer.

Styret foreslår endring i vedtektene §5 Bruksoverlatelse og endringen består i juridiske endringer og språkforenklinger.

Fra 01.01.2020 kom en ny bestemmelse i borettslagsloven som regulerer kortidsutleie. Bestemmelsen i §5-4 er tatt inn under *Utleie av deler av leiligheten (Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.)*

Opprinnelig tekst:

§5 Bruksoverlatelse

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre. Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at aksjonæren selv, aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje, fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst et av de siste to årene. Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten til andre når

- aksjonæren er en juridisk person - -
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen



- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfelleskap §3 andre ledd.

Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

En aksjonær som selv bor og fortsatt skal bo i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten godkjenning.

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre reduserer ikke aksjonærens forpliktelser overfor selskapet eller andre aksjonærer.

Selskapet har vedtatt regler for fremleie og annen bruksoverlatelse av leiligheter, samt regler aksjonær skal følge ved klager på brukeren av leiligheten. Styret har fullmakt til å endre disse regler. Erverver av leilighet og den eller de personer bruken av leilighet skal overlates til skal samtidig som søknad som beskrevet i foregående ledd og vedtektene §23 skriftlig bekrefte at de godtar selskapets vedtekter, husordensregler samt reglene for bruksoverlatelse og klagebehandling som bindende for seg. Unnlattelse av å inngi slik erklæring skal anses som vesentlig mislighold av aksjonæren.

Forslag til ny tekst:

§ 5 Utleie av bolig (Bruksoverlating)

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut leiligheten til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren leie ut hele leiligheten til andre for en periode på inntil tre år. Det er en forutsetning at aksjonæren selv, aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje, fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren leie ut leiligheten til andre når:

- aksjonæren er en juridisk person
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfelleskap §3 andre ledd.

Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet frem til styret, skal brukeren regnes som godkjent.

Utleie av deler av leiligheten

En aksjonær som selv bor og fortsatt skal bo i leiligheten kan leie ut deler av leiligheten til andre uten godkjenning. I tillegg kan aksjonæren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.



At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre reduserer ikke aksjonærens forpliktelser overfor selskapet eller andre aksjonærer.

Boligaksjeselskapet kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om utleie dekket av aksjonær.

Selskapet har vedtatt regler for utleie av leiligheter, samt regler aksjonær skal følge ved klager på brukeren av leiligheten. Styret har fullmakt til å endre reglene. Aksjonæren og den/de personer som bruken av leiligheten skal overlates til, skal samtidig skriftlig bekrefte at de godtar selskapets vedtekter, husordensregler, samt reglene for bruksoverlating og klagebehandling som bindende for seg.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vedtektene §5 endres som beskrevet ovenfor.

Forslag til vedtak

Vedtektene § 5 Bruksoverlating endres til styrets forslag til ny tekst som beskrevet over.

Sak 10

Endring i vedtektene §6 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har revidert vedtektene for Kolsrud AS. Mye av endringene er forenkling av språket, noe er oppdateringer i henhold til gjeldende regelverk og annet er praktiske endringer.

Styret foreslår endring i vedtektene §6 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær, og endringen består i juridiske endringer og språkforenklinger.

Opprinnelig tekst:

§6 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær

Aksjenes omsettelighet er begrenset, idet aksjene kun kan omsettes sammen med den tilhørende leilighet. En person kan kun være eier av en aksje i selskapet.

Aksjonæren har rett til å overdra leieretten sammen med tilknyttet aksje- og eventuelt innskuddsbevis på de vilkår som er fastsatt i selskapets vedtekter, leiekontrakt og husordensregler, jfr. også § 22.

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet, skal søknad sendes selskapets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta leiligheten i bruk. Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe aksje i Kolsrud AS. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10% av aksjene i selskapet. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

Forslag til ny tekst:

§6-Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær.



Aksjenes omsettelighet er begrenset, fordi aksjene kun kan omsettes sammen med bruksretten til den tilhørende leilighet. En person kan kun være eier av én aksje i selskapet. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

Aksjonæren har rett til å overdra sine aksjer med bruksrett og eventuelt innskuddsbevis på de vilkår som er fastsatt i selskapets vedtekter og husordensregler, jfr. også § 22.

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet, skal den nye eieren av leiligheten sende søknad til selskapets styre og få skriftlig godkjenning for at overtakelsen skal bli gyldig overfor selskapet.

Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom overdragelsen vil være i strid med punkt 6 i vedtektene. Styret kan kun nekte samtykke når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når den nye eieren er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

Nekter selskapet å godkjenne ny eier som aksjeeier, må melding om dette komme fram til den nye eieren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Godkjenning må foreligge før den nye eieren kan ta leiligheten i bruk. Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe aksje i Kolsrud AS. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10% av aksjene i selskapet. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å endre teksten til foreslått tekst som beskrevet over

Forslag til vedtak

Endre vedtektene §6 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær som beskrevet over

Sak 11

Endre vedtektene §7 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt - utvidelse og språkendringer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har revidert vedtektene for Kolsrud AS. Mye av endringene er forenkling av språket, noe er oppdateringer i henhold til gjeldende regelverk og annet er praktiske endringer og presiseringer.

Styret foreslår følgende endringer i vedtektene §7 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt:

- Endret begrepsbruk og språk for å tilpasse at dette gjelder et boligaksjeselskap og ikke et eierseksjonssameie.
- Flytte punktet §7-2 Forbud mot å feste gjenstander eller lage hull i yttervegg ut av §7 og legge den i §13 Forandringer som påvirker bygget.
- Nytt punkt om aksjeeiers ansvar ved innglasset balkong
- Nytt punkt om aksjeeiers ansvar for å holde boligen fri for insekter og skadedyr



- Presisieringer knyttet til ansvar for vedlikehold av radiatorer og våtromsinstallasjoner.

Opprinnelig tekst:

§ 7 Vedlikehold

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte sameier. Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, veranda/balkong mv. Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheten, men ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås, samt sluk frem til selskapets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger. Den enkelte aksjonær har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

Den enkelte aksjonær har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til røرنettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Unnlater aksjonæren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan selskapet ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommende regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær og innbrudd.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftninger, selv om dette skulle vært utført av den forrige aksjonæren.

§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.

Forslag til ny tekst:

§ 7 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

(1) Vedlikehold av boligen påhviler den enkelte aksjeeier. Under den enkelte aksjeeiers vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte bolig, så som boder, veranda/balkong med mer. Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheten. Vedlikeholdsplikten omfatter



ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås, samt sluk frem til selskapets felles rørledningsnett.

(4) Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger.

(5) Vedlikeholdet omfatter også radiatorer. Det er kun autoriserte håndverkere som kan ta ned eller sette opp radiatorer. Aksjonær må i disse tilfellene sende søknad til styret.

(6) Den enkelte aksjonær har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Det samme gjelder ved installasjon eller vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for vaskemaskin, oppvaskmaskin, tørketrommel og lignende. Arbeidet skal utføres av autorisert håndverker. Dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført skal sendes til styret etter ferdigstillelse. Aksjonæren har også plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

(7) Aksjeeiere med innglasset balkong har ansvaret for vedlikeholdet av glassveggene på balkongen. Vedlikeholdet omfatter reparasjoner og utskifting av vinduene og for øvrig løpende vedlikehold som det er behov for. Styret kan i disse tilfellene fastsette vedlikeholdsplikten nærmere i avtale med den enkelte aksjeeier.

(8) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter aksjeeier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Unnlater aksjonæren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan selskapet ved styret sørge for vedlikeholdet for aksjonærens egen regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

(10) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(11) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(12) Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær og innbrudd.

(13) Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftninger, selv om dette skulle vært utført av den forrige aksjonæren.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at §7 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt endres til formuleringen i styrets forslag til ny tekst.

Forslag til vedtak

§7 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt endres til formuleringen i styrets forslag til ny tekst.



Sak 12

Endring i vedtektene: legge til et punkt §8 om selskapets vedlikeholdsplikt, §8 Selskapets vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har revidert vedtektene for Kolsrud AS. Mye av endringene er forenkling av språket, noe er oppdateringer i henhold til gjeldende regelverk og annet er praktiske endringer.

Styret foreslår et tillegg i vedtektene som sier noe om hvilken vedlikeholdsplikt boligselskapet har. Dette for å presisere for aksjeeier hva boligselskapet har ansvar for og hva aksjeeier har ansvar for.

Forslag til nytt punkt i vedtektene:

§8 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Dette omfatter fyringsanlegg, eksklusive radiatorer med tilbehør. Selskapet har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

Styrets innstilling

Styret ønsker et tillegg i vedtektene som presiserer selskapets vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtak

Tillegget Selskapets vedlikeholdsplikt og forslag til tekst, legges inn som nytt punkt, §8.

Sak 13

Endring i vedtektene §8 Styret - endre antall styremedlemmer fra 5 til 4-5 og endre formuleringer på hvilke avgjørelser som styret og generalforsamlingen kan ta.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Styret har revidert vedtektene for Kolsrud AS. Mye av endringene er forenkling av språket, noe er oppdateringer i henhold til gjeldende regelverk og annet er praktiske endringer.

Styret foreslår følgende endringer i vedtektene §8 Styret:

- Gjøre punktet om antall styremedlemmer mer fleksibelt. Vi foreslår formulering om at styre skal bestå av 1 styreleder og 3-4 andre styremedlemmer. Det er utfordrende å finne kandidater til styreverv og at det da kan være tilstrekkelig å ha et styre med totalt 4 styremedlemmer.

- Punkt (3) er endret og lagt til et punkt (4) om hvilke avgjørelser styret kan ta. Hva styret ikke kan ta avgjørelser på, men som krever avgjørelse i generalforsamlingen, er tatt bort i dette punktet og blir omtalt i §10 Generalforsamlingens kompetanse.

Opprinnelig tekst:

§ 8 Styret

§ 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.

Forslag til ny tekst (dette vil bli §9 dersom forslag om ny §8 om selskapets vedlikeholdsplikt blir vedtatt):

§ 8 Styret

(1) Boligselskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 til 4 andre styremedlemmer med 2 til 4 varamedlemmer.

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

(3) Generalforsamlingen skal velge styremedlemmene.

(4) Styret konstituerer seg selv.

§ 8-1 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.

(4) Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til generalforsamlingen eller andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer. Avgjørelser som krever 2/3 flertall etter §11 skal tas av generalforsamlingen.

§ 8-2 Representasjon og fullmakt

Selskapet tegnes av styrets leder og et styremedlem.

Styrets innstilling

Styret ønsker å endre formuleringer i §8 Styret, som beskrevet over.

Forslag til vedtak

Endringene i vedtektene §8 Styret, endres til styrets forslag til formulering som beskrevet over.

Sak 14

Endring i vedtektene §9 Generalforsamling - endre tidspunkt fra mai til juni og legge til at digital innkalling også regnes som skriftlig innkalling.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har revidert vedtektene for Kolsrud AS. Mye av endringene er forenkling av språket, noe er oppdateringer i henhold til gjeldende regelverk og annet er praktiske endringer.

Styret foreslår følgende endringer i vedtektene §9 Generalforsamling

- Formuleringen at generalforsamlingen skal avholdes hvert år i mai måned endres til juni måned, da det er i samsvar med gjeldende regelverk.

- Presisere at digital innkalling også regnes som skriftlig innkalling.

Opprinnelig tekst:

§ 9 Generalforsamling. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.-

Generalforsamlingen skal behandle:

1. Regnskapet.

2. Valg av styre og revisor samt fastsettelse av deres lønn.

3. Eventuelle forslag som måtte være kommet styret i hende innen en måned før generalforsamlingen avholdes.

Innkallelse skjer ved brev til hver enkelt aksjonær med 8 til 21 dagers varsel. Hver aksje har en stemme.

Aksjonærer kan møte som fullmektig for andre aksjonærer.



Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret anser det ønskelig, eller når minst 10 aksjonærer fremsetter skriftlig begjæring om det. Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

Forslag til ny tekst (dette vil bli §10 dersom forslag om ny §8 om selskapets vedlikeholdsplikt blir vedtatt):
§9 Generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Generalforsamlingen skal behandle:

- Regnskapet.
- Valg av styre og revisor samt fastsettelse av deres lønn.
- Eventuelle forslag som måtte være kommet styret i hende innen en måned før generalforsamlingen avholdes.

(3) Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig med 8 til 21 dagers varsel. Som skriftlig regnes også digital forsendelse, se også §3 Informasjon fra styret og Obos til beboerne.

(4) Hver aksje har én stemme. Aksjonærer kan møte som fullmektig for andre aksjonærer.

(5) Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret anser det ønskelig, eller når minst 10 aksjonærer fremsetter skriftlig begjæring om det.

(6) Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

(7) Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret ønsker å endre §9 Generalforsamling som beskrevet over, da dette er i henhold til gjeldende regelverk og dagens praksis.

Forslag til vedtak

§9 Generalforsamling endres til styrets forslag til formulering som beskrevet over.

Sak 15

Endring i vedtektene §10 Generalforsamlingens kompetanse - begrepsendringer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi har gjort litt mindre endringer tilpasset at Kolsrud er et aksjeselskap. Bestemmelsen er i samsvar med eierseksjonsloven og går lenger enn aksjeloven.



§10 Generalforsamlingens kompetanse er foreslått endret med mindre tilpasninger så det passer med at vi er aksjeselskap; aksjeselskap i stedet for borettslag, aksjeeier i stedet for andelseier.

Opprinnelig tekst:

§10 Generalforsamlingens kompetanse Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører borettslaget
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for andelseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av borettslaget karakter krever tilslutning fra samtlige andelseiere.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

Forslag til ny tekst:

§ 11 Generalforsamlingens kompetanse

(1) Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

(2) Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører aksjeselskapet
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med aksjeeiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for aksjeeierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene.
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.



(3) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av eiendommens karakter krever tilslutning fra samtlige aksjeeiere.

(4) Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

Styrets innstilling

Styret ønsker å oppdatere §10 Generalforsamlingens kompetanse med mindre endringer knyttet til begreper.

Forslag til vedtak

§10 Generalforsamlingens kompetanse endres til styrets forslag til formulering.

Sak 16

Endring i vedtektene §11 Selskapets tilgang til leilighet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Opprinnelig tekst:

§ 11 Selskapets tilgang til leilighet

Aksjonær plikter å gi selskapet eller dennes representant adgang til leiligheten for periodisk ettersyn. Videre plikter aksjonæren å gi selskapet eller andre som handler på vegne av selskapet adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Aksjonæren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

Når aksjonæren skal overdra leieretten kan selskapet kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider aksjonæren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leieretten kan godkjennes. Unnlattelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for selskapet verken overfor ny eller nåværende aksjonær.

Forslag til ny tekst med punktinndeling:

§ 12 Selskapets tilgang til leilighet

(1) Aksjonær plikter å gi selskapet eller dennes representant adgang til leiligheten for periodisk ettersyn. Videre plikter aksjonæren å gi selskapet eller andre som handler på vegne av selskapet adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

(2) Aksjonæren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

(3) Når aksjonæren skal overdra leieretten kan selskapet kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider aksjonæren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leieretten kan godkjennes. Unnlattelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for selskapet verken overfor ny eller nåværende aksjonær.

Styrets innstilling



Styret er positive til endringer som er foreslått og ønsker å endre §11 som beskrevet over. Ny paragraf §12.

Forslag til vedtak

Vedtektene §11 Selskapets tilgang til leilighet endres til styrets forslag til ny inndeling.

Sak 17

Endring i vedtektene §13 Forandringer som påvirker bygget - bestemmelse om hull og feste på fasade og presisering om INNGLASSING av balkong

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har revidert vedtektene for Kolsrud AS. Mye av endringene er forenkling av språket, noe er oppdateringer i henhold til gjeldende regelverk og annet er praktiske endringer.

Styret foreslår følgende endringer i vedtektene §13:

- Bestemmelsen om hull og feste gjenstander på fasadevegg flyttes fra §7 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt og hit til § 13 Forandringer som påvirker bygget.

- Tillegg og presisering om å søke om kommunen ved innglassing av balkong. (DENNE MÅ VI SJEKKE - VI SKRIVER AT AKSJEEIER SKAL SØKE, MEN DET ER VEL ENTREPRENØREN, SAMT AT DET ER IKKE NØDVENDIGVIS AT MAN MÅ SØKE I HVERT ENKELT TILFELLE)

Opprinnelig tekst:

§ 13 Forandringer som påvirker bygget

Aksjonæren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel markise, radio- eller TV-antenne.

Aksjonæren må ikke iverksette noen tiltak som kan betinge endring av forsikring eller andre utgifter for laget.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret. Styret kan i slike forhold pålegge aksjonæren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Forslag til ny tekst:

(1) Aksjonæren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel markise, og levegg.

(2) 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, som kan brukes for å feste gjenstander til veggen.

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

(4) Aksjonæren må ikke iverksette noen tiltak som kan betinge endring av forsikring eller andre utgifter for selskapet.



(5) Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret. Styret kan i slike forhold pålegge aksjonæren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtypen, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

(6) Aksjeeiere med balkong kan innglassere balkongen. Før igangsettelse skal aksjeeieren sende skriftlig søknad om tiltaket til styret. I søknaden skal det legges ved dokumentasjon på at det foreligger godkjent søknad om fasadeendring og byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Arbeidet skal utføres av autorisert håndverker. Dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført skal sendes til styret etter ferdigstilling.

Forslag til vedtak

Vedtektene §13 Forandringer som påvirker bygget endres til styrets forslag til ny tekst.

Sak 18

Endringer i vedtektene §14 Dyrehold - forenkling av tekst, samt flytte detaljer til husordensreglene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har revidert vedtektene for Kolsrud AS. Mye av endringene er forenkling av språket, noe er oppdateringer i henhold til gjeldende regelverk og annet er praktiske endringer.

Endringer i vedtektene §14 består i forenkling av teksten, samt at vi ønsker å flytte en del tekst over til husordensreglene.

Opprinnelig tekst:

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige dispensasjon. Dispensasjon kan bare gis dersom aksjonæren kan dokumentere gode grunner for dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre aksjonærer, andre brukere av leiligheter i selskapet eller selskapet. Styrets avgjørelse skal baseres på vedtatte retningslinjer. Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

Forslag til ny tekst:

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlig dispensasjon. Se husordensreglene for mer detaljerte bestemmelser.

Styrets innstilling

Styret ønsker å endre teksten i vedtektene §14 som beskrevet over.

Forslag til vedtak

Endringer i vedtektene §14 Dyrehold endres til styrets forslag til tekstg



Sak 19

Endring i vedtektene §15 Fellesutgifter - språkforenklinger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har revidert vedtektene for Kolsrud AS. Mye av endringene er forenkling av språket, noe er oppdateringer i henhold til gjeldende regelverk og annet er praktiske endringer.

Styret foreslår følgende endringer i vedtektene §15 Fellesutgifter og disse går ut på forenkling og språkkorrigeringer

Opprinnelig tekst:

Aksjonæren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at den nye eier har rett til å erverve andelen.

Betaling innen den 1. i hver måned anses som rettidig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

Forslag til ny tekst:

(1) Aksjonæren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadsbeløpet med én måneds skriftlig varsel.

(2) Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

(3) Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye eiere for betaling av felleskostnader til ny aksjeeier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at den nye eieren har rett til å overta andelen.

(4) Betaling innen den 1. i hver måned anses som rettidig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

Styrets innstilling

Styret ønsker å endre vedtektene §15 som beskrevet over.

Forslag til vedtak

Vedtektene §15 Fellesutgifter endres til styrets forslag til ny tekst.



Sak 20

Endringer i vedtektene §16 Panterett

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har revidert vedtektene for Kolsrud AS. Mye av endringene er forenkling av språket, noe er oppdateringer i henhold til gjeldende regelverk og annet er praktiske endringer.

Styret foreslår følgende endringer i vedtektene §16 Panterett og disse går ut på forenkling og språkkorrigeringer etter forslag fra forretningsfører.

Opprinnelig tekst:

Leier aksepterer at adkomstdokumentene pantsettes til fordel for selskapet. Adkomstdokumentene tjener til sikkerhet for de krav selskapet måtte få mot leieren etter leieavtalen. Leieren skal i samsvar med dette overlate adkomstdokumentene knyttet til leiligheten til selskapet.

Selskapet har panterett i aksjen foran alle andre heftelser for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Selskapet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser aksjonærer ønsker å etablere.

Forslag til ny tekst:

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Selskapet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser aksjonærer ønsker å etablere.

Styrets innstilling

Styret er positive til endringer som er foreslått fra forretningsfører og ønsker å endre §16 som beskrevet over.

Forslag til vedtak

Vedtektene §16 Panterett endres til styrets forslag til ny tekst



Sak 21

Endringer i vedtektene §17 Oppsigelse - hele bestemmelsen fjernes da reglene ikke er gjeldende for aksjelag.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret mener at paragrafen ikke lengre er gjeldene for aksjelaget og mener dette kan fjernes fra vedtekter. Det lyder som følger:

Selskapet kan si opp leiekontrakten dersom leieren ikke svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten, selskapets til enhver tid gjeldende vedtekter, generalforsamlingens vedtak, eller ikke overholder husordensreglene.

Selskapet kan heve leieavtalen ved vesentlig mislighold av disse forpliktelser. Leieren plikter da å fraflytte leiligheten.

En oppsigelse av leiekontrakten skal være skriftlig. Oppsigelse fra selskapet skal være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jfr. dens § 9-8 første ledd annet punktum, og at selskapet i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Fjerne §17 Oppsigelse i vedtekter

Sak 22

Endringer i vedtektene §18 Pålegg om salg og fravikelse - oppdatert i henhold til gjeldende regelverk

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har revidert vedtektene for Kolsrud AS. Mye av endringene er forenkling av språket, noe er oppdateringer i henhold til gjeldende regelverk og annet er praktiske endringer.

Styret foreslår følgende endringer i vedtektene §18 Pålegg om salg og fravikelse.

Revidert forslag er i samsvar med borettslagslovens bestemmelser som er ufravikelige.

Opprinnelig tekst:



Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor selskapet, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sin aksje, jfr. borettslagsloven §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

En aksjonær som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra selskapet på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen aksjonær overtar ansvaret for betaling av leien. Aksjonæren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 er sendt, har fraflyttet leiligheten, jfr. samme lov §13-2 tredje ledd a). I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Forslag til ny tekst:

(1) Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor selskapet, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sin aksje, jfr. borettslagsloven §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

(2) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

(3) Krav på dekning av felleskostnader til aksjen, er omfattet av panteretten etter § 5-20 uten hensyn til om aksjonæren hefter for kravet.

Styrets innstilling

Styret ønsker å endre §18 slik at bestemmelsen er i henhold til gjeldende regelverk.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §18 Pålegg om salg og fravikelse endres til styrets forslag til formulering.

Sak 23

Tillegg til Vedtekters §19 Forsikring og skadeansvar

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å fremme et forslag til Vedtektenes §19 Forsikring og skadeansvar for å reflektere praksis som har vært ført i aksjelaget i flere år. Styret ønsker å innføre dette for å sikre rettferdig bruk og behandling i forsikringssaker.

Forslag til tillegg er setningen:



Selv om selskapets forsikring brukes kan styret pålegge aksjonær å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor aksjonærens vedlikeholdsansvar.

Opprinnelig tekst:

Aksjonæren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Selskapet kan kreve at aksjonæren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på leiligheten skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes.

Selskapet har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., utover det som dekkes av de forsikringer selskapet har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes selskapets mislighold.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra aksjonærer, noen av aksjonærens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av selskapets forsikring, kan selskapet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av aksjonæren.

Forslag til ny tekst:

(1) Aksjonæren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Selskapet kan kreve at aksjonæren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på leiligheten skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes.

(2) Selskapet har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., utover det som dekkes av de forsikringer selskapet har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes selskapets mislighold.

(3) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra aksjonærer, noen av aksjonærens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av selskapets forsikring, kan selskapet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av aksjonæren. Selv om selskapets forsikring brukes, kan styret pålegge aksjonær å betale egenandelen.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget godkjennes for å følge dagens praksis for bruk av borettslagets forsikring.

Forslag til vedtak

Vedtektene §19 Forsikring og skadeansvar endres til styrets forslag til ny tekst.

Sak 24

Endringer i vedtektene §22 Eierskiftegebyr

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har revidert vedtektene for Kolsrud AS. Mye av endringene er forenkling av språket, noe er oppdateringer i henhold til gjeldende regelverk og annet er praktiske endringer.

Styret foreslår følgende endringer i vedtektene §22 Eierskiftegebyr:



Selskapet tar ikke eierskiftegebyr, da dette etter forretningsføreravtale tillegges forretningsfører. Eierskiftegebyret dekker forretningsførers kostnader ved å registrere eierskifte, transportere aksjer samt slette og tinglyse pant. Se forretningsførerkontraktens pkt 13:

Gebyrer for notering av pant, overdragelse/eierskifte av boliger belastes kjøper og/eller selger. OBOS belaster eier et gebyr for oppgaver som utføres i forbindelse den enkelte bolig, som f. eks. overlating av bruk (utleie av aksjeeiers bolig). Boligaksjeselskapets krav på gebyrer, vederlag og lignende iht. gjeldende lovgivning ved eierskifte m.v. transporteres i sin helhet til OBOS.

Opprinnelig tekst:

Selskapet kan ta et gebyr av aksjonær som skal avhende sin aksje for arbeid med å godkjenne en ny aksjonær. Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fire ganger det offentlige rettsgebyr.

Forslag til ny tekst:

Selskapet eller forretningsfører kan ta et gebyr av aksjonær som skal avhende sin aksje for arbeid med å godkjenne en ny aksjonær.

Styrets innstilling

Styret ønsker endring av §22 som beskrevet over.

Forslag til vedtak

Vedtektene §22 Eierskiftegebyr endres til styrets forslag til ny tekst

Sak 25

Endringer i vedtektene §23 Aksjonærens aksept av gjeldende regler i selskapet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har revidert vedtektene for Kolsrud AS. Mye av endringene er forenkling av språket, noe er oppdateringer i henhold til gjeldende regelverk og annet er praktiske endringer.

Styret foreslår følgende endringer i vedtektene §23 Aksjonærens aksept av gjeldende regler i selskapet, etter innspill fra forretningsfører:

- Språkendringer og -forenklinger

Opprinnelig tekst:

Ved erverv av aksje har aksjonæren gjennomgått selskapets vedtekter, leiekontrakt samt husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

Aksjonæren har rett til å overdra leieretten sammen med tilknyttet aksjebrev på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i selskapets vedtekter, leiekontrakt, husordensregler og vedtak truffet av selskapets generalforsamling. Bestemmelse i leiekontrakt som er i strid med bestemmelsene i disse vedtekter er ikke lenger gyldig. Bestemmelsene i vedtektene erstatter de tidligere bestemmelsene i leiekontraktene.



Forslag til ny tekst:

(1) Ved overdragelse av aksje skal aksjonæren gjennomgå boligselskapets vedtekter og husordensregler og akseptere disse som bindende for seg.

(2) Aksjonæren har rett til å overdra bruksretten, sammen med tilknyttet aksjebrev, på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i selskapets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av selskapets generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret innstiller på endring i vedtektene §23 som beskrevet over.

Forslag til vedtak

Vedtektene §23 Aksjonærens aksept av gjeldende regler i selskapet endres til styrets forslag til ny tekst.

Sak 26

Tillegg i vedtektene, nytt punkt om Parkering av kjøretøy - parkering er forbudt unntatt på oppmerkede parkeringsplasser og i garasjene §24

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å fremme et forslag om å legge til en paragraf i vedtektene om forbud mot parkering av kjøretøy på selskapets eiendom. I dag er dette bare omtalt i husordensreglene.

Styret foreslår å legge bestemmelsen etter §23 Aksjonærens aksept av gjeldende regler i selskapet.

Begrunnelse for at det ikke er lov å parkere foran oppgangene er av hensyn til HMS og en vurdering av risiko og konsekvens. Selv om risikoen for at en motorsykkel kan for eksempel velte over et lite barn som relativt liten, vil skadeomfanget ved at et lite barn får en tung motorsykkel over seg kunne være potensielt stort.

Det er styret, som representanter for boligselskapet, som er ansvarlig dersom uhellet skulle være ute, ved at parkering er på fellesareal.

Forslag til nytt punkt i vedtektene:

§2- Parkering av motorkjøretøyer

(1) Parkering av motorkjøretøyer er forbudt hele året på selskapets område, unntatt på de oppmerkede parkeringsplassene og i garasjene.

(2) Det er ikke tillatt med parkering av moped, motorsykkel og lignende foran oppgangene.

(3) Sykler, sparkesykler og lignende skal stå i sykkelstativene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at tillegget til vedtektene godkjennes.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres ved at tillegget legges inn i vedtektene etter styrets forslag til formulering



Sak 27

Husordensregler: Endring av teksten i første, andre og tredje avsnitt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har revidert vedtektene for Kolsrud AS. Mye av endringene er forenkling av språket, noe er oppdateringer i henhold til gjeldende regelverk og annet er praktiske endringer.

Styret foreslår følgende endringer i husordensreglene 3. avsnitt

Opprinnelig tekst:

Kolsrud AS er et aksjeselskap hvor aksjonærene i fellesskap har eieransvaret for selskapets eiendom. Aksjonærene skal sammen sørge for at denne holdes i førsteklasses stand og at selskapets omdømme er det best mulige.

Det er også aksjonærene selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet, og hever selskapets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte aksjonærer, har en i denne "husorden" gitt enkelte regler som det er i hver enkelt aksjoners interesse å overholde.

Forslag til ny tekst:

Kolsrud AS er et aksjeselskap hvor alle aksjonærene sammen har eieransvaret for selskapets eiendom. Aksjonærene skal sammen sørge for at eiendommen alltid er i god stand og at selskapets omdømme er godt.

Husordensreglene er laget for å sikre ro, orden og trygghet i hjemmet, og for å skape best mulig forhold mellom aksjonærene.

Styrets innstilling

Styrets ønsker endring i husordensreglenes første, andre og tredje avsnitt til ny tekst som beskrevet over.

Forslag til vedtak

Endre teksten i første, andre og tredje avsnitt i husordensreglene som beskrevet over.

Sak 28

Husordensregler: fjerne femte avsnitt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fjerning av avsnittet som omhandler vaktmesterbolig i husordenreglene. Kolsrud AS har i flere år kjøpt vaktmestertjenester fra eksterne firma og ikke tilsatt en beboende vaktmester.

Nåværende tekst:



Vaktmesteren er tilsatt for å sørge for orden og renhold, og for å ha tilsyn med eiendommen. Han har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og melde eventuelle overtredelser til styret (kfr. vaktmesterinstruks).

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at avsnittet fjernes.

Forslag til vedtak

Femte avsnitt i husordensreglene fjernes som beskrevet over.

Sak 29

Endring i Husordensreglene punkt 1, under Alminnelige bestemmelser - fjerne punktet om parkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å slette punktet om parkering av motorkjøretøyer i husordensreglene og flytte det til vedtektene.

Opprinnelig tekst:

Parkering av motorkjøretøyer er forbudt hele året på selskapets område, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser (garasjer). Dette gjelder også sykler og sparkstøttinger. Det er tillatt med parkering av moped og MC utenfor oppgangene, men kun en per oppgang og den skal ikke stå i sykkelstativområdet.

Styrets innstilling

Styret ønsker å flytte bestemmelse om parkering av motorkjøretøyer fra husordensreglene til vedtektene.

Forslag til vedtak

Husordensreglene som gjelder parkering av motorkjøretøyer flyttes til vedtektene som beskrevet over.

Sak 30

Husordensreglene: slette punkt 2 i Alminnelige bestemmelser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har revidert husordensreglene for Kolsrud AS. Mye av endringene er forenkling av språket, noe er oppdateringer i henhold til gjeldende regelverk og annet er praktiske endringer.

Styret foreslår følgende slette husordensreglene, Alminnelige bestemmelser punkt 2: Sykling, fotballsparking og annen ballsport er bare tillatt på anviste områder.

Bakgrunnen er at vi anser regelen som unødvendig.

Styrets innstilling



Styret ønsker at husordensreglene, Alminnelige bestemmelser punkt 2: "Sykling, fotballsparking og annen ballsport er bare tillatt på anviste områder", slettes.

Forslag til vedtak

Husordensreglene, Alminnelige bestemmelser punkt 2 slettes: Sykling, fotballsparking og annen ballsport er bare tillatt på anviste områder.

Sak 31

Endring av Husordensreglene, Alminnelige bestestemmelser punkt 3

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har revidert husordensreglene for Kolsrud AS. Mye av endringene er forenkling av språket, noe er oppdateringer i henhold til gjeldende regelverk og annet er praktiske endringer

Styre foreslår følgende endring i punkt 3 i husordensreglene:

Nåværende tekst:

Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein o.lign. Det er strengt forbudt å legge mat ut til fugler slik at dette trekker rotter til eiendommen.

Forslag til ny tekst:

Vi sørger for å holde uteområdene våre ryddige og søppelfrie for alles trivsel.

Det er forbudt å legge ut mat til fugler, da dette kan tiltrekke måker, rotter og liknende til eiendommen.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at endringen blir godkjent.

Forslag til vedtak

Endre teksten i Husordensregler Alminnelige bestestemmelser punkt 3.

Sak 32

Husordensregler Alminnelige bestemmelser punkt 4

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har revidert husordensreglene for Kolsrud AS. Mye av endringene er forenkling av språket, noe er oppdateringer i henhold til gjeldende regelverk og annet er praktiske endringer.

Styret foreslår følgende endring i punkt 4:

Opprinnelig tekst:



I trapperom eller kjellerutganger skal det ikke settes sykler, barnevogner, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting. Lek i trapperom, kjeller og loft er ikke tillatt.

Forslag til ny tekst:

Trapperom og kjellerutganger er rømningsveier ved brann. Det skal derfor ikke settes sykler, barnevogner, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting i trapperom eller kjellerutganger.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at teksten punkt 4 i husordensreglene endres som beskrevet over.

Forslag til vedtak

Endre teksten i Husordensregler Alminnelige bestemmelser punkt 4 til styrets forslag til ny tekst.

Sak 33

Husordensregler Alminnelige bestemmelser punkt 5

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endre teksten for å tydeliggjøre punktet.

Nåværende tekst:

Entredører må ikke nyttes til lufting.

Ny Tekst:

Entredører til den enkelte leiligheten må ikke brukes til lufting.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at endringen godkjennes som beskrevet over.

Forslag til vedtak

Endre teksten i Husordensregler Alminnelige bestemmelser punkt 5 som beskrevet over

Sak 34

Husordensreglene Alminnelige bestemmelser punkt 6

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endring av teksten i Husordensreglene Alminnelige bestemmelser punkt 6

Nåværende tekst:

Kjeller- og loftsdører skal alltid være låst.



Ny tekst:

Kjeller- og loftsdoorer skal av sikkerhetshensyn alltid være låst.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at endringen godkjennes

Forslag til vedtak

Godkjenne endringen av Husordensreglene Alminnelige bestemmelser punkt 6

Sak 35

Husordensreglene Alminnelige bestemmelser punkt 8

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endring av teksten i Husordensreglene Alminnelige bestemmelser punkt 8

Nåværende tekst:

Aksjonærene plikter å medvirke til at felleslys bare nyttes når dette er nødvendig.

Ny tekst:

Aksjonærene må sørge for at felleslys bare står på når det er nødvendig.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at endringen som beskrevet over godkjennes.

Forslag til vedtak

Endring av Husordensreglene Alminnelige bestemmelser punkt 8 endres som beskrevet over.

Sak 36

Husordensreglene Alminnelige bestemmelser punkt 10 og 11 - slå sammen og endre på teksten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å slå sammen og forenkle i husordensreglene Alminnelige bestemmelser, punkt 10 og 11:

Nåværende tekst:

10. Levegger, antenner, markiser, skilter eller lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Det vises til vedtektene § 10. Blomsterkasser må sikres forsvarlig.

11. Anlegging av private beplantninger og oppsetting av stativer må på forhånd forelegges styret til godkjenning.

Forslag til ny tekst:



Endringer på balkong og grøntområder som trenger godkjenning fra styret

Du må søke styret om å sette opp leegger, antenner, markiser, skilter eller lignende på balkongen.

Blomsterkasser må sikres forsvarlig.

Du må søke styret om å plante og sette opp blomsterstativer og lignende ute i grøntområdene.

Styrets innstilling

Styret foreslår at husordensreglene punkt 10 og 11 slås sammen og endres som beskrevet over.

Forslag til vedtak

Husordensreglene Alminnelige bestemmelser punkt 10 og 11 slås sammen og teksten endres til styrets forslag til ny tekst, som er beskrevet over.

Sak 37

Endring i Husordensreglene, Bestemmelser om ro punkt 14, 15 og 16 - endring i tider og tekst

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styre ønsker å endre teksten i Husordensregler Bestemmelser om ro punkt 14, 15 og 16: slette punkt 15 og endre tidspunkt til det som nå er gjeldende praksis de fleste steder.

Nåværende tekst:

14. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og 06.00 alle ukedager. Vaskemaskin og tørketrommel skal ikke være i drift i dette tidsrommet. På lørdager mellom kl. 18.00 og 09.00, søndager og helligdager skal det ikke utføres støyende arbeider.

15. Radio må ikke sjenere naboene. Sang, høylydt tale eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 09.00 og etter kl. 21.00. Musikkøvelser er ikke tillatt på søn- og helligdager.

16. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.

Forslag til ny tekst:

Bestemmelser om ro

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 07.00 alle ukedager.

På lørdager skal det ikke være støyende arbeid før kl.10.00 og etter kl.18.00.

Vaskemaskin og tørketrommel skal ikke være i drift i overnevnte tidsrom.

På søndager og helligdager skal det ikke utføres noe støyende arbeid.

Informert/heng opp lapp i oppgangen med kontaktinformasjon ved planlagt utførelse av støyende arbeid, selv innenfor tidsbestemmelsene for ro.

Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret, og må overholde tidsbestemmelse om ro.

Styrets innstilling



Styrets ønsker å endre punkt 14, 15 og 16 i husordensreglene, bestemmelser om ro, til det som er beskrevet over.

Forslag til vedtak

Endre teksten i Husordensregler Bestemmelser om ro punkt 14 og 15 til styrets forslag til ny tekst som beskrevet over.

Sak 38

Endre Husordensreglene, bestemmelsene om Renhold og Søppel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å endre og dele opp Husordenreglene, bestemmelser om renhold og søppel. Endringene består i blant annet forenkling av tekst, fjerning av punkt om renhetsattest og flytting av punkt om kjøkkenvifte til eget punkt om Ventilasjon og radiatorer.

Nåværende tekst:

17. Selskapets søppelanlegg skal bare brukes til husholdningsavfall. Slikt søppel må pakkes inn før det kastes i containerne i søppelrommene. Papir og papp kastes i innsamlingscontainere i Radarveien. Glass og metallemballasje kastes i glasscontainere utenfor selskapet. Skarpe gjenstander ut over dette skal pakkes ekstra godt inn, det vil si anbringes i dertil egnet emballasje, før det kastes i søppelcontainerne. Spesialavfall som maling, batterier, elektriske artikler m.v. skal bringes til offentlig offentlig godkjent returpunkt. Bygningsavfall og avfall fra oppussing må oppussing må ikke anbringes i søppelrommene. Slik avfall skal fjernes fjernes av aksjonærene selv.

18. På loft og kjeller skal private gjenstander kun anbringes og oppbevares i egne boder og ikke utenfor disse.

19. Kjellere og loft skal luftes godt når temperaturforholdene tillater det. Takluker må alltid holdes lukket.

20. Veggdyrkontroll av leilighet kan foretas etter henstilling fra styret. Hvis en merker veggedyr eller annet uttøy, må dette straks meldes til styret.

Kjøkkenvifte skal ikke kobles opp mot ventilasjonsanlegget. Ventilasjonsventilen på bad og kjøkken skal ikke tildekkes. Radiatorenes termostat skal ikke stenges, men være stilt inn mellom 1 og 5.

Renhetsattest. Dette kan også forlanges ved innflytting av gamle møbler. Slik attest forlanges også ved innflytting av framleiere. Eventuell utrydding av utøy i leiligheten må betales av leilighetens innehaver (kfr). Husleiekontraktens paragraf 4 og 5).

Forslag til ny tekst og punktinnstilling:

Selskapets søppelanlegg skal bare brukes til husholdningsavfall. Restavfall, mat- og plastemballasje skal kildesorteres i egne poser før de kastes i søppelkassene i søppelrommene.

Skarpe gjenstander skal pakkes ekstra godt inn, det vil si i dertil egnet emballasje, før det kastes i søppelkassene i søppelrommene.



Papp og papir skal kastes i innsamlingscontainere ved Radarveien 23. Det er ikke tillatt å plassere papp og papir utenfor containeren dersom den er full.

Glass og metallemballasje kastes i glasscontainere utenfor selskapets eiendom.

Spesialavfall som maling, batterier, elektriske artikler med mer skal bringes til offentlig godkjent returpunkt.

Bygningsavfall og avfall fra oppussing skal ikke kastes i søppelrommene. Slikt avfall skal fjernes av aksjonærene selv, og kastes på egnet avfallspunkt utenfor selskapets eiendom.

På loft og kjeller skal private gjenstander kun oppbevares i egne boder og ikke utenfor disse.

Kjellere og loft skal luftes godt når temperaturforholdene tillater det. Takluker må alltid holdes lukket.

Hvis du merker veggedyr eller annet utøy, er du pliktig til å melde fra om dette til styret. Skadedyrkontroll av leilighet kan foretas etter henstilling fra styret. Styret har rett til å gjennomføre undersøkelse og eventuelt felles sanering.

Styrets innstilling

Styret ønsker å endre bestemmelsene under Renhold og søppel i husordensreglene til som beskrevet over.

Forslag til vedtak

Endring i Husordensreglene og bestemmelse om Renhold og Søppel til nytt forslag til tekst som beskrevet over.

Sak 39

Endring i Husordensreglene: slette punktet om Fremleie da de reguleres i vedtektene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å slette hele punktet i husordensreglene om Fremleie. Dette er etter innspill fra Obos. Fremleie (Bruksoverlatelse) reguleres i vedtektene.

Punktet om Airbnb er ikke omtalt i vedtektene. Dette er fordi det er borettslagsloven som gjelder;

<https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§5-4>

Nåværende tekst:

FREMLEIE

21. Fremleie som Airbnb er ikke tillatt (endring ifm. Generalforsamling 24.06.2017) Fremleie og hybelutleie må godkjennes av styret. Ved fremleie skal styret kontaktes for standard søknadsskjema.

Fremleie tillates etter følgende kriterier:

- Arbeid utenbys
- Studier utenbys ! Militærtjeneste
- Annen begrunnelse for ønske om fremleie behandles særskilt

22. Fremleier og/eller hybelleier må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger, jfr. Husleiekontraktens paragraf 6 og vedtektenes § 11.



Styrets innstilling

Styrets ønsker å slette punkt om Fremleie i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Slette punkt om Fremleie i husordensreglene som beskrevet over.

Sak 40

Endring av husordensreglene, punkt: VASKERIER, TØRKEPLASSER OG TØRKELOFTENE

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endre overskriften og innhold i punkt VASKERIER, TØRKEPLASSER OG TØRKELOFTENE som gjelder vaskeriene.

Nåværende tekst:

VASKERIER, TØRKEPLASSER OG TØRKELOFTENE

23. Vaskerienes maskiner skal behandles med varsomhet. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn selskapets medlemmer.

24. Selskapets vaktmester vil instruere nye aksjonærer i bruk av vaskerienes maskiner.

25. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær. Tørkeplassene skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må ikke bankes eller henges opp utendørs fra kl. 16.00 dagen før søn- og helligdager til neste virkedags morgen.

26. Tørkeloftene nyttes etter avtale mellom aksjonærene i oppgangen.

Forslag til ny tekst:

Tørkeplasser og tørkeloftene

Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær.

Tørkeplassene skal ikke brukes søndager og helligdager.

Styrets innstilling

Styrets ønsker å endre bestemmelsene om vaskerier, tørkeplasser og tørkeloftene i husordensreglene som beskrevet over.

Forslag til vedtak

Endring av husordensreglene og bestemmelser om vaskerier, tørkeplasser og tørkeloftene endres til nytt forslag fra styret, som beskrevet over



Sak 41

Endring i husordensreglene: nytt punkt om Ventilasjon og radiatorer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å legge bestemmelsene som gjelder kjøkkenvifter, radiatorer med videre i et eget punkt i husordensreglene. Disse punktene ligger opprinnelig under henholdsvis Renhold og søppel og Diverse.

Opprinnelig tekst:

Renhold og søppel:

Kjøkkenvifte skal ikke kobles opp mot ventilasjonsanlegget. Ventilasjonsventilen på bad og kjøkken skal ikke tildekkes. Radiatorenes termostat skal ikke stenges, men være stilt inn mellom 1 og 5.

Diverse:

28. Det er tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller, på loft eller andre deler av fellesareal.

Forslag til ny inndeling, ingen endring i tekst:

Kjøkkenvifte skal ikke kobles opp mot ventilasjonsanlegget.

Ventilasjonsventilen på bad og kjøkken skal ikke tildekkes.

Radiatorenes termostat skal ikke stenges, men være stilt inn mellom 1 og 5.

Styrets innstilling

Styret ønsker å strukturere bestemmelsene om ventilasjon og radiatorer som beskrevet over.

Forslag til vedtak

Endre bestemmelsene i husordensreglene som gjelder kjøkkenvifte, ventilasjon og radiatorer i slik at det blir eget punkt: Ventilasjon og radiatorer; som beskrevet over.

Sak 42

Endring i husordensreglene: nytt punkt om brannvern og brannverutstyr

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å legge til en ny del til i husordensreglene som gjelder brannvern og brannvernutstyr.

Styret foreslår følgende tekst:

BRANNVERN OG BRANNVERNUTSTYR

I boligselskapet Kolsrud bor vi tett på hverandre, og vi er avhengige av at du og dine naboer tar brannsikkerheten på høyeste alvor.



Alle beboere er pliktige til å sørge for at hver boenhet har manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom.

Styret anbefaler også at beboere supplerer med brannteppe og eventuelt slukkespray på kjøkken for slukking av mindre branner.

Beboere skal utføre egenkontroll av apparatene hvert kvartal. Pulverapparatet skal snus og trykket skal sjekkes.

Beboer skal selv teste at batteri på røykvarsler fungerer, og at varslerne virker tilfredsstillende gjennom året.

Styrets innstilling

Styret ønsker å legge til punkt om brannvern og brannutstyr som beskrevet over.

Forslag til vedtak

Legge til punkt i husordensreglene: Brannvern og brannutstyr, som beskrevet over.

Sak 43

Endring i Husordensreglene og bestemmelsene DIVERSE

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å flytte følgende punkter til kategorien diverse for bedre oversikt:

Dagens tekst ligger som en frittstående kommentar under punktet renhold og søppel:

Kjøkkenvifte skal ikke kobles opp mot ventilasjonsanlegget. Ventilasjonsventilen på bad og kjøkken skal ikke tildekkes. Radiatorenes termostat skal ikke stenges, men være stilt inn mellom 1 og 5.

Punktene om postkasser og dugnad er flyttet til Alminnelige bestemmelser.

De øvrige punktene ønsker vi å strukturere bedre med egne overskrifter.

Nåværende tekst:

DIVERSE 27. Når skader på selskapets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden, jfr også vedtektene §9.

28. Det er tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller, på loft eller andre deler av fellesareal.

29. Alle postkasser og ringeklokker ved inngangsdør skal være merket på enhetlig måte som bestemt av styret.

30. Alle aksjonærer under 70 år har oppmøteplikt på selskapets dugnader 1-2 ganger i året

31. Deler av fellesområde foran Radarveien 13-23 kan disponeres som hage/uteplass for leilighetene på grunnplan, i henhold til Vedtektenes §24. Uteplassene skal holdes rene og ryddige. Det skal søkes tillatelse fra Styret om anlegning av installasjoner som hekker, plattinger, levegger m.v.

Når Styret finner det nødvendig plikter aksjonærene å levere detaljert beskrivelse av anlegningen det søkes om, inkl. plassering, dimensjoner, materialer og evt. fargevalg.

Anlegninger som er spesielt synlige for andre beboere, som levegger, hekker o.l. skal vedlikeholdes og males/klippes/beises ved behov, for aksjonærenes regning. Styret kan pålegge aksjonærer å utføre slikt-



vedlikehold i spesielt skjemmende tilfeller, evt. selv iverksette vedlikehold for aksjonærens regning og risiko ved manglende etterlevelse av pålegg.

Det er ikke tillatt å anbringe gjenstander, beplantning osv. oppover steinknausen, eller utenfor det arealet vedtektene fastsetter. Det er heller ikke tillatt å fjerne vegetasjon utenfor den enkelte uteplass' areal uten godkjenning fra Styret. Det er ikke tillatt å benytte uteplassene som lagerplass for gjenstander som ikke naturlig hører hjemme i en hage/uteplass.

Det er aksjonærenes ansvar å rydde uteplassen for gjenstander som vil kunne ta skade av snørydding ovenfra i vinterhalvåret.

Aksjonærer i Radarveien 13-23 som bor over grunnplan plikter å utvise forsiktighet ved eventuell rydding av snø fra balkong.

Forurenset snø skal under ingen omstendighet kastes ned fra balkonger. Dette gjelder alle leiligheter.

Søppel som f.eks. sneiper og sigarettaske hører ikke hjemme på noen del av fellesområdet.

Forslag til ny tekst:

Grill og gassbeholdere

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger eller uteplasser på bakkeplan. Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill.

Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller, på loft eller andre deler av fellesareal.

Regler for bruk av fellesområde foran Radarveien 13-23

Deler av fellesområde foran Radarveien 13-23 kan disponeres som hage/uteplass for leilighetene på grunnplan, i henhold til Vedtektenes §24. Disse uteplassene skal holdes rene og ryddige. Det skal søkes tillatelse fra styret om anleggning av installasjoner som hekker, plattinger, levegger med videre. Når styret finner det nødvendig, plikter aksjonærene å levere detaljert beskrivelse av anleggningen det søkes om, inkludert plassering, dimensjoner, materialer og eventuelt fargevalg.

Anleggninger som er spesielt synlige for andre beboere, som levegger, hekker og lignende, skal vedlikeholdes og males/klippes/beises ved behov, for aksjonærenes regning. Styret kan pålegge aksjonærer å utføre slikt vedlikehold i spesielt skjemmende tilfeller, eventuelt selv iverksette vedlikehold for aksjonærens regning og risiko ved manglende etterlevelse av pålegg.

Det er ikke tillatt å anbringe gjenstander, beplantning osv. oppover steinknausen, eller utenfor det arealet vedtektene fastsetter. Det er heller ikke tillatt å fjerne vegetasjon utenfor den enkelte uteplass' areal uten godkjenning fra styret. Det er ikke tillatt å benytte uteplassene som lagerplass for gjenstander som ikke naturlig hører hjemme i en hage/uteplass.

Det er aksjonærenes ansvar å rydde uteplassen for gjenstander som vil kunne ta skade av snørydding ovenfra i vinterhalvåret.

Aksjonærer i Radarveien 13-23 som bor over grunnplan plikter å utvise forsiktighet ved eventuell rydding av snø fra balkong.

Forurenset snø skal under ingen omstendighet kastes ned fra balkonger. Dette gjelder alle leiligheter.

Styrets innstilling



Styrets ønsker å endre bestemmelsene i husordensreglene og punktet Diverse, som beskrevet over

Forslag til vedtak

Endre husordensreglene og bestemmelsene under punktet Diverse til styrets forslag, som beskrevet over

Sak 44

Ta i bruk tørkeklassene bak Radarveien 12-14 til sykkeloppbevaring

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har kommet uformelle forslag fra flere beboere gjennom hele året om å ta i bruk de gamle, grønne tørkeklassene bak Radarveien 12-14 som sykkelkur.

Styret har på bakgrunn av dette lagt inn et forslag til årsmøtet.

Forslaget går ut på å sette inn sykkelstativ i burene og kodelås utenfor.

Det vil ikke bygges eller endres noe på strukturen.

Grunnen til at dette må stemmes over i årsmøtet, er at det da blir en bruksendring.

Estimert pris i underkant av 10.000kr.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at saken godkjennes. Dette har vært ønsket av flere beboere og er et relativt billig tiltak.

Forslag til vedtak

Det gjennomføres bruksendring for tørkeklassene bak ved Radarveien 12-14 ved at tørkeklassene kan benyttes til sykkeloppbevaring. Styret gjennomfører dette ved å kjøpe inn sykkelstativer og kodelåser for inntil kr 10.000.

Sak 45

Gjenvinning av papir

Forslag fremmet av:

Sidsel Lindhagen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi trenger et bedre system. Altfor mye papir går i restavfall. Det betyr mer søppel vi betaler for å kvitte oss med. Vi får også en dårlig grønn-rating som borettslag når gjenvinning ikke er effektiv. Det kan påvirke boligprisene visstnok.

Styrets innstilling



Styret stiller seg positivt til bedre papirgjenvinning, men per nå har vi ikke de økonomiske midlene å avsette til dette.

Styret har tidligere sett på alternativer til pappcontaineren på enden av nr 23. Vi har ved flere anledninger forsøkt å få kommunen til å komme å tømme containeren hver uke, men det har vi ikke fått til. Kommunens alternativ er at vi setter opp 2 containere, men dette er ikke veldig estetisk, og det er heller ikke god plass til det.

I 2020 hadde styret befaring med kommunen for å vurdere muligheten til å etablere nedgravde avfallsbrønner for restavfall og papir.

Kostnader med å etablere slike brønner ble estimert til kr 1000 000 - 1500 000, i tillegg til at våre årlige renovasjonskostnader ville øke fra ca. kr 425.000,- til ca kr 490.000,- (beregnet i 2020). Prisen for dette vil i dag trolig ha økt, og styret har derav ikke innhentet et ferskt tilbud.

Da denne saken var oppe ble det bestemt at vi ikke skulle gå videre med dette, av hensyn til store kostnader med annet nødvendig vedlikehold på vår bygningsmasse. Vi har denne saken stadig oppe til diskusjon i styret og vi ser behovet, men også begrensningene per dags dato med annet arbeid og utgifter som er viktigere per dags dato.

Forslag til vedtak

Gjennomgang av eksisterende avtale med reforhandling av pris dersom ikke dette er gjort nylig. Utarbeide et nytt forslag til papirgjenvinning ved å gå gjennom hva vi har av muligheter økonomisk, fysisk og estetisk.

Sak 46

Årlig bodrydding

Forslag fremmet av:

Anne Kirsti Strandli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

Det samler seg opp mye skrot i bodene, tildels også i fellesområdene.

Styrets innstilling

Styret stiller seg negative til felles bodrydding av private boder i regi av Kolsrud AS.

Begrunnelsen for dette er basert på at eier selv må ta ansvar for opprydding av egen bod, og kasting av eget avfall på egnet avfallssted. Styret annonserte i uke 15 at vi i regi av Renovasjons- og gjenvinningsetaten samler inn farlig avfall. Her kunne beboere blant annet kaste småelektrisk avfall ved Radarveien 30. I tillegg har styret informert på Vibbo om at vaktmestertjenesten kan bistå den enkelte beboer med bortkjøring av privat avfall mot at beboer betaler for denne tjenesten direkte til Østheim.

Det er flere grunner til at styret ikke ønsker felles bodrydding:

-



Veldig mange brukbare ting har tidligere blitt kastet, styret ønsker at man tar ansvar og gir vekk brukbare ting enten til loppemarked, Fretex eller leverer det på gjenbruksstasjonen.

- Dette er et dyrt tiltak å gjennomføre 1-2 ganger i året. Både i planlegging og i kr.
- Vi ønsker å holde fellesområder ryddig hele året. Det kan virke som at noen beboere sparer opp avfall gjennom hele året for å kaste på en felles dugnad. Styret ønsket at beboere gjennom hele året holder det ryddig i fellesområder.
- Styret har gjennom året jevnlig HMS runder hvor vi følger med på oppsamling av gjenstander i fellesarealer, som også er en del av våre brannrutiner. Styret oppfordrer også beboere til å sende oss en melding dersom det er opphopning i deres oppgang, slik at vi kan ta kontakt med beboere i oppgangen.

Forslag til vedtak

Foreslår derfor at årlig bod rydding hver vår gjeninnføres, inkl. mulighet for å kaste spesial avfall som elektriske apparater mm

Sak 47

Belysning utenfor hver oppgang

Forslag fremmet av:

Anne Kirsti Strandli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

I mørket er det ikke mulig å se hus nummere i Radarveien. Dette skaper problemer dersom en har bestilt taxi, men det er også risiko for at utrykning som ambulanse etc ikke finner frem.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til å innhente tilbud på pris for dette arbeidet, og at prisforslag må veies opp mot kost/nytte.

Forslag til vedtak

Foreslår derfor at det monteres utelys ved hvert nummerskilt e.l.



Sak 48

Kutte toppen av trær

Forslag fremmet av:

Mina Gjestevang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Trærne i bakgården er så høye at de blokker solen til oss i 1. etasje. Ønsker derfor at vi kutter toppen av trærne.

Styrets innstilling

Styret trenger mer konkret informasjon om hvilke trær det foreslås å kutte toppen av for å kunne gi positiv innstilling til forslaget.

Forslag til vedtak

Trærne i bakgården er så høye at de blokker solen til oss i 1. etasje. Ønsker derfor at vi kutter toppen av trærne.

Sak 49

Fryser i kjeller

Forslag fremmet av:

Odd Grindvoll

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker mulighet for å bruke ene rommet i kjeller til å ha fryser for oppgangen. Har blitt fortalt at det var det tidligere så ønsker å fremme forslag om å få til det igjen.

Styrets innstilling

Styret ser noen utfordringer ved å ha fryser i felles kjeller, blant annet når det gjelder HMS og brannsikkerhet, fordeling av strømkostnader, oppfølging ved strømrubd og det å følge opp dersom beboere flytter og ikke tømmer og tar med seg fryseren. Av disse grunnene stiller vi oss ikke bak forslaget om mulighet for bruk av fryser i felles kjeller.

Forslag til vedtak

Ja eller nei for muligheten til å ha fryser i ene kjellerrommet.



Sak 50

Vedtekter tillegg til §9 Generalforsamling - fysisk oppmøte for generalforsamlingen

Forslag fremmet av:

Anne Helene Utgaard

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Følgende setning legges til etter første setning i paragraf 9 i selskapets vedtekter:

Generalforsamlingen skal så vidt mulig gjennomføres ved fysisk oppmøte.

Begrunnelse for forslaget:

Styret har i forbindelse med innkalling til årets digitale generalforsamling gjort rede for hvordan mange borettslag er i ferd med å gjøre digitale generalforsamlinger til det normale. Det er forståelig at dette skjer i en tid når vi blir stadig mer digitale på mange livsområder. Ikke desto mindre finnes det flere alvorlige problemer knyttet til den prosessen vi er inne i. Rundt 600 000 mennesker i Norge er fortsatt ikke på nett og mange bruker nettet i begrenset grad og særlig til e-post, meldinger, betaling av regninger og oppdateringer på utvalgte sosiale medier og nyhetsapper. De som har størst problemer er ofte eldre og gamle mennesker, men også yngre, som ikke har hatt bruk for data verken privat eller i jobbsammenheng. Vår bydel har en av de høyeste andeler av eldre og gamle i Oslo. Hos oss er det mange som ikke er klar for å delta på digital generalforsamling enda.

Jeg er selv en nokså dreven bruker av data, både i jobbsammenheng og privat. Jeg deltar ganske hyppig i internasjonale webinarer og styremøter uten problemer, og jeg bruker nettet til mange ulike ting og driver med litt undervisning for eldre i databruk. Likevel har jeg ikke greid å delta skikkelig på de digitale generalforsamlingene vi har hatt til nå. Riktignok har jeg greid å avgi stemme på sakene, men jeg har forsøkt å legge inn innlegg uten å ha noen aning om de er blitt lagt ut og lest av noen. Jeg har heller ikke fått opp noen innlegg fra andre aksjonærer. Med andre ord, jeg har ikke fått delta i noen samtale eller diskusjoner, og jeg aner ikke hvilke synspunkter som er kommet fram eller hva Styret har svart på eventuelle spørsmål. Dette er ikke demokrati i praksis. I Kolsrud har vi ingen annen mulighet til å få utveksle synspunkter med Styret og hverandre enn på generalforsamlingen. Derfor må det tilrettelegges for at alle kan delta aktivt. (Fordi jeg har greid å stemme er jeg kanskje blitt telt med som deltaker på generalforsamlingene, men det blir i beste fall en halv sannhet. Det er lett å komme inn på nettet, men ikke å være aktiv deltakende.)

Den digitale virkeligheten er kommet for å bli, og det vil bli flere og flere som kan håndtere den, men jeg tror ikke at vi i Kolsrud er der enda. Både under pandemien og senere har det stadig blitt oppdaget begrensningene ved bruk av digitale møter, undervisning og kulturelle aktiviteter.

På denne bakgrunn foreslår jeg at vi fortsatt skal gjennomføre ikke-digitale generalforsamlinger. Vi kan heller komme tilbake til saken når flere av oss er mer rede for den nye virkeligheten. Derimot kunne vi kanskje begynne å ha et digitalt beboermøte en gang eller to i året for å trene på å kommunisere effektivt med hverandre på nettet. Styret kunne legge ut info på Vibbo om viktige beslutninger som må tas slik at vi sammen kunne ta stilling til ulike muligheter. Det er ganske vanlig i mange borettslag rundt omkring. Beboermøter har kun rådgivende myndighet i forhold til Styret, men kan gi Styret betydningsfull informasjon før det tar sine avgjørelser. Vi kan utvikle både våre kunnskaper og vår innsikt, engasjement og klokskap når vi lytter til hverandres ulike tanker om ting.

Styrets innstilling



Styrets innstilling er å ikke godkjenne forslag om tillegg i vedtektene §9: **Generalforsamlingen skal så vidt mulig gjennomføres ved fysisk oppmøte.**

Styret ønsker å ha mulighet å velge digitale årsmøter fremover.

Årsaken til at vi ønsker å holde årsmøtene digitale er for å få flere av beboerne til å delta. Årsmøtet i 2023 ble holdt på Lambertseter videregående skole og det var 39 fremmøtte aksjonærer. Til sammenligning deltok 90 aksjonærer på det digitale møtet i 2022.

For at beboere skal ha mulighet til fysisk dialog med styret, anbefaler vi å holde beboermøte på styrerommet i forkant av årsmøtet. Beboermøtet kan med fordel holdes etter at innkalling er sendt, slik at det er mulig å stille spørsmål og diskutere de ulike sakene som er fremmet. På den måten mener styret at vi får til demokratiske prosesser ved å imøtekomme også de ikke-digitale, og samtidig få flest mulig beboere til å delta med sin stemme på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Følgende skal legges til §9: Generalforsamlingen skal, så vidt mulig, gjennomføres ved fysisk oppmøte.

Sak 51

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Odd Grindvoll

Jeg er 54 år og har bodd i R21 siden september 2019. Driver eget firma som jeg startet i 1993 og fortsatt driver. Er daglig leder og styreformann i eget selskap. Har hatt tre styreverv i sameier tidligere, og er løsningsorientert med en del erfaringer fra tidligere. Bor med min sønn som er 17 år og som har bodd med meg siden jeg flyttet til Karlsrud. Reiser noen ganger i året til min leilighet i Spania, så er ikke alltid hjemme, men er digital selv om jeg ikke alltid er hjemme på Karlsrud. Tror og håper det er noe jeg kan bidra med i vårt sameie.

- Sikander Saleh

Jeg er 35 år gammel og utdannet bygningsingeniør. Jobber idag som Senior teknisk rådgiver for en av Europas største leverandører av armeringsstål. Bor i Radarveien 14 med kone og to gutter på 4 og 6 år.

Valg av 1 styremedlem. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- Odd Grindvoll

Jeg er 54 år og har bodd i R21 siden september 2019. Driver eget firma som jeg startet i 1993 og fortsatt driver. Er daglig leder og styreformann i eget selskap. Har hatt tre styreverv i sameier tidligere, og er løsningsorientert med en del erfaringer fra tidligere. Bor med min sønn som er 17 år og som har bodd med meg siden jeg flyttet til Karlsrud. Reiser noen ganger i året til min leilighet i Spania, så er ikke alltid hjemme, men er digital selv om jeg ikke alltid er hjemme på Karlsrud. Tror og håper det er noe jeg kan bidra med i vårt sameie.



- **Sikander Saleh**

Jeg er 35 år gammel og utdannet bygningsingeniør. Jobber idag som Senior teknisk rådgiver for en av Europas største leverandører av armeringsstål.

Bor i Radarveien 14 med kone og to gutter på 4 og 6 år.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Christina Dobloug**

Bor i Radarveien 13. Har 10 års erfaring som prosjektmegler. Jobbet siste året i bygg og anlegg med betong.

Nå jobber jeg innen eiendom og med et selskap som driver produksjon av boliger.

Blir gjerne med og ser muligheter for hva vi kan utrette for uteområdene våre.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Signe Strandskogen	Radarveien 12
Nestleder	Cecilie Birkeland	Radarveien 6
Styremedlem	Simen Haslev	Radarveien 12
Styremedlem	Iselin Nordhagen	Radarveien 6
Styremedlem	Tobias Erikson Utengen	Radarveien 18
Varamedlem	Christina Jensen Dobloug-Holm	Radarveien 13
Varamedlem	Origene Mushorangabo	Radarveien 5

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 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

Gårdsnummer 159 og bruksnummer 90.

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Kolsrud AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er RSM NORGE AS.

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.



ÅRSBERETNING

2024

Styrets virksomhet i 2023

Styret og Vibbo

Styret består i dag av 5 medlemmer. Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på beboerportalen Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er Vibbo et egnet sted for kommunikasjon med styret og andre beboere. Meldinger kan også sendes til styret på e-post, men vi oppfordrer dere til å bruke meldingsknappen inne i Vibbo, da dette gir oss mer utfyllende informasjon om din henvendelse. Styrets mail er Kolsrudas@styrerommet.no.

Møter og kurs som styret har deltatt på

Styret har siden forrige generalforsamling avholdt 31 styremøter. Dette er 5 flere styremøter enn samme periode i fjor. Bakgrunnen for dette er økt arbeidsmengde, både i forhold til daglig oppfølging og planlegging av større prosjekter.

Styret har hatt flere møter med vår forretningsfører i Obos.

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

Styret har i denne perioden deltatt på ett kurs i regi av Obos.

Arbeid med henvendelser til styret

Styret får i snitt ca. 35 henvendelser per uke med epost og meldinger i Vibbo. Telefoner til styrets medlemmer kommer utenom disse. Styret har merket seg en økning av spørsmål fra beboere siden forrige årsmøte i 2023. Vi har som mål å besvare de skriftlige henvendelsene innen 3 dager på Vibbo eller e-post. Henvendelser fra beboere anses som de sakene styret bruker mest tid på, og vi har fokus på å svare ut henvendelser så raskt som mulig. Styremedlemmene har fordelt mailuker seg imellom, for å sørge for best mulig flyt i besvarelsene til beboerne. Styret minner om at det finnes mye informasjon på Vibbo under "Temaer" hvor beboere kan få svar på mange av sine spørsmål.

Det har vært 19 eierskifter i 2023

Det har i perioden vært 19 leilighetsovertagelser. Styret ønsker de nye aksjonærene og innflytterne velkommen til Kolsrud AS.

Utleie av leilighet

Kolsrud AS har en utleieleilighet i Radarveien 12, den tidligere vaktmesterboligen. Nye leietakere flyttet inn i leiligheten juni 2023, og bor fortsatt her. Leiesummen er kr 21 000. Utleieprosessen blir drevet av styret selv, for at jobben med utleie ikke skal koste boligselskapet penger. Dette var i forkant av ny utleieavtale et krevende arbeid. I etterkant av at nye leietakere flyttet inn har det vært noen utgifter i forbindelse med dette, da leiligheten leies ut med hvitevarer, og flere av disse sluttet å fungere.



Felleskostnader

Styret, i samarbeid med Obos som forretningsfører, følger kontinuerlig med på kostnadsutviklingen i samfunnet, sett opp mot boligselskapets utgifter. Ved budsjettmøte med Obos som ble avholdt den 18.10.23, bestemte styret å ikke øke felleskostnadene i denne omgang. Konsumprisindeksen (ssb.no) har steget 4,5 prosent fra februar 2023 til februar 2024. Dette er en markant økning, og har mye å si for borettslagets faste utgifter. Som nevnt over har styret i samråd med Obos valgt å ikke følge opp med å øke felleskostnadene som følge av konsumprisindeksen i denne omgang.

Felleskostnadene i Kolsrud AS ble økt den 01.05.22 og 01.01.23. Da felleskostnadene ble økt i 2022 hadde ikke felleskostnadene i Kolsrud AS fulgt prisveksten i samfunnet på flere år. Fellesutgiftene ble da økt på bakgrunn av blant annet:

- Økt forsikringspremie
- Økte kommunale avgifter
- Økte energikostnader
- Konsumprisindeks
- Drenering av samtlige blokker

Ved å ikke øke felleskostnadene nå, forsøker vi å spare inn på andre områder, som blant annet:

- Bytte av vaktmester og rengjøringsleverandør fra sommer 2023 har gitt lavere kostnader.
- Ikke leie inn komprimeringsbil og containere til beboeres private avfall i forbindelse med dugnad.
- Strømstøtte- som kun gjelder om strømprisene i samfunnet blir høye nok. Om strømprisene vil komme opp i dette estimatet til vinteren er uvisst.
- Vurdere andre avtaler vi har og se på eventuelle besparelser som kan gjøres her.

Felleskostnadene i boligselskapet har ikke blitt økt i denne perioden. De ble sist hevet 1.1.23, som var et resultat av økte kostnader i 2023, og tapt likviditet ved kostnadsoverskridelser i 2022 i forbindelse med dreneringsprosjektet. I tillegg økte innkreving av kapitalkostnader på lån i samsvar med de økte lånekostnadene.

Felleskostnadene i Kolsrud AS måtte økes i 2023 grunnet:

- Økt premie på forsikring, stipulert økning på 10%,
- Økning kommunale kostnader, varslet 16.5 % økning på vann og avløp samt 12% på renovasjon
- Økte lånerenter
- Generell prisstigning på avtaler om forretningsførsel, renhold, vaktmester mm.

Se utfyllende informasjon på Vibbo: [Budsjett 2024- vi setter ikke opp felleskostnadene](#)

Ny leverandør av vaktmester- og renholdstjenester

Fra og med 1. juli 2023 overtok Østheim EiendomsService våre renholdstjenester, samt matteleveranser på vinterstid. Østheim EiendomsService overtok også vaktmestertjenesten fra og med 1. august 2023, samt måking og strøing fra november/desember 2023.

Ved å skifte leverandør av disse tjenestene sparer boligselskapet henholdsvis ca kr 10.000 og kr 20.000 per måned, som var et av punktene hvor styret ønsket å spare inn penger. Innholdet i avtalene er tilsvarende det vi hadde på avtaler med tidligere leverandør av tjenestene.

Proessen med tilbudsrunde og avtalene har gått via plattformen Really – Kjøp og administrer eiendomstjenester på 1, 2, 3. Det er en plattform for å gjøre det enklere å kjøpe inn og administrere eiendomstjenester. Alle leverandørene er prekvalifisert for å trygge oss på at vi får seriøse leverandører.

Det har vært flere utfordringer i henhold til leveransen av disse tjenestene, og styret takker for innspill og beskjeder fra beboerne, slik at styret har kunnet ta dette opp med Østheim. Vi har fulgt opp klagen, og tok



Kolsrud AS

også opp utfordringene med Really, som igjen tok dette videre med Østheim. Vi opplever nå at styrets klager blir tatt på alvor, og har fått ny kontaktperson i forhold til rengjøringstjenestene og fast vaktmester fra Østheim. Vi forventer nå at tjenestene blir utført slik vi ønsker, og styret har jevnlig kommunikasjon med Østheim.

Vibbo: [Ny leverandør av vaktmester- og renholdstjenester](#)

Vibbo: [Nytt om vaktmester og trappevask](#)

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.

I boligselskapet Kolsrud jobbes det kontinuerlig med å skape et trivelig og sikkert bomiljø for alle beboere. Både styret, og beboerne skal delta aktivt i dette arbeidet. Styrets informasjonsskriv vedrørende helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS) i boligselskapet ble sist publisert som en påminnelse til alle beboere 12.3.24. Skrivet ligger på Vibbo under temaene HMS og brannsikring, og vi ønsker at alle beboere leser dette skrivet får å bli kjent med sitt eget ansvar opp mot HMS arbeidet:

<https://vibbo.no/kolsrud/tema/hms>

<https://vibbo.no/kolsrud/tema/brannsikring>

Årlig HMS-runde

Våren 2024 gjennomfører styret den årlige HMS-runden i boligselskapet, som er en viktig del av vår internkontroll. Her ser man både på brannutstyr, varme fra skap og elektrisk anlegg, fremkommelighet, rot og andre ting som oppbevares i fellesområder.

Det er viktig at beboere holder oppganger og fellesområder fri for lagring av ting. Sko, klær, søppel og andre ting skal ikke oppbevares utenfor inngangsdører eller i kjellers fellesarealer. Det er ikke lov å ha skohyller, klesknagger og lignende i trappeoppgangene.

Brannvern – årlig kontroll fra Norsk Brannvern

Styret har avtale med Norsk Brannvern om kontroll av fellesområder hvert år, inkludert alle boenheter annen hvert år. I tillegg vil alle beboere få nytt batteri til røykvarsler(e) hvert år. I Oktober 2023 var det kun kontroll av fellesarealer, samt utdeling av batteri til alle boenheter. I 2024 vil det etter planen gjennomføres kontroll av fellesarealer, samt kontroll av alle boenheter. Styret vil igjen minne om viktigheten av at beboere forsøker å være hjemme når kontroll utføres, da brannsikkerheten i boligselskapet er svært viktig for deg og dine naboer. Vi minner også om at det er beboers plikt gjennom resten av året og sjekke røykvarsler og batteri, samt snu på brannslukningsapparat. Ved flytting skal røykvarslere og brannslukningsapparat bli igjen i leiligheten.

Det ble 22.06.22 utført brannteknisk tilstandsanalyse fra Norsk Brannvern av hele boligselskapets bebyggelse. Formålet med en slik analyse er å avdekke den branntekniske tilstanden til bygningsmassen. Etter tilstandsanalysen fikk styret en handlingsplan for tiltak, som styret per dags dato jobber med, herunder å lage en langsiktig plan for utbedring av brannsikkerheten.



Vibbo: Brannvernkontroll av fellesarealer 4.10 kl.17-21

Lekeplasskontroll

Styret inngikk i 2021 avtale med AS Skan-kontroll om lekeplasskontroll hvor en godkjent sertifisert kontrollør gjennomfører kontroll på lekeapparater og uteareal på borettslagets område. Kontroll skal gjennomføres annet hvert år. Lekeplassen ble kontrollert 23.4.23, med kun en C-feil(ikke på lekeplassen etter kontroll i 2021.

Elkontroll

Det ble utført internkontroll av det felles elektriske anlegget i boligselskapet den 8-11.01.2024. Dette blir gjort som et grunnlag for Kolsrud AS for å få rabatt på forsikringsavtalen vår med Gjensidige, samt myndighetspålagte krav til internkontroll.

Årets el-kontroll ble utført av Ingeniør Ivar Pettersen AS avd. TEGG. Dette er et firma som har høy kompetanse innen termografering og el-kontroll.

Under årets kontroll ble alle beboeres sikringsskap kontrollert og termografert, samt alle fordelinger og alle rom i fellesområdene.

I etterkant av kontroller jobber styret med å få til en avtale med elektriker om rabatt om privatpersoner skal ha utbedret feilene i sikringsskapene sine, samtidig som vi utbedrer feil som er funnet i fellesanlegget.

Dette er gjort i følge av en handlingsfrist beskrevet i rapport. Hvert avvik har en gradering mellom TG1 og TG3.

TG 1 = Mindre avvik, må utbedres innen 12 måneder.
TG 2 = Vesentlig avvik, må utbedres innen 3 måneder.
TG 3 = Alvorlig avvik, fare for liv og helse. Må utbedres umiddelbart.

Under årets kontroll ble det avdekket 117 avvik.

39 stk TG 1.
78 stk TG 2.
0 stk TG 3.

Ut over dette er det beboers ansvar å sørge for at elektrisk anlegg og utstyr til boligen er i orden- dette innebærer nødvendig ettersyn og vedlikehold for å tilfredsstille sikkerhetskrav. Sjekklister for dette finnes i HMS skrivet til alle beboerne:

<https://vibbo.no/kolsrud/tema/hms>
<https://vibbo.no/kolsrud/tema/brannsikring>



Kontroll av snø og is på hustak

Styret har ansvar for å følge med på sikkerheten rundt snø og is på våre hustak. Dette beskrives i Politivedtekten § 4-1 første ledd; Når snø eller is truer med å falle fra hustak mot offentlig sted, skal eieren straks sette opp avvisere eller lignende innretning som gjør det tydelig at ferdsele er forbundet med fare eller ulempe og snarest sørge for at taket blir ryddet.

Boligselskapet har snøfangere på alle tak. Vinter 2024 var det to episoder hvor det var små ras ved inngangspartier. Styret ble fort gjort oppmerksomme på dette, og vaktmester tok fortløpende en runde for videre sikring. Vi er i dialog med Østheim (vaktmester) om mulige måter å følge opp dette enda bedre på enn vi gjør i dag. Det er svært viktig for styret at dette følges opp på en god slik at dette kan bidra til å heve sikkerheten hos oss.

Skadedyrkontroll

Fra 2024 har PELIAS tatt over skadedyrkontrollen i borettslaget, da PELIAS har fusjonert med BOSS skadedyrselskap. De har byttet til nytt utstyr og sikret dette på en tilfredsstillende måte i boligselskapet. Fra rapport etter kontroll 22.03.24 rapporterer de om veldig god orden rundt blokkene og generelt god avfallshåndtering. PELIAS sin siste inspeksjon bekrefter at det har vært en markert reduksjon i tilstedeværelsen av rotter og mus ved kontrollpunktene.

Dugnader

Det ble avholdt ordinær dugnad på uteområdene 4. mai 2023. Her ble det blant annet plukket søppel, raket løv og plantet. Etterpå ble det grilling og felles hygge ved fotballbanen.

Vibbo: [Det blir dugnad 4. mai](#)

Styret arrangerte ingen felles innvendig ryddedugnad av boder og loft høsten 2023. På bakgrunn av dette ble det ikke bestilt komprimeringsbil eller containere, slik det tidligere har vært gjort. Det er flere grunner til at styret ikke har valgt å gå for denne løsningen:

- Veldig mange brukbare ting har tidligere blitt kastet, styret ønsker at man tar ansvar og gir bort brukbare ting enten til loppemarked, Fretex eller leverer det på gjenbruksstasjonen.
- Dette er et dyrt tiltak å gjennomføre 1-2 ganger i året, både i planlegging og i kr.
- Vi ønsker å holde fellesområder ryddig hele året. Det kan virke som at noen beboere sparer opp avfall gjennom hele året for å kaste på en felles dugnad. Styret ønsket at beboere gjennom hele året holder det ryddig i fellesområder.

Vibbo: [Informasjon fra styret vedrørende dugnad høst 2023](#)

På bakgrunn av at det ikke ble leid inn komprimeringsbil eller containere fikk styret flere spørsmål vedrørende bortkjøring av privat avfall. I den forbindelse ble det gjort en avtale med Vaktmester Østheim om at de kan bistå med bortkjøring av privat avfall. Oppdraget og detaljene må hver enkelt beboer koordinere direkte med Østheim og hver enkelt beboer betaler for sine oppdrag.

Utfyllende informasjon om denne tjenesten finnes i Vibbo; [Avfall](#)



Uteområdene

Hagegruppen kom godt i gang med å vedlikeholde uteområdene på en ukentlig basis før det ble for kaldt ute. Det har blitt luket og plantet, slik at uteområdene våre på sikt skal bli like fine som de var før fasaderehabiliteringen.

Vi er i gang med å strukturere arbeidet med uteområdene med faste dugnadsdager.

Dette er blitt en hyggelig gjeng med beboere, og det er bare å melde seg inn i gruppen på Vibbo eller møte opp når man ser at det arbeides ute.

Arbeid som ble utført sommer og høst 2023:

- Ryddet og fjerna ugress utenfor hver oppgang
- Fjernet ugress langs gjerdene mot Raschs vei
- Fjernet ugress og hatt på bark på rosebuskene ved flaggstanga
- Plukket søppel
- Ryddet og fjernet bambus på baksiden av 19-21-23
- Satt tulipanløk: langs hele rekken 6-30 og det meste av 13-23.
- Sådd engblomster ved de store trærne på enden ved nr 6, rett ovenfor Narvesen.
- Vi har kjøpt noen få stauder og prydbusker på høstsalg og planta ved bedet utenfor nr 3, og på enden av nr 13 og 19. De ser ikke fine ut nå, men satser på at de kommer seg til våren. Her kan vi bygge ut med mer til våren.

Våren 2024 vil arbeidet med uteområdene fortsette, og Nordisk Landskap vil komme på befaring for beskjæring av trær.

Vibbo; Vi er ferdige med hagearbeidet for i år

Fjerning av hagekomposten

På bakgrunn av at det ikke er lov til å legge hageavfall åpent i naturen ble hagekomposten ved fotballbanen fjernet i oktober 2023. Det betyr at vi ikke må legge nytt hageavfall der. Styret vurderer i samråd med vaktmester å sette opp kompostkasser/hageavfallsgring.

Vibbo: Informasjon fra styret vedrørende fjerning av hagekomposten

Takrehabilitering

Takene på bygningene i boligselskapet er et av mange områdene styret må sørge for et forsvarlig vedlikehold av. Det ble sist gjennomført takomlegging i borettslaget i 1993-1994, og normal levetid for betongstein er fra 30 år og oppover.

Etter flere små lekkasjer på loft de siste årene, tok Obos prosjekt en befaring av takene 20.09.2023. På bakgrunn av dette ble det laget en tilstandsrapport, hvor Obos anbefaler enkelte reparasjoner i år.

Utdrag fra tilstandsrapporten fra Obos:

Takets tilstand er vurdert etter inspeksjon innvendig på kaldt loft, samt befaring med lokalpersonsikring fra loft på yttertak, etter tilgang gjennom takluker.

Basert på det vi ser fra vår befaring ser undertak bra ut. Det er lite spor av fukt og tilstand er generelt god, alder tatt i betraktning. Det anbefales årlig ettersyn av taket, og at ny vurdering om mulig takrehabilitering utføres i løpet av ca. 5 år.



Forslag til utbedringer som gjøres i 2024:

- Takrenner rengjøres for sedimenter.
- Tak rengjøres for mose.
- Knuste takstein byttes.
- Kraver og hatter til soilrør som lekker anbefales byttet.
- Overgang bly/soilrør sjekkes.
- Midlertidig lukking av takluker da disse blåser opp.
- Taklukene anbefales byttet.
- Glass på overlys/brannluker kittes om.

Vi må imidlertid planlegge for at det kan bli aktuelt med en fullstendig takrehabilitering om ca. 5 år. Obos har hjulpet oss med å beskrive de ulike tiltakene og arbeidene som må gjøres. Videre har vi hentet inn tre forskjellige tilbud fra entreprenører, hvor Obos har bistått oss for å kvalitetssikre tilbudene og de økonomiske aspektene i tilbudene. Styret i samråd med Obos har valgt å godta tilbudet til KB Blikk for å utføre arbeidene på boligselskapets tak med oppstart i midten av april 2024. Styret ser det videre hensiktsmessig at Obos bistår med prosjektstøtte i hele denne prosessen.

Vibbo: KB Blikk reparerer takene - oppstart neste uke.

Saltutslag Radarveien 7-9-11

Det ble i oktober 2023 konstatert saltutslag i kjelleren i blokken 7-9-11. Vaktmester Østheim fikk oppdraget med å rengjøre, i både fellesarealer og inne i bodene til alle beboerne i disse oppgangene. Containere ble satt ut for at beboerne i disse oppgangene skulle kunne rydde ut av bodene sine. Styret jobber med å finne ut årsaken til saltutslaget. Når vi har fått klarhet i hva som er årsaken, vil vi sette inn andre, mer langsiktige tiltak.

Vibbo: Saltutslag Radarveien 7-9-11

Ny varmepumpe i tekniske rom

Rørlegger har fulgt opp boligselskapets behov i forbindelse med rørleggertiltak som krever fagkyndig håndtering. Det har i denne perioden blitt skiftet varmepumpe i nr. 19. Det gjenstår kun en eldre varmepumpe i nr. 16, denne ble installert i 2002. Denne lar vi stå så lenge den fungerer. Kostnaden for å skifte en varmepumpe ligger på ca. 500.000 kroner. Da er alt inkludert.

Varmevekslere i tekniske rom

På bakgrunn av en vannlekkasje i nr. 7 februar 2022, ble det besluttet å installere såkalte varmevekslere i tekniske rom i nr. 7, 15, 19 og 24 for å unngå lignede hendelser. Dette arbeidet er utført og ble avsluttet før sommer 2023.

Telia, ferdigstillelse av oppgradering av nett

Telia er nå er ferdig med oppgraderingen av nettet til Docsis 3.1 standard hos Kolsrud AS, hvor utførende . Dette innebærer oppgradering av eksisterende sentraler, nye signalforsterkere og splittere, nytt trådløst modem og antennekontakt i leilighetene. Det oppgraderte nettet vil gi beboerne et mer stabilt nett, større kapasitet og mulighet for enda høyere hastigheter. Alle beboere som er ferdig oppgraderte har fått høyere



Kolsrud AS

opplastingshastighet i henhold til oppgraderingen. Ønsker beboerne å oppgradere hastigheten på bredbåndet ytterligere eller gjøre endringer i sin TV-pakke kan de gjøre det ved å logge seg inn på telia.no/min-side/. Det ble rapportert fra Telia om at det var 16 leiligheter de ikke kom inn i for å gjennomføre oppgraderingen. Disse mottok i ettertid en e-post fra Telia, og er selv ansvarlige for å følge opp dette videre, og må selv bekoste installasjonen.

Vibbo: [Oppgradering av nett-ferdigstilt](#)

OBOS-nøkkelen

En av oppgangene i Kolsrud har testet OBOS-nøkkelen, en digital, app-basert nøkkel levert av OBOS. Testoppgangen rapporterer om en god erfaring, og styret vil forslå til årsmøtet om innføring av OBOS-nøkkelen i alle oppganger. Dette blir i tillegg til nøkkelbrikkene og nøklene vi bruker i dag. Les mer om hva OBOS-nøkkelen er og hvordan den kan brukes under på Vibbo.

Vibbo: [Vi vurderer OBOS-nøkkelen](#)

Hyggelig julegrantenning

Søndag 3. desember møtte ca. 25 beboere opp til julegrantenning i den bitende kulden. Det var en hyggelig stund med gløgg og julekaker, samt utdeling av adventskalendere til barna.

Vibbo: [Styret minner om julegranstenning søndag 3. desember](#)

Arbeid med revidering av vedtekter og husordensregler

Styret har gjennom høsten 2023 og over i 2024 jobbet med revidering av Kolsrud AS sine vedtekter og husordensregler.

Mye av endringene er forenkling av språket, noe er oppdateringer i henhold til gjeldende regelverk og annet er praktiske endringer. Revideringen har foregått i samråd med styrets vararepresentant Origene Mushorangabo, som er jurist, og vår forretningsfører fra Obos.

Endringene legges til som forslag til saker i årsmøtet 2024.

Øvrige oppgaver

Styret får ca 35 henvendelser fra beboere og andre per uke på mail og via Vibbo. I tillegg til de større arbeidene som nevnt over, har andre oppgaver gjennom året vært:

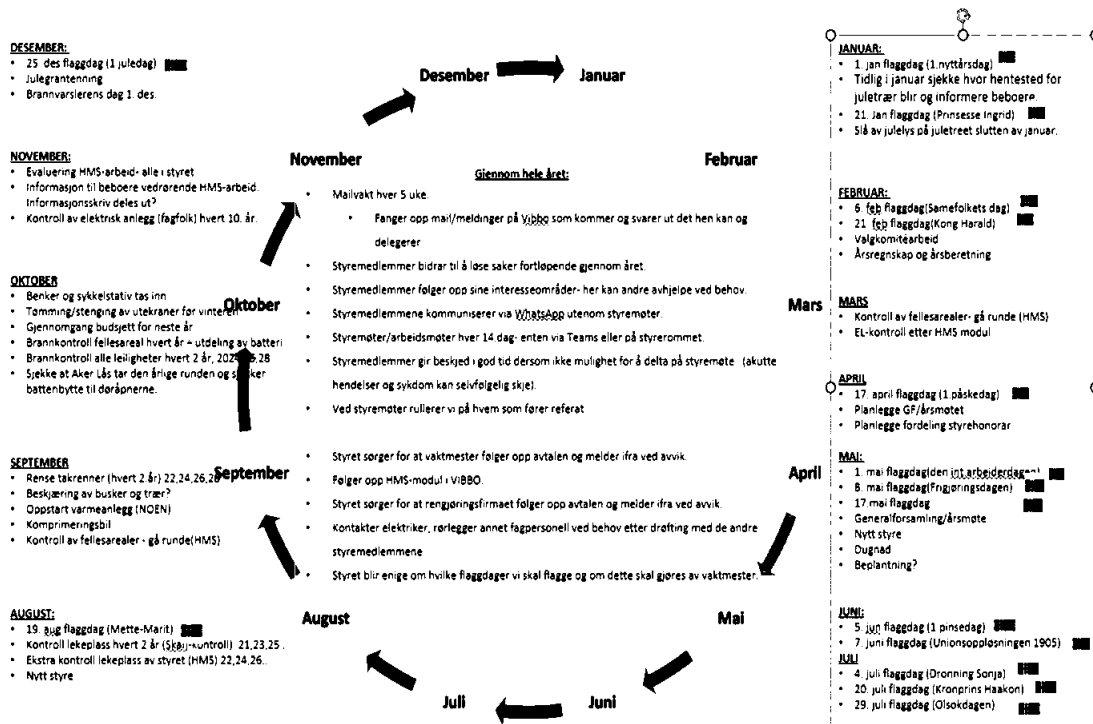
- Arbeider med rørlegger
 - Kalde radiatorer (spesielt i overgang sommer/høst)
- Arbeider med vaktmester
 - Snømåking, og klager på dette
 - Annet arbeid som må følges opp med vaktmester
- Arbeider med rengjøringsfirma
 - Klager på dårlig rengjøring
 - Andre henvendelser til rengjøringsfirma
- Arbeider med dør og låsservice
 - Feil på hovedinngangsdører
 - Andre problemer med chip etc.
 - Nøkkelbestillinger
- Forsikringsaker, les informasjon om dette lengre ned



Kolsrud AS

- Spørsmål om boligselskapet fra eiendomsmeglere ved salg av leiligheter
- Spørsmål fra beboere vedrørende utleie av leiligheter
- Dyrehold
- Oppdatering av ringeklokkeskilt
- Parkering
- Oppussing
- Økonomi og fakturabehandling
- Spørsmål om TV og internett
- Sikringer og elektrisitet
- Full papppcontainer
- Naboklager

Styrets årshjul:





Annen informasjon om aksjeselskapet

Vaktmester

Vaktmestertjenester utføres av firmaet Østheim EiendomsService AS

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

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

Ta kontakt med styret dersom du har behov for kontakt med vaktmester.

Mer informasjon om vaktmestertjenester finner man på Vibbo under tema vaktmester.

Vibbo: [Vaktmester](#)

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige. 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.

Oppstår det skade skal styret meldes skriftlig umiddelbart.

Beboer skal selv melde skade til Gjensidige med politenr: 78274129.

Slik gjør du:

1. Informer styret om skaden.
2. Logg på gjensidige.no
3. Meld skade, sykdom og tap
4. Velg Bedriftsforsikringer
5. Velg Borettslag og sameier
6. Meld skade på borettslag eller sameie
7. Mangler du tilgang til å logge inn: Velg Meld skade her (styret skal varsles når melding sendes)
8. Logg inn med din personlige bankID
9. Følg instruksjoner videre for å melde skaden.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, må aksjonær selv betal egenandelen. Egenandelssum er per januar 2024 på kr.10.000.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring/innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Les mer om temaet forsikring på Vibbo:

<https://vibbo.no/kolsrud/tema/forsikring>

Utleie av egen bolig (framleie)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Ta kontakt med styret dersom du vurderer å leie ut din bolig. Om man leier ut uten styrets godkjenning kan det i ytterste konsekvens bety tvangs salg av boligen.

Les mer om temaet eller søk om framleie på Vibbo:

<https://vibbo.no/kolsrud/tema/framleie>



Kolsrud AS

Oppussing

Det er *gøy*, og av og til nødvendig å pusse opp og fornye leiligheten. Hvis du skal gjøre større endringer er det en del viktige ting du må passe på.

- Sjekk om du må søke kommunen om endringene du skal gjøre
- Søknader til styret
- Kvalifiserte fagfolk

Les mer om dette på temaet oppussing på Vibbo:

<https://vibbo.no/kolsrud/tema/oppussing>

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering som er utført/pågår/planlegges

1993	Rehabilitering av tak (udokumentert)	
1996 - 1996	Innglassing av balkonger	
2005 - 2007	Rehabilitering av våtrom og rør	
2019 - 2019	Bergvarme	Boring av 24 brønner og etablering av bergvarme.
2019 - 2020	Fasaderehabilitering, nye vinduer og dører, samt oppussing av oppganger	
2020 - 2021	Drenering	Blokk 13-17
2022 - 2023	Drenering	Blokk 3-11, 19-23 og 6-30. (Satt dato til 2023 grunnet utbedring av plen etter drenering gjenstår.)
2024-	Takrehabilitering	KB Blikk, oppstart 8.4.24.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at vaktmesterboligen sto tom i to måneder fra 1.4.23 til 1.6.23.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at styret har utsatt arbeider med grøntanlegget. Videre er energikostnadene lavere enn budsjett. Dette skyldes strømstøtte samt lavere priser enn budsjettet. Styret har også jobbet med å redusere andre driftskostnader og har spart ca 200 000 ved blant annet å reforhandle renholdsavtale.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter på boligselskapets lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig lån er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 309 198.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen 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 1 000 000 til større vedlikehold som omfatter reparasjon av tak.

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 de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og håper at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi har budsjettert med at energikostnadene vil ligge på et noe høyere kostnadsnivå enn 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 Kolsrud AS.

Lån

Kolsrud AS har 3 lån i Handelsbanken. Lånene er annuitetslån med rente på 5,6% pr april 2024. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kolsrud AS

RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kolsrud AS som viser et overskudd på NOK 3 049 795. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avviklet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

Vedlegg 1
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 Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: ZKUEP-YPHZE-QUWEN-6VPWG-FSUZE-4KGE



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Trondheim, 25. april 2024
RSM Norge AS

Fredrik Sivertsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZXUEP-YPHZE-QUWEN-6VPMWG-FSUZE-4KGE



Kolsrud AS

KOLSRUD A/S ORG.NR. 921 113 390, KUNDENR. 2933

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 449 671	11 588 932	13 675 000	13 788 776
Antenneanlegg		0	129 126	130 000	0
Andre inntekter	3	301 465	212 600	0	150 000
SUM DRIFTSINTEKTER		13 751 136	11 930 658	13 805 000	13 938 776
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-42 300	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-350 000
Avskrivninger		-1 048 178	-1 085 881	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 188	-22 438	-23 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-237 575	-228 405	-234 000	-250 000
Konsulenthonorar	7	-101 172	-38 966	-135 000	-135 000
Drift og vedlikehold	8	-1 124 752	-9 648 262	-1 702 400	-2 069 999
Forsikringer		-508 878	-449 881	-495 000	-560 000
Festeavgift		-309 524	-309 524	-310 000	-310 000
Kommunale avgifter	9	-1 452 851	-1 214 133	-1 395 000	-1 694 720
Kostnad utleieleilighet		-9 597	0	0	0
Energi/fyring		-1 272 621	-1 628 382	-2 000 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-772 534	-593 998	-720 000	-803 000
Andre driftskostnader	10	-641 007	-1 093 944	-869 000	-725 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 834 177	-16 656 114	-8 225 700	-8 763 519
DRIFTSRESULTAT		5 916 960	-4 725 455	5 579 300	5 175 257
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	84 019	73 458	0	0
Finanskostnader	12	-2 951 184	-1 662 741	-2 321 000	-3 392 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 867 164	-1 589 283	-2 321 000	-3 392 000
ÅRSRESULTAT		3 049 795	-6 314 738	3 258 300	1 783 257
Overføringer:					
Udekket tap		0	-6 314 738		
Reduksjon udekket tap		3 049 795	0		



Kolsrud AS

BALANSE				
	Note	2023	2022	
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
Bygninger	13	20 283 992	21 332 170	
SUM ANLEGGSMIDLER		20 283 992	21 332 170	
OMLØPSMIDLER				
Restanser på felleskostnader		41 232	55 111	
Kundefordringer		98 163	98 128	
Forskuddsbetalte kostnader		205 104	2 408	
Driftskonto OBOS-banken		2 511 484	1 163 875	
Sparekonto OBOS-banken		579 530	2 113 643	
Innestående i andre banker		0	855	
SUM OMLØPSMIDLER		3 435 513	3 434 020	
SUM EIENDELER		23 719 504	24 766 190	
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Aksjekapital	14	105 600	105 600	
Udekket tap	15	-40 114 319	-43 164 114	
SUM EGENKAPITAL		-40 008 719	-43 058 514	
GJELD				
LANGSIKTIG GJELD				
Pante- og gjeldsbrevlån	16	61 401 608	63 428 610	
Annen langsiktig gjeld	17	1 200 300	1 200 300	
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 601 908	64 628 910	
KORTSIKTIG GJELD				
Forskuddsbetalte felleskostnader		277 557	207 635	
Leverandørgjeld		545 402	2 934 071	
Påløpte renter		18 843	13 381	
Påløpte avdrag		4 724	0	
Annen kortsiktig gjeld	18	279 789	40 707	
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 126 315	3 195 794	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 719 504	24 766 190	
Pantstillelse	19	72 250 000	72 250 000	
Garantiansvar		0	0	

Oslo, __. __. 2024
Styret i Kolsrud A/S

Anne Signe Strandskogen Simen Haslev Iselin Nordhagen
Tobias Erikson Utengen Cecilie Birkeland



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 021 159
Lån fasaderehab	2 889 070
Lån bad	1 186 470
Lån drenering	419 440
Utleie	85 000
Bodleie	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 607 139

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Utleie	-85 000
Felleskostnader	-52 944
Lån	-17 064
Lån	-2 460
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 449 671



Kolsrud AS

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kolsrud parkering	12 000
Antenneleie, Ice communication	39 825
Leie basestasjon Telia	45 423
Leie basestasjon Telenor	54 567
Utleieinntekter	149 000
Nøkler	650
SUM ANDRE INNTEKTER	301 465

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 258, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 188.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-20 156
OBOS Prosjekt AS	-46 982
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 034
SUM KONSULENTHONORAR	-101 172

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-132 873
Drift/vedlikehold VVS	-381 750
Drift/vedlikehold elektro	-98 516
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 332
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-431 316
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 369
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 395
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 202
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 124 752

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



Kolsrud AS

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-968 888
Renovasjonsavgift	-483 963
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 452 851

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	8 800
Container	-4 004
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 977
Diverse leiekostnader/leasing	-1 200
Driftsmateriell	-6 786
Vaktmestertjenester	-350 012
Renhold ved firmaer	-248 462
Snørydding	-1 813
Andre fremmede tjenester	-2 790
Kontor- og datarekvizita	-124
Trykksaker	-934
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 258
Andre kontorkostnader	-933
Telefon, annet	-3 460
Porto	-760
Bank- og kortgebyr	-4 974
Velferdskostnader	-4 320
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-641 007

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 069
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 067
Renter bank	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 061
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 820
SUM FINANSINNTEKTER	84 019

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-555 452
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 246 417
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-149 293
Renter på leverandørgjeld	-22
SUM FINANSKOSTNADER	-2 951 184

NOTE: 13

Vedlegg 1

70 av 83

2933 Årsrapport 2023.pdf



Kolsrud AS

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 000 000
Tilgang 2019, bergvarme	6 614 261
Rehabilitering/påkostning	
Tilgang 2003, ENØK-prosjekt	5 000 000
Tilgang 2005, baderom	21 879 979
Tilgang 1996, aktivert vedlikehold	2 024 000
Tilgang 2006, el-anlegg	3 672 450
	-19 858
Avskrevet tidligere år	520
Avskrevet i år	-1 048 178
Sum rehabilitering/påkostning	11 669 731

SUM BYGNINGER

20 283 992

Rehabilitering/påkostning avskrives over 30 år med 3,33 % hvert år til restverdien er 0.

Gnr.159/bnr.90

Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1957.

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

NOTE: 14

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 105 600

fordelt på 176 aksjer à kr 600.

Styremedlemmer som også er leieboere 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.

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.



Kolsrud AS

NOTE: 16

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2007 -21 900 000

Nedbetalt tidligere 9 797 598

Nedbetalt i år 716 336

-11 386 066

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2019 -53 000 000

Nedbetalt tidligere 4 968 608

Nedbetalt i år 1 020 911

-47 010 481

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022 -3 500 000

Nedbetalt tidligere 205 184

Nedbetalt i år 289 755

-3 005 061

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-61 401 608

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Leieboerinnskudd

-1 200 300

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-1 200 300

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Malercompagniet AS

-279 796

Fakturagebyr

-98

Gebyrer

105

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-279 789

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

61 401 608

Påløpte avdrag

4 724

TOTALT

61 406 332

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger

20 283 992



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 28.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.24

Selskapsnummer: 2933 Selskapsnavn: Kolsrud AS

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>Kristina Bennin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Heidi Susanne Nygaard og Trine Rysjedal Aarum er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 350.000 kr

- For
 Mot

Sak 6 Innføre OBOS-nøkkelen på alle hovedinngangsdører på alle oppganger fra og med 1. september 2024

Styret inngår avtale om innføring av OBOS-nøkkelen UNLOC fra og med 1. september 2024.

- For
 Mot

Sak 7 Endring i vedtektene §2 Aksjer og aksjekapital - forenkling av språk

Vedtektenes § 2 Aksjer og aksjekapital endres til følgende tekst: Aksjekapitalen utgjør kr. 105.600,- fordelt på 176 innbetalte aksjer à kr. 600,-.

- For
 Mot

Sak 8 Endring i vedtektene §4 Bruk - juridiske presiseringer og tydeligere språk

Vedtektene paragraf §4 Bruk endres til styrets forslag til ny tekst som beskrevet over.

- For
 Mot

Sak 9 Endring i vedtektene §5 Bruksoverlating

Vedtektene § 5 Bruksoverlatelse endres til styrets forslag til ny tekst som beskrevet over.

- For
 Mot



Sak 10 Endring i vedtektene §6 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær

Endre vedtektene §6 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær som beskrevet over

- For
 Mot

Sak 11 Endre vedtektene §7 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt - utvidelse og språkendringer

§7 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt endres til formuleringen i styrets forslag til ny tekst.

- For
 Mot

Sak 12 Endring i vedtektene: legge til et punkt §8 om selskapets vedlikeholdsplikt, §8 Selskapets vedlikeholdsplikt

Tillegget Selskapets vedlikeholdsplikt og forslag til tekst, legges inn som nytt punkt, §8.

- For
 Mot

Sak 13 Endring i vedtektene §8 Styret - endre antall styremedlemmer fra 5 til 4-5 og endre formuleringer på hvilke avgjørelser som styret og generalforsamlingen kan ta.

Endringene i vedtektene §8 Styret, endres til styrets forslag til formulering som beskrevet over.

- For
 Mot

Sak 14 Endring i vedtektene §9 Generalforsamling - endre tidspunkt fra mai til juni og legge til at digital innkalling også regnes som skriftlig innkalling.

§9 Generalforsamling endres til styrets forslag til formulering som beskrevet over.

- For
 Mot

Sak 15 Endring i vedtektene §10 Generalforsamlingens kompetanse - begrepsendringer

§10 Generalforsamlingens kompetanse endres til styrets forslag til formulering.

- For
 Mot



Sak 16 Endring i vedtektene §11 Selskapets tilgang til leilighet

Vedtektene §11 Selskapets tilgang til leilighet endres til styrets forslag til ny inndeling.

- For
 Mot

Sak 17 Endring i vedtektene §13 Forandringer som påvirker bygget - bestemmelse om hull og feste på fasade og presisering om INNGLOSSING av balkong

Vedtektene §13 Forandringer som påvirker bygget endres til styrets forslag til ny tekst.

- For
 Mot

Sak 18 Endringer i vedtektene §14 Dyrehold - forenkling av tekst, samt flytte detaljer til husordensreglene

Endringer i vedtektene §14 Dyrehold endres til styrets forslag til tekstg

- For
 Mot

Sak 19 Endring i vedtektene §15 Fellesutgifter - språforenklinger

Vedtektene §15 Fellesutgifter endres til styrets forslag til ny tekst.

- For
 Mot

Sak 20 Endringer i vedtektene §16 Panterett

Vedtektene §16 Panterett endres til styrets forslag til ny tekst

- For
 Mot

Sak 21 Endringer i vedtektene §17 Oppsigelse - hele bestemmelsen fjernes da reglene ikke er gjeldende for aksjelag.

Fjerne §17 Oppsigelse i vedtekter

- For
 Mot



Sak 22 Endringer i vedtektene §18 Pålegg om salg og fravikelse - oppdatert i henhold til gjeldende regelverk

Vedtektenes §18 Pålegg om salg og fravikelse endres til styrets forslag til formulering.

- For
 Mot

Sak 23 Tillegg til Vedtekters §19 Forsikring og skadeansvar

Vedtektene §19 Forsikring og skadeansvar endres til styrets forslag til ny tekst.

- For
 Mot

Sak 24 Endringer i vedtektene §22 Eierskiftegebyr

Vedtektene §22 Eierskiftegebyr endres til styrets forslag til ny tekst

- For
 Mot

Sak 25 Endringer i vedtektene §23 Aksjonærens aksept av gjeldende regler i selskapet

Vedtektene §23 Aksjonærens aksept av gjeldende regler i selskapet endres til styrets forslag til ny tekst.

- For
 Mot

Sak 26 Tillegg i vedtektene, nytt punkt om Parkering av kjøretøy - parkering er forbudt unntatt på oppmerkede parkeringsplasser og i garasjene §24

Vedtektene endres ved at tillegget legges inn i vedtektene etter styrets forslag til formulering

- For
 Mot

Sak 27 Husordensregler: Endring av teksten i første, andre og tredje avsnitt

Endre teksten i første, andre og tredje avsnitt i husordensreglene som beskrevet over.

- For
 Mot



Sak 28 Husordensregler: fjerne femte avsnitt

Femte avsnitt i husordensreglene fjernes som beskrevet over.

- For
 Mot

Sak 29 Endring i Husordensreglene punkt 1, under Alminnelige bestemmelser - fjerne punktet om parkering

Husordensreglene som gjelder parkering av motorkjøretøyer flyttes til vedtektene som beskrevet over.

- For
 Mot

Sak 30 Husordensreglene: slette punkt 2 i Alminnelige bestemmelser

Husordensreglene, Alminnelige bestemmelser punkt 2 slettes: Sykling, fotballparking og annen ballsport er bare tillatt på anviste områder.

- For
 Mot

Sak 31 Endring av Husordensreglene, Alminnelige bestemmelser punkt 3

Endre teksten i Husordensregler Alminnelige bestemmelser punkt 3.

- For
 Mot

Sak 32 Husordensregler Alminnelige bestemmelser punkt 4

Endre teksten i Husordensregler Alminnelige bestemmelser punkt 4 til styrets forslag til ny tekst.

- For
 Mot

Sak 33 Husordensregler Alminnelige bestemmelser punkt 5

Endre teksten i Husordensregler Alminnelige bestemmelser punkt 5 som beskrevet over

- For
 Mot



Sak 34 Husordensreglene Alminnelige bestemmelser punkt 6

Godkjenne endringen av Husordensreglene Alminnelige bestemmelser punkt 6

- For
 Mot

Sak 35 Husordensreglene Alminnelige bestemmelser punkt 8

Endring av Husordensreglene Alminnelige bestemmelser punkt 8 endres som beskrevet over.

- For
 Mot

Sak 36 Husordensreglene Alminnelige bestemmelser punkt 10 og 11 - slå sammen og endre på teksten

Husordensreglene Alminnelige bestemmelser punkt 10 og 11 slås sammen og teksten endres til styrets forslag til ny tekst, som er beskrevet over.

- For
 Mot

Sak 37 Endring i Husordensreglene, Bestemmelser om ro punkt 14, 15 og 16 - endring i tider og tekst

Endre teksten i Husordensregler Bestemmelser om ro punkt 14 og 15 til styrets forslag til ny tekst som beskrevet over.

- For
 Mot

Sak 38 Endre Husordensreglene, bestemmelsene om Renhold og Sjøppel

Endring i Husordensreglene og bestemmelse om Renhold og Sjøppel til nytt forslag til tekst som beskrevet over.

- For
 Mot

Sak 39 Endring i Husordensreglene: slette punktet om Fremleie da de reguleres i vedtektene

Slette punkt om Fremleie i husordensreglene som beskrevet over.

- For
 Mot



Sak 40 Endring av husordensreglene, punkt: VASKERIER, TØRKEPLASSER OG TØRKELOFTENE

Endring av husordensreglene og bestemmelser om vaskerier, tørkeplasser og tørkeloftene endres til nytt forslag fra styret, som beskrevet over

For

Mot

Sak 41 Endring i husordensreglene: nytt punkt om Ventilasjon og radiatorer

Endre bestemmelsene i husordensreglene som gjelder kjøkkenvifte, ventilasjon og radiatorer i slik at det blir eget punkt: Ventilasjon og radiatorer; som beskrevet over.

For

Mot

Sak 42 Endring i husordensreglene: nytt punkt om brannvern og brannverutstyr

Legge til punkt i husordensreglene: Brannvern og brannutstyr, som beskrevet over.

For

Mot

Sak 43 Endring i Husordensreglene og bestemmelsene DIVERSE

Endre husordensreglene og bestemmelsene under punktet Diverse til styrets forslag, som beskrevet over

For

Mot

Sak 44 Ta i bruk tørkeklassene bak Radarveien 12-14 til sykkeloppbevaring

Det gjennomføres bruksendring for tørkeklassene bak ved Radarveien 12-14 ved at tørkeklassene kan benyttes til sykkeloppbevaring. Styret gjennomfører dette ved å kjøpe inn sykkelstativer og kodelåser for inntil kr 10.000.

For

Mot



Sak 45 Gjenvinning av papir

Gjennomgang av eksisterende avtale med reforhandling av pris dersom ikke dette er gjort nylig. Utarbeide et nytt forlag til papirgjenvinning ved å gå gjennom hva vi har av muligheter økonomisk, fysisk og estetisk.

- For
 Mot

Sak 46 Årlig bodrydding

Foreslår derfor at årlig bod rydding hver vår gjeninnføres, inkl. mulighet for å kaste spesial avfall som elektriske apparater mm

- For
 Mot

Sak 47 Belysning utenfor hver oppgang

Foreslår derfor at det monteres utelys ved hvert nummerskilt e.l.

- For
 Mot

Sak 48 Kutte toppen av trær

Trærne i bakgården er så høye at de blokker solen til oss i 1. etasje. Ønsker derfor at vi kutter toppen av trærne.

- For
 Mot

Sak 49 Fryser i kjeller

Ja eller nei for muligheten til å ha fryser i ene kjellerrommet.

- For
 Mot



Sak 50 Vedtekter tillegg til §9 Generalforsamling - fysisk oppmøte for generalforsamlingen

Følgende skal legges til §9: Generalforsamlingen skal, så vidt mulig, gjennomføres ved fysisk oppmøte.

- For
- Mot

Sak 51 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Odd Grindvoll
- Sikander Saleh

Styremedlem. (kun 1 skal velges)

- Odd Grindvoll
- Sikander Saleh

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Christina Dobloug



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.