



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 149 333	3 146 805
Sum inntekter		3 149 333	3 146 805
Kostnader			
Lønnskostnad		233 781	212 710
Annen driftskostnad		3 271 984	4 749 500
Sum kostnader		3 505 765	4 962 209
Driftsresultat		-356 432	-1 815 404
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 630	64 112
Sum finansinntekter		41 630	64 112
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		41 630	64 112
Ordinært resultat før skattekostnad		-314 802	-1 751 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		-314 802	-1 751 293
Årsresultat		-314 802	-1 751 293
Totalresultat		-314 802	-1 751 293
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-314 802	-1 751 293
Sum overføringer og disponeringer		-314 802	-1 751 293



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 153 836	1 153 836
Sum varige driftsmidler		1 153 836	1 153 836
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 153 836	1 153 836
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 391	22 356
Andre fordringer		315 133	312 015
Sum fordringer		337 524	334 371
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 317 368	7 379 414
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 317 368	7 379 414
Sum omløpsmidler		7 654 892	7 713 785
SUM EIENDELER		8 808 728	8 867 621

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		341 000	341 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		341 000	341 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 022 515	8 337 317
Sum opptjent egenkapital		8 022 515	8 337 317
Sum egenkapital		8 363 515	8 678 317
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		197 036	126 279
Skyldige offentlige avgifter		40 675	8 878
Annen kortsiktig gjeld		207 503	54 148
Sum kortsiktig gjeld		445 213	189 305
Sum gjeld		445 213	189 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 808 728	8 867 621



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281811

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 921 121 679
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 149 333	3 146 805
Sum inntekter		3 149 333	3 146 805
Kostnader			
Lønnskostnad		233 781	212 710
Annen driftskostnad		3 271 984	4 749 500
Sum kostnader		3 505 765	4 962 209
Driftsresultat		-356 432	-1 815 404
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 630	64 112
Sum finansinntekter		41 630	64 112
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		41 630	64 112
Ordinært resultat før skattekostnad		-314 802	-1 751 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		-314 802	-1 751 293
Årsresultat		-314 802	-1 751 293
Totalresultat		-314 802	-1 751 293
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-314 802	-1 751 293
Sum overføringer og disponeringer		-314 802	-1 751 293



Organisasjonsnr: 921 121 679
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 153 836	1 153 836
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 153 836	1 153 836
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 391	22 356
Andre fordringer		315 133	312 015
Sum fordringer		337 524	334 371
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 317 368	7 379 414
Sum omløpsmidler		7 654 892	7 713 785
SUM EIENDELER		8 808 728	8 867 621
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		341 000	341 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		341 000	341 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8 022 515	8 337 317
Sum opptjent egenkapital	8 022 515	8 337 317
Sum egenkapital	8 363 515	8 678 317
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	197 036	126 279
Skyldige offentlige avgifter	40 675	8 878
Annen kortsiktig gjeld	207 503	54 148
Sum kortsiktig gjeld	445 213	189 305
Sum gjeld	445 213	189 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 808 728	8 867 621



Organisasjonsnr: 921 121 679
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Til aksjonærene i Kvindernes Boligselskap AS

Velkommen til generalforsamling, 02.05.2022 kl.18.00 i Vestibyen.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kvindernes Boligselskap AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier møte.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Kvindernes Boligselskap AS
avholdes mandag 02.05.2022 kl. 18.00 i Vestibyen.
Registrering fra kl. 17.45**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Er det behov for flere kommunikasjonskanaler mellom styret og aksjonærene ?
- B) Hvor mange personer, voksne og / eller barn, skal kunne bebo hver leilighet ?
Forslag om å endre KBS AS vedtekter §5 avsnitt 5

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo,09.03.2022
Styret i Kvindernes Boligselskap AS

Bente Iglund Rødberg Nora Sørzdahl Jorun Anita Vinterstad Omar Shaiban Karim



2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bente Igland Rødberg	Mai 2020 – Mai 2022
Styremedlem	Jorun Anita Vinterstad	Mai 2021 – Mai 2023
Styremedlem	Nora Johanne Sørzdahl	Mai 2021 – Mai 2023
Styremedlem	Omar Shaiban Karim	Mai 2020 – Mai 2022
Varamedlem	Erik Mowinckel	Mai 2021 – Mai 2022
Varamedlem	Nicole Sirnes	Mai 2021 – Mai 2022

Valgkomiteen

Eli Hovdenak	Mai 2021 – Mai 2022
Erik H Mowinckel	Mai 2021 – Mai 2022
Ellen Worren	Mai 2021– Mai 2022

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

Generelle opplysninger om Kvindernes Boligselskap AS

Boligaksjeselskapet har 78 godkjente boenheter og hver enhet kan kun eies og bebos av en person. 77 av boenhetene er knyttet til aksjer.

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

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

Thereses Gate 35 B

Gårds- og bruksnummer :
216 233

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

I styreperioden har styret blant annet jobbet med følgende (pr.10. mars 2022) :

1.

Brannforebygging

- Brannsentralen i hallen er byttet til ny i september og brannvarslingsanlegget er testet med klokkeprøve.
- Det er inngått vedlikeholdsavtale og fjernserviceavtale for det nye brannalarmanlegget.

2.

Branntilløp i leilighet 301

Det har igjen vært branntilløp i leilighet 301, denne gangen som følge av matlaging. Brannalarmen ble utløst 11.08.2021 som følge av røykutvikling i leilighet 301 med tilhørende utrykning fra brannvesenet. Brannmannskapet måtte ta seg inn i leiligheten og avdekket da at røykutviklingen kunne henføres til uforsvarlig bruk av leiligheten fra aksjonær. Aksjonær var hjemme. Ingen ble heldigvis skadet, men det kunne gått galt. Dette er andre branntilløpet som følge av uforsvarlig bruk fra aksjonær.

3.

Callinganlegget – større service / feilsøking

Vi har hatt og har litt utfordringer med callinganlegget. Hadde som følge av det en større service / oppgradering rundt årsskiftet 2020 / 2021, jfr. orientering i GF 2021 innkallingen. Etter dette har vi hatt enkelt utbedringer men alt er ikke på plass ennå. Vi må nå imidlertid vurdere om vi skal forsette å utbedre eksisterende anlegg eller anskaffe nytt i forhold til kostnader med utbedringer.

Spørreskjema ble sendt ut til alle i begynnelsen av februar 2022 mht. hva som fungerer og hva som ikke fungerer slik at styret kunne få en samlet oversikt før det tas stilling til videre utbedringer eller nytt anlegg. Det har vært nødvendig med flere ”purrerunder” for å få tilbakemelding fra alle leilighetene og vi er ikke i mål med dette pr. utsendelse av innkallingen. Dette igjen forskyver videre fremdrift.

4.

Dyrehold

Det er behandlet 3 søknader fra aksjonærer om dyrehold

5.

Eierskifter og Fremleie

- 10 søknader om fremleie er behandlet
- 20 søknader om eierskifte / forkjøpsrettsavklaringer er behandlet
- 5 søknader om parkering i bakgården er behandlet.

6.

Fasadebeskjæring

Det ble foretatt fasadebeskjæring av trærne på hjørnet ved Kaffebrenneriet og mot Stensparken 20. og 21. desember 2021, slik at KBS kan komme til med lift i forhold til vedlikeholdsarbeider på bygget.



7.

Forsikringssaker

- Vannlekkasje fra leilighet 203

Vann rant fra badet / dusjsluket og ned i leil 103.

- Skyteepisoden i Thgt.

Politiet kjørte inn i vår fasade ved porten og påførte skader på fasaden, på nedløp og på porten

8.

Heisen

Årlige kontroller av heisen er utført samt nødvendige reparasjoner m.m. som følge av røff behandling når aksjonærer flytter ut og inn.

9.

Koronapandemien

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

10.

Oppussing / renovering i leiligheter

Det er behandlet 3 søknader fra aksjonærer om oppussing / renovering i leiligheter.

11.

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

Som et ledd i å få de ulovlig sammenføyde leilighetene, angitt over, godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune så har KBS AS søkt Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune om tillatelse til å montere ventilasjonsløsning i alle leilighetene, som er et krav for å få dem godkjent. Dette har vi fått tillatelse til og ventilasjonsløsningene ble montert våren 2021. KBS AS søkte om å få ferdigattest som nå er mottatt. Dvs. de sammenslåtte leilighetene er nå godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Bolignumrene er også rettet i matrikkelen. Montering av gjennomtrekksrør i dørene mellom stue / sov og stue /bad samt i dørene i fellesbadene mot korridorene utføres våren 2022.

Det er inngått service avtale for årlig bytte av filter i både ventilasjonsanleggene og i kjøkkenventilatorene som var et krav for å få dem godkjent. Felleskostnadene er fra og med 2022 økt i de angitte leilighetene for å dekke den årlige servicekostnaden.

12.

Sykkelparkeringen i bakgården er utvidet og tilpasset.

13.

Teknisk rom

- Begge kompressorene i den ene varmepumpen er byttet. Begge kompressorene i den andre varmepumpen ble også byttet våren 2021..
- Årlig kontroll / service av hele anlegget er utført.



14.

Vannlekkasjer - Stensparken med. senter

- Var vannlekkasje sommeren 2021, de ordnet opp selv
- Vannlekkasje 20.12.2021 Vannet ble stengt på hele bygget mens rørlegger byttet blandedbatteri, byttet rør og satte inn stoppekran.

15.

Vaskekjelleren

Vaskemaskin nr. 2 har vært ute av drift en periode. Ble utbedret samtidig med gjennomføring av årlig kontroll / service på alle vaskemaskinene og tørketrommel i begynnelsen av 2022. Det blir for dyrt å ha enkeltvis service kontra å ta alle samtidig.

16.

Vedlikehold

- Det er foretatt utbedringer rundt det ene avløpet / asfalthull i bakgården som følge av sammensynking i asfalten. Masser ble fjernet, nye masser ble fylt på og deretter reasfaltert.
- Diverse er utbedret innenfor områdene strøm og vann / rør.
- Nedløpsrør på fasaden er byttet med mer.
- Låssylinder ved hovedinngangsdøren er byttet.
- Fortløpende vedlikehold og utbedringer er utført.



3. KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 149 333.

Dette er noe lavere enn budsjettert og kan delvis henføres til at Obos har krevd inn mindre felleskostnader enn det som var budsjettert av ukjente årsaker.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 505 765.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak midler til montering av ventilasjonsanleggene i de ulovlig sammenføyde leilighetene. Budsjettet legger til grunn ordinær drift.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 314 802 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 7 209 679.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 679 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.



Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Budsjettet ble utarbeidet før de store økningene i strømpriser slo inn senhøsten 2021, i forhold til frister i Obos, og det må forventes at det ikke er satt av nok på denne posten.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 13 252. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kvindernes Boligselskap AS.

Lån

Kvindernes Boligselskap AS har ingen lån.

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 2022.

Felleskostnadene for Boligaksjonærene og Næringsaksjonærene økes ikke i 2022 med unntak for følgende :

1.

T 35 Eiendom AS (Stine Monsen), Steinar Paulsrud (Kaffebrenneriet) og Eli Hovdenak (Atelieet) får en økning av felleskostnadene pr. måned på kr.

T 35 Eiendom AS (Stine Monsen)	664,-
Steinar Paulsrud (Kaffebrenneriet)	495,-
Eli Hovdenak (Atelieet)	390,-

til dekning av eiendomsskatt fra Oslo kommune. Nivået er 2021 og økningen av felleskostnadene erstatter den årlige faktureringen av eiendomsskatt. Det vil bli foretatt en avregning når Oslo kommune har fattet vedtak om eiendomsskatt for 2022 dersom nivået fra 2021 endres.

2.

For de øvrige aksjonærene som får eiendomsskatt fra Oslo kommune på sine leiligheter / lokaler.

3.

Leilighetene 114, 116, 120, 216, 315, 316 og 320 får en økning av felleskostnadene som følger pr måned :

114	Kr. 343,-	2 flexit filter og 1 røroshetta filter
116	Kr. 343,-	2 flexit filter og 1 røroshetta filter
120	Kr. 458,-	3 flexit filter og 1 røroshetta filter
216	Kr. 343,-	2 flexit filter og 1 røroshetta filter
315	Kr. 343,-	2 flexit filter og 1 røroshetta filter
316	Kr. 343,-	2 flexit filter og 1 røroshetta filter
320	Kr. 343,-	2 flexit filter og 1 røroshetta filter



Dette dekker servicekostnaden og materiale til årlig bytte av filter i de respektive ventilasjonsanleggene og i ventilatorene. Første filterbytte blir i mars 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kvindernes Boligselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kvindernes Boligselskap AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X4LKE-3VMMH-0M6F8-UTKWQ-T443F-64XZE



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 140 076	3 137 147	3 166 000	3 192 000
Andre inntekter	3	9 257	9 658	9 000	9 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 149 333	3 146 805	3 175 000	3 201 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-83 781	-62 710	-100 137	-100 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 179	-19 470	-25 000	-25 000
Andre honorarer		0	0	-75 000	0
Forretningsførerhonorar		-120 195	-116 865	-120 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-20 569	-8 792	-54 000	-54 000
Kontingenter		-1 550	-1 550	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	8	-1 232 271	-3 117 867	-643 000	-679 000
Forsikringer		-231 748	-214 966	-225 000	-245 000
Kommunale avgifter	9	-469 810	-496 829	-533 008	-551 596
Energi/fyring		-644 071	-241 938	-420 000	-460 000
TV-anlegg/bredbånd		-285 756	-280 831	-290 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-255 835	-250 391	-371 017	-378 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 505 765	-4 962 209	-3 007 762	-3 072 396
DRIFTSRESULTAT		-356 432	-1 815 404	167 238	128 604
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 630	64 112	0	0
Finanskostnader		0	0	0	-1 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		41 630	64 112	0	-1 200
ÅRSRESULTAT		-314 802	-1 751 293	167 238	127 404
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-314 802	-1 751 293		

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

BALANSE



	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	871 783	871 783
Tomt		282 053	282 053
SUM ANLEGGSMIDLER		1 153 836	1 153 836
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 931	21 634
Kundefordringer		22 391	22 356
Forskuddsbetalte kostnader		301 202	290 381
Driftskonto OBOS-banken		1 167 567	1 249 977
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 472	6 377
Sparekonto OBOS-banken		6 136 329	6 123 060
SUM OMLØPSMIDLER		7 654 892	7 713 785
SUM EIENDELER		8 808 728	8 867 621
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	341 000	341 000
Opptjent egenkapital		8 022 515	8 337 317
SUM EGENKAPITAL		8 363 515	8 678 317
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 038	51 152
Leverandørgjeld		197 036	126 279
Skyldige offentlige avgifter	14	40 675	8 878
Annen kortsiktig gjeld	15	142 465	2 996
SUM KORTSIKTIG GJELD		445 213	189 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 808 728	8 867 621
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03..2022

Styret i Kvindernes Boligselskap AS

Bente Igland Rødberg/s/

Omar Shaiban Karim/s/

Nora Johanne Sørsdahl/s/

Jorun Anita Vinterstad/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 281 588
Oppvarming	372 192
Felleskostnader	332 604
Kabel-tv	322 920
Felleskostnader	222 480
Renhold felles	201 432
Elektrisitet	80 388
Varmtvann	72 996
Renhold bad	72 324
Fremleie tillegg	61 200
Parkering	42 000
Toalett-papir	39 984
A-konto sum	27 408
Bod	9 000
Garasje	3 000
Strøm elbil	1 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 143 076

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 140 076

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	8 900
Korrigeringer på reskonto	357
SUM ANDRE INNTEKTER	9 257

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-35 428
Fri bolig	-157 500
Naturalytelser speilkonto	157 500
Arbeidsgiveravgift	-48 353
SUM PERSONALKOSTNADER	-83 781

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 179.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 744
Siv.ark. MNAL Tove Nicolaisen	-11 875
Flyt Entreprenør AS	-4 950
SUM KONSULENTHONORAR	-20 569

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-205 531
Drift/vedlikehold VVS	-15 563
Drift/vedlikehold elektro	-41 792
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-142 663
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 164
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-122 333
Drift/vedlikehold brannsikring	-188 611



Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-454 615
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 232 271

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-22 506
Vann- og avløpsavgift	-192 148
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-254 942
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-469 810

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-13 120
Lyspærer og sikringer	-500
Renhold ved firmaer	-232 063
Trykksaker	-2 627
Andre kontorkostnader	3
Porto	-4 036
Bank- og kortgebyr	-3 493
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-255 835

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 269
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	436
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 925
SUM FINANSINNTEKTER	41 630

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

REHABILITERING**TV-anlegg**

Kostpris/Bokf.verdi 1991	114 258
SUM BYGNINGER	871 783

Tomten er kjøpt.



Gnr.216/bnr.233

Selskapet eier tjenesteleilighet nr 1001

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

NOTE: 13

AKSJEKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Pr. 31.12.2020	341 000	8 783 685	-446 368	8 678 317
Årets resultat		-314 802		-314 802
Innbetalt overkurs				0
Innbetalt aksjekapital				0
Egenkapital pr 31.12.2021	341 000	8 468 883	-446 368	8 363 515

Aksjekapitalen er på kr 341 000 fordelt på 341 aksjer à kr 1000.

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

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 472
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 203
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-40 675

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-2 156
Gebyrer	-840
Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-139 469
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-142 465



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

For styreperioden 2021 / 2022 foreslås et styrehonorar på kr. 150.000,- jfr. budsjett for 2022. Dette er en videreføring av nivået fra de foregående årene. Styret mottar ikke noe godtgjørelse utover dette.

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag A)

Er det behov for flere kommunikasjonskanaler mellom styret og aksjonærene ?

Forslagsstiller : Maria Jonsson

FÖRBÄTTRING AV DIALOGEN I THERESGATA 35 B

Per dags datum håller vi beboare oss oppdaterade på anslagstavlan i vestibylen, precis som det står i orienteringen av aktieselskapets drift. I tillegg blir det lagt lappar i postkasse och utanför dörren. Detta skall vi INTE förändra på. Däremot vill jag att vi utökar dialogen för information till det digitala i tillegg till det som brukes i dag. Vi är 80 st boenheter i Theresesgata 35 b, det vill si att vi har olika behov relaterat till arbete och andra privata göremål. Vi lever även i en tid då "hemmakontor" har expanderat till andra platser utanför bostaden.

Hur ska vi göra det?? Jo, genom Vibbo. Daniel som representerar KBS i Obos informerar om att de har lagt til rette for digital kommunikasjon mellom styret og beboerne. Tjenesten heter Vibbo, og man logger inn med tlfnummer. Alle hjemmelshavere/registrerte beboere har tilgang til denne siden. I Vibbo kan styret också varsle på sms och mail. Vibbo ger även möjlighet för dialog med styret. Tjänsten är lagt till rätta för att alla, även de som inte är vant med data, ska kunna använda och operera tjänsten. Obos är också väldigt behjälpliga om det skulle vara frågor angående systemet. Denna tjänsten har existerat sedan 2019 och som jag ser har den aldrig blivit brukt. Att lägga till en digital kommunikation i Theresesgata 35 b vill inte medføre en stor jobb för styrets medlemmar. Eftersom arbetet av informationen vi får på paper i dag blir gjort på datamaskin är det bara ett tastetryck undan för att ge alla på huset det samme meddelandet digitalt eller per sms. För att sätta det i perspektiv tar det längre tid att printa opp och lägga ut de 80 arken utanför varje dörr. Alla som flytter in blir dessutom registrerade och lagt till i Obos Vibbo system, så det arbetet går av sig själv.

Anledningen för att ta i bruk det digitala systemet Vibbo är för att de som inte befinner sig i Theresesgata 35 b på grund av resa, arbete, sjukdom, eller andra omständigheter ska kunna hålla sig oppdaterade på olika hendelser och aktiviteter som berör dem. Då kan information som måste ut med kort varsel nå även dem som ikke skulle befinna sig på huset. Dialogen blir bättre och det slipper oppstå onödiga hendelser på grund av sviktende dialog.

I dialog med styret angående den digitala plattformen fikk jag som svar att jag bör ta ansvar for att få med mig det som blir förmedlat på anslagstavlan och de kommer med eksempel på hur jag kunde gå tillvæga: enten ved at allierer sig med en av de andre beboerne, vi er 80 stykker, som da kan informere deg mens du er bortreist eller at sende



en henvendelse til styret og gjøre styret oppmerksom på at du er bortreist dersom det skulle være behov for kontakt.

För mig är det inte att ta ansvar genom att lägga det på en annan person. Vem vet, det kan ju faktiskt ske något plötsligt som gör att den andra personen missar att vidareförmedla till mig. Att informera styret för mina bevegelser när jag e hemma eller inte är oaktuellt. Det blir som social övervakning på beboarna, en sak jag dessvärre inte stöttar.

Jag tar mitt ansvar genom att skriva till generalforsamlingen där vi på ett demokratisk sätt kan säga vår mening. Som jeg inledde ønsker jeg INTE att ta bort dagens system med information i vestbylen eller lapparna. Jeg ønsker att vi styrker dialogen gjennom att ta i bruk den digitala plattformen i tillegg till allt annat. Vi lever i en digital tidsalder där även styret borde följa med.

Styrets vurdering

Det stilles spørsmål ved om dagens informasjonsflyt fungerer eller om det er behov for andre kanaler i tillegg, eksempelvis Vibbo

Følgende informasjonskanaler benyttes pr i dag, når styret skal informere aksjonærer / leietakere :

- Oppslag på styretavlen i hallen for informasjon av generell karakter
- Tilleggsoppslag på korridorører, i heisen eller på bakdør m.m. for informasjon som det er viktigere at flere får med seg.
- Kopierer opp og legger skriv utenfor alle leilighetsdører ved informasjon som berører alle / kan få konsekvenser for alle. Har da mulighet til å følge opp der skriv ikke blir tatt inn.
- Sender mail og / eller sms og / eller ringer til enkeltaksjonærer / grupper av aksjonærer avhengig av informasjonsinnholdet / hvem det gjelder for.

Følgende informasjonskanaler benyttes pr i dag, når aksjonærer / leietakere ønsker kontakt med styret :

- Sender mail
- Sender SMS eller tar kontakt pr. telefon.

Alle har ikke eller benytter ikke digitale løsninger så alt som er angitt over må videreføres dersom ytterligere informasjonskanaler skal tas i bruk. Dette vil også ta mer tid og man er ikke sikret at informasjonen leses da heller da eksempelvis vibbo krever pålogging for å få tilgang til aktuell informasjon. Det er også den enkelte aksjonær som må holde sin kontaktinformasjon oppdatert til en hver tid.

Dersom flere informasjonskanaler skal tas i bruk så vil det medføre at andre oppgaver må forskyves i tid, da styret ikke har ubegrenset med tid å benytte på styrearbeid for KBS sett opp mot nivået på styrehonoraret.



Forslag til vedtak fra styret :

Det er det til enhver tid sittende styre som må vurdere hvordan informasjonen best kommuniseres med aksjonærene sett i forhold til hva som skal kommuniseres.

Forslag til vedtak fra forslagsstiller :

Ytterligere en informasjonskanal, den digitale plattformen Vibbo, tas i bruk.

Forslag B)

Hvor mange personer, voksne og / eller barn, skal kunne bebo hver leilighet ?

Forslag om å endre KBS AS vedtekter §5 avsnitt 5

Forslagsstiller : Ludvig Lyng

I forbindelse med dette ønsker jeg å fremme forslag om å endre §5 avsnitt 5 i vedtektene ved Generalforsamling 02.05.2021.

Per i dag lyder ordlyden slik:

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

Vedtekten foreslås endret til følgende ordlyd:

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

Forslaget ble også sendt i fjor da ble det fremsatt flere påstander fra styret uten at vedkommende fikk mulighet til å besvare dette

Styret har sendt en forespørsel til forslagsstiller mht. om han i sitt forslag foreslår at et ubegrenset antall personer skal kunne bebo leilighetene med bad og / eller voksne / barn. Forslagsstiller har ikke besvart denne henvendelse for dato for ferdigstillelse av innkallingen.

Styrets vurdering

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

Styrets vurdering deles opp i to deler :

- Skal det gis adgang til at flere, voksne og / eller barn, kan bebo en leilighet og eventuelt da hvor mange ?
- Derom ja på foregående spørsmål, skal dette gode / denne fordelene tilfalle alle aksjonærene eller kun de aksjonærene som har eget bad (lovlig eller ulovlig satt inn) på bekostning av de andre ?

Skal det gis adgang til at flere, voksne og / eller barn, kan bebo en leilighet og eventuelt da hvor mange ?

Her er forhold det må tas stilling til :

1.

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

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

2.

Bygget har fått en endret demografi de siste årene. Flere av byggets leiligheter er bebodd av mennesker i en tidlig fase av livet med ønske om å kunne bli samboere og kanskje etter hvert stifte familie, dvs. at leilighetene bør kunne bebos av et ubegrenset antall personer, både voksne og barn.

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

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

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

3.

Dersom det åpnes opp for at leilighetene kan bebos av et ubegrenset antall personer, både voksne og barn, så kan det argumenteres med at det er liten reell fare for at leilighetene blir kjøpt og bebodd av flere enn 2 personer. For de leilighetene uten bad er det lite sannsynlig at et større antall blir kjøpt opp og bebodd av flere enn en person.

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

- Kan aleneforeldre med flere barn bo i leilighetene ? Etter et samlivsbrudd er det tydeligvis KBS sitt prisnivå de klarer å betjene.
- Kan foreldre kjøpe leilighet og la barn som skal studere / jobbe i Oslo, ett barn eller flere viss søsken, bebo leiligheten ?
- Kan en person kjøpe leilighet og opprette bokollektiv for flere personer ?

- Kan en person kjøpe leilighet og sette inn køysenger i leiligheten hvor disse leies ut til flere personer som kun er i Oslo for å jobbe, typisk utenlandsk arbeidskraft på mange byggeplasser ?

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

4.

Det kan argumenteres med at dagens vedtekter utgjør en barriere for å bli boende i bygget over lengre tid. Dette bidrar til mange inn og utflytninger i løpet av året. Dette er uheldig både for den enkelte aksjonær men også for KBS sin evne og mulighet til å skape fellesskap og samhörighet.

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

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

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

5.

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

6.

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

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

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

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

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

7

Det kan argumenteres for at det er mangel på sentrumsnære mindre boliger i Oslo i dag og spesielt unge i etableringsfasen har problemer med å komme seg inn på boligmarkedet.

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

Styret kan heller ikke se at det er KBS sin oppgave å sørge for at enda flere personer skal kunne bo i vårt område. For øvrig er det satt opp flere leilighetsbygg i nrområdet de siste årene, eksempelvis ovenfor Stensparken, i Theresesgate samt planlagt leilighetsbygg i Thereses gate 31.

8.

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

9.

Dersom det åpnes for at et ubegrenset antall personer skal kunne bebo leilighetene, hva da med uteie? Dersom man oppfyller kriteriene i vedtektene så kan man søke om å få leie ut leiligheten sin, noe flere gjør. Med opphevelsen av begrensning på at 1 person kan bebo leiligheten, vil det kunne bli utleie til mange personer i en leilighet, jfr. det som er angitt over. Vil vi det?

10.

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

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

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

11.

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

12..

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

Felles varmtvannsanlegg

Det må foretas en utredning mht. om anlegget har kapasitet til flere brukere slik at man ikke risikerer at alle må dusje i lunkent vann. Dersom varmtvannsanlegget ikke har nok

kapasitet , hvilke muligheter har vi til å øke kapasiteten i forhold til kapasiteten til bergvarmeanlegget, eventuelt oppvarming med strøm, hva vil dette koste i investeringer ? Dette vil medføre økte felleskostnader.

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

Avfallshåndtering – antall avfallsdunker i bakgården

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

Bakgården - flere avfallsdunker - færre sykler

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

Vaskekjelleren

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

Vask av fellesarealer

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

Vedlikehold av fellesarealer

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

Strømutgiftene og vann- og avløpsavgiften

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

13.

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

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

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

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

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

14.

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

15.

Antall personer som kan komme til å bo i KBS er synliggjort i tabellen under.

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

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

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

Oppsummering :

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

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

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

Dersom det skal gis adgang til at flere, voksne og / eller barn, skal kunne bebo en leilighet, skal dette gode / denne fordelene tilfalle alle aksjonærene eller kun de aksjonærene som har eget bad (lovlig eller ulovlig satt inn) på bekostning av de andre ?

Forslagsstiller har fremmet forslag om at dette gode / denne fordelene kun skal tilfalle aksjonærer med eget bad. Er dette ryddig / rettferdig / greit ?

Alle aksjonærene har kjøpt leilighet i KBS på samme premiss, det kan kun bo en person pr. leilighet. Da er det ikke ryddig / rettferdig / greit dersom bare noen av aksjonærene blir innvilget et gode / en fordel og ikke alle aksjonærene. Enten må alle eller ingen tildeles dette gode / fordelene. Det vil også være tilnærmet umulig å følge opp ett skille i praksis, mht. om leiligheten har eget bad eller ikke og hvor mange personer som bor der.

Alle ulempene som er angitt over vil ved å skille på hvilke leiligheter som kan ha 1 eller flere boende da primært gå ut over de leilighetene / aksjonærene hvor det da ikke kan bo mer en 1 person. Er det ryddig ?

Oppsummering :

Styret er av den oppfatning at dersom det først skal åpnes opp for at flere kan bebo leilighetene, så må dette gode / denne fordelene tilfalle alle.

Gitt premisset over, så er styret også av den oppfatning at argumentene for å endre begrensningen på 1 person til kun 2 voksne / myndige personer veie tyngre enn argumentene for å åpne opp for flere personer, voksne / barn.

Med bakgrunn i ovennevnte så foreslår styret sekundært at dagens begrensning om at kun 1 person kan bebo leilighetene utvides til at inntil 2 voksne / myndige personer kan bebo leilighetene. .

Endring av vedtektene krever 2 / 3 flertall.

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

Forslag til vedtak fra styret – primært :

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

§5 avsnitt 5 i vedtektene endres ikke.

Forslag til vedtak fra styret – sekundært :

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



§5 avsnitt 5 i vedtektene endres.

Forslag til vedtak fra forslagsstiller Ludvig Lyng :

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

§5 avsnitt 5 i vedtektene endres.

Styret justerer vedtektene i henhold til hva som blir vedtatt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Ved valgene på generalforsamlingen i 2021 og i konstituerende styremøte fikk styret følgende sammensetning:

Navn	Valgt for
Leder Bente Igland Rødberg	2020-2022
Styremedlem Omar Karim	2020-2022
Styremedlem Nora Sørtdahl	2021-2023
Styremedlem Anita Vinterstad	2021-2023
Varamedlem Erik Mowinckel	2021-2022
Varamedlem Nicole Sirnes	2021-2022

Styremedlem Nora Sørtdahl, som er valgt for perioden 2021-2023, har solgt sin leilighet og har derfor meddelt at hun ønsker å tre ut av styret da hun ikke lengre har noen tilknytning til bygget.

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

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

Valgkomiteen har gitt følgende tilbakemelding :

"Valgkomiteen har nå klargjort kandidater som skal stemmes over ved generalforsamlingen.

Vi har valgt en ekstern kandidat til styreleder vervet da vi ikke fant noen på huset.



Kandidatene er som følger:

Bente Igland Rødberg (leilighetsnummer 311) - Stiller til gjenvalg som styreleder
Cicilie Sand (Boligforvalterne) - Stiller som ekstern kandidat til vervet som styreleder
(Tilbudet fra Cicilie ligger vedlagt)

Omar Karim (leilighetsnummer 108) - Stiller til gjenvalg som styremedlem
Maria Johnsson (leilighetsnummer 109) - stiller til styremedlem
Aleksander Andersen (leilighetsnummer 212) - stiller til styremedlem

Alexandra Niemi Olsen (leilighetsnummer 211) - stiller til varamedlem
Erik Mowinckel (leilighetsnummer 213) - stiller til gjenvalg som varamedlem

Eli Hovdenak, Erik Mowinckel og Ellen Worren stiller som valgkomite til 2022/2023"

Styret har følgende kommentarer til valgkomiteens innstilling på et generelt grunnlag :

Styrets sammensetning - kjønn :

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

Generalforsamlingen bør derfor hensynta dette under valget slik at begge kjønn også i det kommende styret er representert, helst med to av hvert kjønn.

Hva er forskjellen på en intern kandidat til vervet som styreleder og en ekstern kandidat til vervet som styreleder ?

Det er ikke nødvendigvis alle som har kjennskap til forskjellen og styret har derfor satt opp en oversikt over noen punkter som det kan være greit for Generalforsamlingen å være kjent med og som det må tas stilling til før en avstemming.

Intern kandidat til vervet som styreleder	Ekstern kandidat til vervet som styreleder
Person som er aksjonær i KBS og som eier en leilighet i bygget	Person som ikke er aksjonær i KBS og som ikke eier en leilighet i bygget
Personen har derved et forhold til bygget og er kjent med dets viderverdigheter.	Personen har ikke et forhold til bygget og er heller ikke kjent med dets viderverdigheter.
Personen har tatt på seg et verv som tillitsvalgt.	Personen blir leid inn som konsulent, som et ordinært jobboppdrag, og har ikke tatt på seg et verv som tillitsvalgt.
Personen vil som regel ha et lengre tidsperspektiv på hva som er til det beste for både aksjonærer og bygget, da personen selv har leilighet i bygget og har en interesse i at alt blir ivare tatt på en god måte over lengre tid	Personen, som er innleid konsulent, vil ikke nødvendigvis ha et langtidsperspektiv på denne jobben, da det kun er en jobb for vedkommende og ingen beslutninger får noen konsekvenser for personen selv og vedkommendes bosituasjon.
Ved at personen er aksjonær i KBS og har	Ved at personen ikke er aksjonær i KBS og



leilighet i bygget så vil personen også få et forhold til de andre aksjonærene Dette ansees som positivt.	ikke har leilighet i bygget så vil personen ikke få et forhold til de andre aksjonærene Dette ansees som negativt.
Personen vil, ved at vedkommende har leilighet i bygget, fortløpende kunne ordne opp i stort og smått som oppstår. Dette er det mye av i KBS. Dette ansees som positivt.	Personen vil, ved at vedkommende ikke har leilighet i bygget, ikke oppdage stort og smått som må ordnes og er avhengig av at andre melder i fra eller at det må leies inn hjelp. Dette ansees som negativt. I KBS er det få som melder i fra, de bare regner med at alt blir ordnet.
Styrehonorar	Styrehonorar og lønn
Styret mottar et styrehonorar, som fastsettes på generalforsamlingen i det påfølgende året. Styrehonoraret fordeles mellom styreleder og styremedlemmene. Styreleder mottar ikke noe lønn utover vedkommendes andel av styrehonoraret. Styrehonoraret, for hele styret, har de siste årene vært kr. 150.000,-. Alt av styrearbeid inklusiv gjennomføring av store prosjekter har vært utført for oppgitt styrehonorar.	Person, som blir leid inn som konsulent, har oppgitt at vedkommende kan utføre jobben for følgende priser, inkl. moms, slik det fremkommer i vedlegget : Konsulentinnleie pr år. kr. 150.000,- (Dekker kun en liten del av styrelederarbeidet) Øvrig arbeid og tjenester, faktureres som ekstraarbeid kr. 1.350,- pr. time (Dette vil det blir mye av da lite er inkludert i summen over) Eksempelvis 50 timer, gir kr. 67.500,- Sum årlig lønn til innleid konsulent blir da : kr. 217.500,- men kan fort bli mye høyere. Styrehonorar til de øvrige styremedlemmene kommer i tillegg. Skal dette legges på samme nivå som for innleid konsulent, kr. 1.350,- pr. time eller skal de honoreres med "knapper og glansbilder" som er dagens nivå for timepris ? Sum lønn til innleid konsulent og styrehonorar til styremedlemmer kan fort bli både en dobling eller en tredobling av dagens nivå på styrehonoraret. Er det ønskelig ? Hva får KBS igjen for denne økningen ? Samlet vil lønn til innleid konsulent og styrehonorar til styremedlemmene bli vesentlig mye dyrere enn ved bruk av intern



	styreleder og et samlet styrehonorar for alle. KBS har en stram økonomi og da bør de midlene vi har benyttes på en mest mulig optimal måte slik at vi får mest mulig til vedlikehold og rehabilitering og at de ikke forsvinner ut i lønn til innleid konsulent.
--	---

Med dette som bakteppe, så ønsker styret alle et godt valg !

A.) Valg av 1 styreleder for 2 år

Som styreleder for 2 år foreslås:

1. Bente Igland Rødberg, KBS –311. Stiller til gjenvalg.
2. Cicilie Sand (Boligforvalterne / Styrebistand AS) Stiller som ekstern kandidat til vervet som styreleder
Pristilbud fra Boligforvalterne / Styrebistand AS ligger vedlagt.

B.) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Som styremedlem for 2 år foreslås:

1. Omar Karim, KBS -108 Stiller til gjenvalg.
2. Maria Johnsson, KBS -109 Stiller til valg.
3. Aleksander Andersen KBS - 212 Stiller til valg

C.) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Erik Mowinckel, KBS-213 Stiller til gjenvalg.
2. Alexandra Niemi Olsen, KBS – 211 Stiller til valg.

D.) Valg av valgkomité

Som valgkomité for 1 år foreslås:

1. Eli Hovdenak, Atelieet Stiller til gjenvalg.
2. Erik H Mowinckel, KBS - 213 Stiller til gjenvalg.
3. Ellen Worren, KBS – 101 Stiller til gjenvalg.



**Vedlegg :
Pristilbud fra Boligforvalterne / Styrebistand AS ved innleie av konsulent som
ekstern styreleder**

**Kvindernes Boligselskap AS
v/ valgkomiteen**

Oslo 10.02.2022

Tilbud på leie av Styreleder

Viser til hyggelig dialog. Vi ønsker å bistå og kan tilby følgende priser

Leie av profesjonell styreleder kr. 120 000,- + mva pr. år. Honoraret deles opp og faktureres hver måned som konsulenthonorar.

Ekstra arbeid avtales med styret etter behov. Ved ekstraordinære hendelser eller prosjekter som for eksempel full fasade rehabilitering, utskifting av vinduer, utskifting av rør eller tidkrevende nabokonflikter faktureres det timearbeid med kr. 1 080,- + mva. Gjennom god økonomistyring sparer vi i snitt våre kunder for 27% av de totale kostnadene. Vi regner med at vi kan gjøre det samme for dere. Ved oppstart igangsetter vi både en tre års og fem års vedlikeholdsplan og økonomiskplan.

Kandidat til vervet:

Vår kandidat til vervet er Cicilie Sand.

Cicilie er fast ansatt hos oss i Boligforvalterne. Hun har erfaring fra eiendomsforvaltning og styrearbeid i sameier, borettslag og driftsforeninger. Med en bachelor i Facility Management er hun utdannet innen eiendomsforvaltning. I tillegg er hun praktisk anlagt og flink til å fremforhandle gode avtaler.

Det månedlige honoraret inkluderer følgende:

- Svare på henvendelser fra seksjonseiere samt offentlige og profesjonelle aktører.
- Gjennomføre inntil 12 styremøter årlig ved deltagelse, innspill og gjennomføring av vedtak.
- Gjennomføre ordinært årsmøte med forberedelser og møteledelse.
- Fakturabehandling/godkjenning i nettportal – Gjennomgang for å sikre at sameiet blir fakturert i henhold til avtale.
- Årlig forhandling av forsikringsavtale og andre avtaler sammen med vår portefølje.
- Gjennomgang av HMS og brannvern på en jevnlig basis i tillegg til en årlig HMS internkontroll
- Lagring av nøkler i vår nøkkelsafe slik at styremedlemmer ikke må ta seg fri fra jobb for å slippe inn håndverkere.

Øvrig arbeid og tjenester faktureres som ekstraarbeid med kr. 1 080,-+mva pr. time.



Fordeler med å velge Styrebistand fra Boligforvalterne.

- Vi erfarer ofte at våre kunder sparer mer igjennom vår gode forvaltning enn det våre tjenester koster.
- Vi er profesjonelle forvaltere av sameier og borettslag med lang erfaring.
- Vi vet hvor skoen trykker for en effektiv drift
- Vi har bestiller kompetanse ved inngåelse av større bestillinger og avtaler
- En eiendom som er godt forvaltet pleier å stige i verdi.
- Tidsbruken til de andre i styret reduseres ofte betydelig.

Litt om Boligforvalterne og hvordan vi jobber.

Vi i Boligforvalterne tilbyr helhetlige løsninger for drift og styring av borettslag og sameier. Dette gjør vi ved å tilby de essensielle tjenestene boligeiendommen krever for å få det til å gå rundt. Vi har medarbeidere som har drevet med eiendomsforvaltning i over 30 år og vi har tatt med oss mye kunnskap og erfaring som våre kunder får nytte av.

Vi innehar god juridisk og teknisk kompetanse og kan hjelpe til med det meste.

Dersom det dukker opp kompliserte problemstillinger har vi også svært erfarne samarbeidspartnere som konsulteres ved behov. Vi har medlemskap i Huseiernes Landsforbund og Regnskap Norge.

Se forøvrig våre nettsider:

www.boligforvalterne.no

Vi håper at dette er av interesse for dere og at vi kan få lov å bidra med vår kompetanse. Hvis ønskelig stiller vi gjerne på et møte og avklarer eventuelle spørsmål.

Tilbudet er gyldig frem til og med sameiets første årsmøte.

Med vennlig hilsen
Styrebistand AS
Cicilie Sand
E-post: cicilie@boligforvalterne.no
Mobil: 951 58 221



ORIENTERING OM AKSJESELSKAPETS DRIFT

Styret og vaktmester

Styret er tilgjengelig på mailadressen kbs.styret@gmail.com eller pr telefon. Vaktmester er tilgjengelig pr telefon. Numrene er opplyst i vestibylen.

Vibbo

Du finner 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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger m.m.

Parkering

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

Nøkler / skilt

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

Andre tjenester

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

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82936284. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Energimerking

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

Vedlikeholdshistorikk

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



byttet.

2021 : Brannsentralen i hallen er byttet.

2021 : Det er montert ventilasjonsløsning i de ulovlig sammenslåtte leilighetene 114, 116, 120, 216, 315, 316 og 320, som var et krav for å få dem godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, og de er nå godkjent.

2021: Sykkelparkeringen i bakgården er utvidet og tilpasset.

2021: Det er foretatt utbedringer rundt det ene avløpet / asfalthull i bakgården som følge av sammensynking i asfalten. Masser ble fjernet, nye masser ble fylt på og deretter reasfaltert.