OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2933
Kolsrud A/S

Velkommen til årsmøte i Kolsrud A/S

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 10:00 og lukker 23. 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 avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Møtet suppleres med et åpent beboermøte den 8. mai kl 17.00 - 18.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sette opp skilt som med «Kolsrud borettslag»
7. Røykebu ute til de som røyker
8. Reparere gjerde som vender mot el-billadingen
9. Motorsykkel parkering under portalen Radarveien 12-14
10. Beredskap
11. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i Kolsrud A/S

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Nils Anders Gamme og Anne Signe Strandskogen

Forslag til vedtak

Nils Anders Gamme og Anne Signe Strandskogen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital]

Vedlegg

1. 2933 KOLSRUD AS Årsregnskap.pdf
2. 2933 Kolsrud AS.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

i snitt 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 aksjeenhet/bolig i snitt 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 kr 350 000

Sak 6

Sette opp skilt som med «Kolsrud borettslag»

Forslag fremmet av:
Sissel Colbensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kolsrud har store fine utearealer, men de er ikke merket som våre. Det er ingen skilt eller annet som markerer at dette er utearealer som tilhører oss. Vi skal ikke lenger til Østerliveien før borettslag har markert området med navn på borettslaget. Andre har skilt med privat område og adgang forbudt.

Det er mange som ikke bor her som bruker områdene våre, og de fleste opptrer hensynsfullt. Samtidig er det enkelte som ikke tar hensyn, eller er kjent med at områdene tilhører Kolsrud.

Gevinsten med merkingen vil være at folk ser at utearealene tilhører Kolsrud (og ikke Oslo kommune). Det er grunn til å tro at flere vil ta hensyn, og levere plassen tilbake slik den var da de kom. Nyinnflyttede vil også raskere vite hvilke områder som tilhører oss.

På sikt kan vi også kanskje merke området med info på samme måte som det er gjort med info om fremmede arter (bruk av trestokker med informasjonsark). Det kan for eksempel stå «Uteområdet tilhører Kolsrud borettslag. Vis hensyn».

Styrets innstilling

Styret er positive til dette, men det er flere aspekter som må undersøkes før dette eventuelt kan bli en realitet. Etter fasade rehabiliteringen som var ferdig i 2020 ble det fra byggherre informert om at de nye fasadene ikke må punkteres. Dette kan medføre vanskelighet med å få festet noe på veggen.

Styret kan gjerne sjekke ut følgende:

- Finnes det andre måter å feste bokstaver på veggen enn å skulle punktere veggen?
- Kan å male på veggen være et alternativ?
- Kan det være aktuelt å se nærmere på bøyleskilt med "Velkommen til Kolsrud borettslag", og evt et skilt ved lekeplassen med "Uteområdet tilhører Kolsrud borettslag. Vis hensyn».
- Kostnader. Her vil dette innebefatte evt lift/graving./

Forslag til vedtak

Vi setter opp skilt på utvalgte ytre husvegger som sier «Kolsrud borettslag».

Sak 7

Røykebu ute til de som røyker

Forslag fremmet av:
Ann-Elisabeth Hammer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi bor tett, og det er plagsomt når naboer røyker rett ved åpent vindu eller på balkongen for å slippe å få røyklukt i egen leilighet. F. eks. vil et par litt skjermede, små røykeområder utendørs kunne røykerne til å ta hensyn til alle ikkerøykerne som må lukke vinduer, forlate balkongen pga. røyklukt og lukke balkongdøra fordi røyk trekker inn.

En benk som f. eks. skjermes av f. eks en liten levegg, eller busker, plasseres på fellesareal i god avstand fra vinduer, balkonger og inngang. Røykere bør oppfordres til å ta hensyn og ønskes velkommen til å bruke røykebenken.

Styrets innstilling
Styret stiller seg negative til å sette opp egne røykeområder på vårt fellesareal.

Kolsrud AS kan ikke avse penger til å utføre tiltaket.

Forslag til vedtak
Det skal gjøres tiltak for å unngå røyking som er til plage for naboer. Røyking på balkong og ved åpent vindu er en plage for mange. To benker vil bli satt opp (med levegg), og styret oppfordrer de som røyker til å ta hensyn til naboene sine, og ta i bruk røykebenkene.

Sak 8

Reparere gjerde som vender mot el-billadingen

Forslag fremmet av:
Sissel Colbensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kolsrud har gjerde mot Raschs vei. Gjerdet som vender mot el-billadingen (kommunal ladeplass under t-banebrua) er i all hovedsak ødelagt. Stålnettingen har løsnet og ligger på bakken. Uvisst når det skjedde. Det var allerede ødelagt da vi flyttet inn i 2022.

Ved å reparere gjerdet minsker vi risikoen for at både mennesker og dyr kan sette seg fast i det ødelagte gjerdet og skade seg. Kolsrud fremstår også mer presentabel.

Styrets innstilling

Styret kan ikke utbedre gjerdet, da det tilhører Oslo Kommune.

Styret har siden høsten 2024 sendt flere meldinger til Oslo Kommune for å få gjerdet utbedret, uten hell.

Styret fortsetter å purre på kommunen.

Forslag til vedtak

Vi reparer gjerdet i 2025. Det er antageligvis ikke snakk om store utgifter. Hvis det likevel viser seg at det ikke er økonomi for det i år, setter vi på det på lista for utbedringer i 2026.

Sak 9

Motorsykkel parkering under portalen Radarveien 12-14

Forslag fremmet av:
Sikandar Hayat Saleh

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer sak om motorsykkel parkering fortsatt skal være tillatt under portalen ved Radarveien 12-14. Styret får stadig klager fra beboere vedrørende støy fra motorsykkler. Styret viser til informasjon publisert på Vibbo 11.03.25 vedrørende motorsykkel parkering.

Styrets innstilling

Styret er positive til at motorsykler kan parkeres under portalen(venstre side) mellom RA.12 og 14. Dette med ønske om å avlaste gateparkeringen, som allerede er presset.

Styret publiserte 11.3.25 informasjon om parkering her, samt regler for dette. Det er svært viktig at man tar hensyn til naboer vedrørende støy, og styret understreker at det er viktig at disse reglene følges ved eventuell parkering her.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen bes ta stilling til om motorsykkel parkering fortsatt skal være tillatt under portalen ved Radarveien 12-14.

Sak 10

Beredskap

Forslag fremmet av:
Viktoria Silseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Har vi disponibel lokale i kjelleren som kan brukes til et lager der man kan oppbevare nødvendig utstyr i tilfelle krise?

Styrets innstilling
Styret stiller seg negative til dette.

Begrunnelsen for dette er at hver enkelt beboer selv er ansvarlig for egen beredskap.

Vedlikeholdet av en beredskap for samtlige beboere vil være kostbart og ikke minst tidkrevende. Dette er ikke en ekstraoppgave som styret kan påta seg.

Styret har som vane å legge ut nyhet på Vibbo under egenberedskapsuken(oktober) for å minne beboere om viktigheten av egen beredskap.

Forslag til vedtak
Jeg har et forslag til å diskutere en slags beredskaps lager og eller lokale som kan brukes til å lagre nødvendig utstyr og kan oppholde seg selv. Det er en del man kan gjøre selv, men det skader ikke å tenke på mer enn dette. Hva gjør vi når elektrisitet uteblir eller hvordan kan vi hjelpe eldre i en slik situasjon? Man kan tenke mange tanker, selvfølgelig, men det kan gå an å ha lageret med ved og ovn, hermetikk og tørre varer. Men tenker på at det er viktig med felleskap i tilfelle noe uforutsett skjer. Håper ingenting av det jeg skriver her blir nødvendig, men vi er der at man må være pragmatisk.

Sak 11

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Det skal under årsmøtet 2025 velges inn 3-4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Det har kun kommet inn 3 stykker som ønsker å stille til valg som styremedlemmer, samt 3 varamedlemmer.

Styret skal i henhold til Kolsrud AS sine vedtekter § 9, ha et styre som bestående av en styreleder og 3 til 4 andre styremedlemmer. Styret kan altså drifte videre dersom de 3 som har stilt til valg velges inn.

Styret konstituerer seg selv etter avholdt valg.

Innstilling
Styret anbefaler at de som har stilt til valg velges inn i styret.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cecilie Birkeland

  Hei!

  Siden 2021 har jeg vært med i styret i Kolsrud AS.
  Dette har vært tidvis krevende, men også veldig spennende og lærerikt.

  Vi er et aksjelag bestående av mange forskjellige mennesker, og jeg ser på det som styret sitt ansvar å få til gode løsninger, både bo- og miljømessig , samt økonomisk- for å kunne drifte Kolsrud AS på best mulig måte

for alle aksjeeierne nå og i fremtiden. Et godt samarbeid innad i styret er helt essensielt for å få til gode prosesser og en stødig drift for Kolsrud AS.

Jeg er utdannet sykepleier, og har videreutdanninger i helsesykepleie og ledelse . I dag jobber jeg på Oslo Storbylegevakt ved avdelingen Psykososial akuttjeneste med koordinering.

Takk for tilliten til nå. Jeg stiler herved til gjenvalg for 2 nye år som styremedlem.

- Lars Christoffer Nygaard

  Fordi jeg har borettslagets interesse som prioritet og tenker på fellesskapet. Og at vi alle skal ha et godt sted å bo.

  Jeg er 46 år, kommer opprinnelig fra Spydeberg i Indre Østfold, har bodd i Oslo i 15 år og Ski i 10 år. Har en datter på 14 år, annenhver uke. På fritiden er jeg veldig glad i friluftsliv (telt, hengekøye, bål etc) og rype-jakt på høsten. Ellers trives jeg både på fjellet, i fjæra og i urbane strøk. Utadvendt, pålitelig, lojal, selvstendig. Jobber som prosjektleder i Solskjermingsgruppen AS. Jobber litt med møbel-snekring når jeg har tid

- Sikander Saleh

  Det siste året har jeg hatt gleden av å være en del av styret i Kolsrud AS, hvor jeg har bidratt til drift og vedlikehold av borettslaget. Jeg ønsker å fortsette dette arbeidet for å sikre et trygt, velfungerende og godt bomiljø for oss alle.

  Jeg er en 36 år gammel mann, utdannet bygningsingeniør, og har flere års erfaring med planlegging, prosjektering og teknisk rådgivning innen bygg og infrastruktur. Min bakgrunn har gitt meg solid kunnskap om byggtekniske løsninger, vedlikeholdsplanlegging og økonomiske vurderinger knyttet til eiendomsdrift. Denne kompetansen har vært nyttig i styrearbeidet, spesielt når det gjelder å vurdere og følge opp vedlikeholdsprosjekter, sikre gode avtaler med leverandører og ta beslutninger som ivaretar borettslagets økonomi og bygningsmasse på lang sikt.

  Jeg har bodd i Kolsrud i omtrent tre år sammen med familien min, og jeg ønsker å fortsette å bidra til et borettslag vi alle kan være stolte av. Med min erfaring og engasjement håper jeg å få deres tillit til en ny periode i styret.
  Takk for støtten!

  Vennlig hilsen
  Sikander Saleh

Valg av 3 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Origene Mushorangabo

  Mitt navn er Origene Mushorangabo, 36 år gammel og jobber som jurist. Jeg har bistått styret som varamedlem i flere år i saker av varierende vanskelighetsgrad, til styrets og min fornøyelse. Jeg stiller til gjenvalg som varamedlem.

- Salma Ilyas

  Hei,
  Jeg heter Salma Ilyas og har bodd i Kolsrud borettslag i seks år, og de siste tre årene i Radarveien 26 sammen med min mann og våre to barn.
  Jeg har utdanning i økonomi og administrasjon fra BI og jobber i dag hos Telia. Med min bakgrunn har jeg god forståelse for økonomiske og administrative prosesser, noe jeg tror kan være nyttig i styrearbeidet.

Jeg ønsker å engasjere meg mer i borettslaget og lære mer om styrearbeid. Et verv som varamedlem vil gi meg muligheten til å bidra samtidig som jeg får innsikt i hvordan styret arbeider. Jeg håper å kunne være en positiv ressurs for fellesskapet og ser frem til muligheten til å bidra.
Takk for deres stemme og tillit!

- Sofie Alexandra Kollstad

  Jobber som sykepleier & miljøarbeider for bedre livskvalitet. 2 barnsmoren ønsker å bidra til å bevare den gode stabiliteten og utvikling av sameiet, akkurat passe. Ikke for mye og for fort. Ei heller for lite og for sakte. Hvor trykker skoen nå? Hva mener du?

  Ønsker å starte forsiktig. Stiller til vara i første omgang.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2024/2025

Styret og Vibbo

Styret består i dag av 3 medlemmer. Et styremedlem har flyttet siden årsmøtet i 2024, og et annet har sluttet av personlige årsaker. 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 epost, men vi oppfordrer dere til å bruke meldingsknappen inne i Vibbo, da dette gir oss mer utfyllende informasjon om din henvendelse. Styrets epost er Kolsrudas@styrerommet.no.

Møter og kurs som styret har deltatt på

Styret har siden forrige generalforsamling avholdt 16 styremøter. I tillegg til styremøtene har det vært daglig kommunikasjon mellom styremedlemmer for fremdrift i større og mindre prosjekter, samt daglig drift i aksjelaget.

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 webinar med jurister i Obos hvor tema var konflikthåndtering.

Arbeid med henvendelser til styret

Styret får i snitt ca. 36 henvendelser per uke med epost og meldinger i Vibbo. Telefoner til styrets medlemmer kommer utenom disse. Henvendelser til styret ligger på samme nivå som året før. Vi har som mål å besvare de skriftlige henvendelsene så raskt som mulig, og innen 3 dager på Vibbo eller e-post. Henvendelser fra beboere anses som de sakene styret bruker mest tid på. 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 17 eierskifter i 2024

Det har i perioden vært 17 leilighetsoverdragelser. 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 22 000. Utleieprosessen blir drevet av styret selv, for at jobben med utleie ikke skal koste boligselskapet penger.

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 avhold den 21.10.24, bestemte styret å ikke øke felleskostnadenes i denne omgang (driftskostnader), men å øke innkrevingen av renter på de 3 lånene Kolsrud AS har fra 01.01.2025.

Dette gjelder:

· Bad, økt med 11%

· Drenering, økt med 7%

· Fasade, økt med 21%

På fakturaen kan den enkelte beboer se sum for felleskostnader, og de forskjellige lånene. Det ble ikke tatt hensyn til renteøkningen i 2024, selv om Kolsrud AS i denne perioden hadde stor økning i rentekostnader. Konsumprisindeksen (ssb.no) har steget 3,6 prosent fra februar 2024 til februar 2025.

Styret fortsette å jobbe med å spare inn på andre områder, som blant annet:

· Langsiktig fremdriftsplan av større vedlikeholdsprosjekter i selskapet. Over en lengre periode før 2017 ble ikke nødvendige fremtidig vedlikehold satt i system, eller planlagt for. Dette har medført at styret har brukt mye tid på å kartlegge hva som bør gjøres, og hva som må gjøres, slik at vedlikeholdsarbeidet fordeles utover en periode over flere år, for å fordele kostnadene.

· 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 neste vinter er uvisst. Styret ser at det vil være hensiktsmessig for Kolsrud AS å beholde spotpris på vår strømavtale.

· Fortsette å vurdere avtaler vi har og se på eventuelle besparelser som kan gjøres her uten at dette skal gå på bekostning av trygghet eller trivsel.

Styret, i samarbeid med forretningsfører i Obos, følger med på samfunnsøkonomien, og hvordan endringene påvirker økonomien til Kolsrud AS. Det er flere ting som spiller inn på selskapets utgifter, blant annet

· Økt forsikringspremie

· Økte kommunale avgifter

· Økte energikostnader

· Konsumprisindeks

Vibbo: Økte rentekostnader på lån fra 01.01.25. | Vibbo

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 07.04.2025. 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 i HMS arbeidet:

Vibbo: HMS | Vibbo

Vibbo: Brannsikring | Vibbo

Årlig HMS-runde

Høsten 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 fellesarealer på loft og i kjeller. Det er ikke lov å ha skohyller, klesknagger og lignende i trappeoppgangene da dette er en rømningsvei.

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 september 2024 ble det gjennomført kontroll av fellesarealer, samt kontroll av alle boenheter.

Ved kontroll i 2022 slapp 105 av våre 177 enheter Norsk Brannvern inn for å kontroll, mens tallet i 2024 var på 120 enheter, noe som tilsier 68%. Dette er en økning, noe styret er glade for. Vi mener fortsatt at dette tallet burde vært høyere, da kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparater er et viktig tiltak for vårt HMS-arbeid, og deg og dine naboers sikkerhet.

I 2019 kjøpte styret inn nye brannslukkere til alle beboere som et engangstilfelle, for å øke vår brannsikkerhet. Brannslukkere og røykvarslere skal ikke fjernes fra leilighet ved flytting!

Det er beboers ansvar at det er gyldig utstyr i leiligheten, så hvis slukker mistes, brukes eller går ut på dato er det beboer selv som må ordne en ny.

Vibbo: Kontroll av røykmeldere og brannslukkere | Vibbo

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. Ny kontroll vil finne sted våren 2025.

El-kontroll

Styret jobber videre med rapporten fra Ingeniør Ingvar Pettersen i 2024, vedrørende internkontroll av det elektriske anlegget.

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. Sjekkliste for dette finnes i HMS skrivet til alle beboerne:

Vibbo: HMS | Vibbo

Vibbo: Brannsikring | Vibbo

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 ferdselen 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. Det er skriftlig avtalt med Østheim (vaktmester) at de følger opp dette hos oss, og at de varsler styret med en gang dersom det skulle være fare for snø eller is-ras fra tak. 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

Det er PELIAS som står for skadedyrkontrollen i borettslaget. De inspiserer våre områder kvartalsvis. Fra rapport etter kontroll 18.03.25 rapporterer de om veldig god orden rundt blokkene og generelt god avfallshåndtering, men middels aktivitet av mus i de utvendige kontrollpunktene. Det fylles på med åte etter behov, og åten holdes utilgjengelig for mennesker og andre dyr. Neste kontroll er satt til juni 2025. Minner beboere om å holde det rent og ryddig på våre fellesområder, slik at ikke søppel og annet tiltrekker gnagere.

Rens av ventilasjonskanaler våren 2025, 12-23 mai

Etter vedlikeholdsplan pågår det nå rens av alle ventilasjonskanaler i hver enkelt leilighet, 12-23 mai. Arbeidet utføres av TT-Teknikk/Serwent ventilasjonsrens etter at styret innhentet tilbud fra 3 forskjellige aktører. Dette er et viktig HMS-tiltak for våre aksjeenheter.

Vibbo: Rensing av ventilasjonsanlegg i Kolsrud – Viktig informasjon | Vibbo

Vaktmester og Renhold

Det er Østheim som drifter våre vaktmestertjenester og Renholdstjenester.

Totality Facility Services drifter renholdet, og er en underleverandør av Østheim. Det har vært gjentatte klager på renholdet som utføres. Styret er i dialog med Østheim om nødvendige endringer i rutinene om Kolsrud AS fortsatt skal benytte seg av disse renholdstjenestene, og vil følge nøye med på om disse endringene fører til bedring.

Kolsrud AS har en fast driftstekniker fra Østheim som kontrollerer våre områder, i tillegg til noen medhjelpere.

Ved behov for bort kjøring av avfall kan dette avtales direkte med Østheim.

Dette bekostes av den enkelte beboer, se prisliste på Vibbo under tema vaktmester.

Vibbo: Vaktmester | Vibbo

Dugnader

Det ble avholdt ordinær dugnad på uteområdene 6. mai 2025. Her ble det blant annet plukket søppel, raket løv og plantet. Det ble servert boller og brus.

Vibbo: Dugnad tirsdag 6.mai kl.17.30 | Vibbo

Styret viser til sak nr. 46 under årsmøtet i 2024. Her ble det stemt imot at Kolsrud AS skal ha felles rydding i boder. Begrunnelsen for dette er basert på at eier selv må ta ansvar for opprydning av egen bod, og kasting av eget avfall på egnet avfallssted ved behov for dette.

Det er flere grunner til det ikke er ønskelig med felles bodrydding:

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

• Det er et dyrt tiltak å gjennomføre 1-2 ganger i året. Både i planlegging og i kr.

•Vi ønsker i samarbeid med beboere å holde fellesområder ryddige hele året. Det kan virke som at noen beboere sparer opp avfall gjennom hele året for å kaste på felles dugnad.

•Styret har gjennom året jevnlige HMS runder hvor vi følger med på oppsamling av gjenstander i fellesarealer, som også er en del av våre brannrutiner. Styret oppfordrer beboere til å sende styret en melding dersom det er opphopning i deres oppgang, slik at vi kan ta kontakt med beboere i oppgangen.

På bakgrunn av at det ikke blir leid inn komprimeringsbil eller containere er det gjort en avtale med Vaktmester Østheim om at de kan bistå med bort kjøring av privat avfall. Oppdraget og detaljene må hver enkelt beboer koordinere direkte med Østheim og hver enkelt beboer betaler for sine oppdrag.

Vibbo: Vaktmester | Vibbo

Uteområdene

Det ble i september 2024 satt i gang arbeidet med å få fjernet en fremmedartet vekst (Parkslirekne/bambus) som har fått spredd seg de siste årene, spesielt bak RA 13-23. Styret har vært i dialog med mattilsynet, miljødirektoratet og andre fageksperter og vi har fått anbefalt en fremgangsmåte blant flere forslag.

Inngrepet består av en kombinasjon av lokal spraying av vokshemmende middel, kombinert med nedklipping over en lengre periode. Når ønsket resultat er oppnådd vil røtter graves opp. Dette er det Vaktmesterconsult AS som har fått i oppdrag i å gjennomføre, og følge opp i de neste årene fremover.

Vibbo: Avsperret område på baksiden av RV 13-23 | Vibbo

Hagekompost

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 har i samråd med satt opp kompostkasser/hageavfallslagring ved portalen mellom RA12 og 14 I 2024.

Vibbo: Vi har fjerna hagekomposten- ikke kast der mer | Vibbo

Takrehabilitering

KB blikk vil i løpet av sommer 2025 ferdigstille takarbeidene som gjenstår etter arbeidene som ble påstartet i april 2024.

Oppfølgingsarbeid av takarbeid

Etter takarbeidet som har blitt utført av KB Blikk i løpet av sommer/høsten 2024 er det identifisert noen flere lekkasjer fra overlys i oppgangene, samt noen av loftsvinduene. Styret jobber videre med dette, slik at kjente lekkasjer blir tettet. Dette arbeidet vil bli utført sommeren 2025.

Vibbo: Nyhetsbrev fra styret februar | Vibbo

Nedsunket kum ved RA9-11

I forbindelse med å heve den nedsunkede kummen ved Radarveien 9-11, oppdaget firmaet som utførte jobben med å heve kummen og området rundt, at rørene som leder vannet bort fra blokken mot kummen var ødelagt. Dette har gjort at massene rund kummen har blitt vasket bort med vannet som ikke gikk der det skulle gå, inn i kummen. Styret med juridisk hjelp fra Obos jobber med reklamasjon på arbeidet som ble utført av Selvaag. Det ble lagt ned noen nye midlertidige rør for å løse problemet midlertidig, men det må repareres på en skikkelig måte. Per nå er det ikke tidfestet når dette arbeidet vil bli utført. Styret legger ut informasjon når vi vet dato for utførelse av dette arbeidet.

Vibbo: Nyhetsbrev fra styret februar | Vibbo

Arbeid på kompressor varmepumpe nr.7 og varmepumpe nr.15

Rørlegger har arbeidet med feil på varmepumpe i nr.7 og nr.15. Dette er nå i orden, og noe av arbeidet var reklamasjon på en av våre nyeste varmepumper.

Automatisk ekspansjonssystem på varmeanlegget

Det er og har vært utfordringer med det automatiske ekspansjonssystemet i flere år, og det er påkrevd å bytte det ut. Ekspansjonssystemet er fra 1997 og det er flere avvik i funksjon og regulering.

Styret er i gang med å kartlegge omfanget av dette arbeidet.

Telia, utfasing og stengning av eldre TV-bokser

løpet av høsten 2024 og frem til våren 2025 starter utfasingen av eldre TV-bokser som har en utgått programvare som gjør at de ikke tar imot oppdateringer. Boksene det gjelder er **HD PVR**, **HDi**, **Get Box Mikro** og **Get box II**. Enkelte beboere som bor i Kolsrud AS har en slik boks, og blir dermed berørt.

Beboere er selv ansvarlige for kommunikasjon med Telia vedrørende dette.

Les mer: Informasjon fra Telia: Utfasing av eldre TV-bokser | Vibbo

OBOS-nøkkelen

Det ble i september 2024 installert en digital nøkkel-løsning, OBOS-nøkkel, på fellesdørene/inngangsdørene. OBOS-nøkkel fungerer parallelt med eksisterende nøkkelløsning. Med OBOS-nøkkel kan du åpne dørene direkte fra mobilen. Du kan også dele digitale nøkler videre til venner, bekjente, håndverkere, leveringstjenester eller andre som trenger tilgang. OBOS-nøkkel administreres via appen **«Unloc».**

Les mer: OBOS nøkkel klar til bruk | Vibbo

Hyggelig julegrantenning

Søndag 1. desember møtte noen beboere opp til julegrantenning.

Barna fikk julekalender, selv om nissen ikke dukket opp i år.

Vibbo: Julegrantenning :) | Vibbo

Øvrige oppgaver

Styret får ca. 35-40 henvendelser fra beboere og andre per uke på epost og via Vibbo. I tillegg til de større arbeidene som nevnt over, har andre oppgaver gjennom året vært:

Arbeider med rørlegger

- o Kalde radiatorer (spesielt i overgang sommer/høst)

Arbeider med vaktmester

- o Snømåking
- o Annet arbeid som må følges opp med vaktmester

Arbeider med rengjøringsfirma

- o Klager på dårlig rengjøring
- o Andre henvendelser til rengjøringsfirma

Arbeider med dør og låsservice

- o Feil på hovedinngangsdører
- o Andre problemer med chip etc.
- o Nøkkelbestillinger

· **Naboklager**

· Forsikringssaker, les informasjon om dette lengre ned

· 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

· Pappcontainer

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.

Vaktmester | Vibbo

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.

Slik gjør du:

1. Meld skade inn til styret med en beskrivelse av hva det gjelder og når skaden oppsto. Har du allerede hatt fagfolk på befaring for undersøkelse ber vi deg sende oss befaringsrapport av dette. Forsikringsselskapet avgjør selv om det er grunnlag for kontantoppgjør.

2. Beboer må engasjere fagfolk for å avdekke og lokalisere årsaken til skaden samt få en befaringsrapport fra firma du har engasjert. Befaringsrapporten skal inneholde: informasjon av skadeårsak, skadeomfang, bilder og reparasjonsbehov.

3. Send befaringsrapporten inn til styret

4. Styret sender deretter inn din rapport til OBOS forsikring som melder videre til Gjensidige.

5. Forsikringsselskapet vil vurdere om skadeårsaken er dekket av vilkårene. Er vilkårene dekket vil det bli fulgt opp med firma eller befaring fra forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, må aksjonær selv betal egenandelen. Egenandelssum er per april 2025 på kr.12.000.

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

Les mer om temaet forsikring på Vibbo:

Forsikring | Vibbo

Utleie av egen bolig (framleie)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse 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 tvangssalg av boligen.

Les mer om temaet eller søk om framleie på Vibbo

Fremleie | Vibbo

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:

Oppussing | Vibbo

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.)

2024-2025

Takrehabilitering

KB Blikk, oppstart 8.4.24. Avsluttes sommer 2025.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 494 308	13 449 671	13 788 776	14 289 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	150 000
Andre inntekter	3	290 411	301 465	150 000	271 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 784 719**	**13 751 136**	**13 938 776**	**14 710 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-42 300	-42 300	-42 000
Styrehonorar	5	-350 820	-300 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	13	-1 038 414	-1 048 178	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 063	-13 188	-23 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-249 820	-237 575	-250 000	-263 000
Konsulenthonorar	7	-223 838	-101 172	-135 000	-135 000
Drift og vedlikehold	8	-3 291 433	-1 124 752	-2 069 999	-870 000
Forsikringer		-546 832	-508 878	-560 000	-672 000
Festeavgift		-309 524	-309 524	-310 000	-310 000
Kommunale avgifter	9	-1 701 906	-1 452 851	-1 694 720	-1 957 056
Andre anlegg		0	-9 597	0	0
Energi/fyring		-1 096 266	-1 272 621	-1 800 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-810 327	-772 534	-803 000	-835 000
Andre driftskostnader	10	-740 674	-641 007	-725 500	-719 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 424 266**	**-7 834 177**	**-8 763 519**	**-7 977 056**
DRIFTSRESULTAT		**3 360 453**	**5 916 960**	**5 175 257**	**6 732 944**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	97 470	84 019	0	0
Finanskostnader	12	-3 530 083	-2 951 184	-3 392 000	-3 281 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 432 613**	**-2 867 164**	**-3 392 000**	**-3 281 000**
ÅRSRESULTAT		**-72 160**	**3 049 795**	**1 783 257**	**3 451 944**
Overføringer:					
Udekket tap		-72 160	0		
Reduksjon udekket tap		0	3 049 795		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger/fast teknisk installasjon	13	19 245 578	20 283 992
SUM ANLEGGSMIDLER		**19 245 578**	**20 283 992**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		78 817	139 395
Forskuddsbetalte kostnader		208 428	205 104
Andre kortsiktige fordringer	14	13 010	0
Driftskonto OBOS-banken		722 492	2 511 484
Sparekonto OBOS-banken		1 657 095	579 530
SUM OMLØPSMIDLER		**2 679 841**	**3 435 513**
SUM EIENDELER		**21 925 419**	**23 719 504**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	105 600	105 600
		-40 186	-40 114
Udekket tap	16	479	319
		-40 080	**-40 008**
SUM EGENKAPITAL		**879**	**719**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	59 539 974	61 401 608
Annen langsiktig gjeld	18	1 200 300	1 200 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		**60 740 274**	**62 601 908**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		329 960	277 557
Leverandørgjeld		917 031	545 402
Påløpte renter		19 033	18 843
Påløpte avdrag		0	4 724
Annen kortsiktig gjeld		0	279 789
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 266 024**	**1 126 315**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 925 419**	**23 719 504**
Pantstillelse	19	72 250 000	72 250 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2025
Styret i Kolsrud A/S

Cecilie Birkeland/s/ Odd Grindvoll/s/ Sikandar Hayat Saleh/s/

Simen Søviknes Haslev/s/ Tobias Erikson Utengen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 968 368
Lånekostnad 1	2 872 428
Lånekostnad 3	417 012
Lånekostnad 4	1 186 500
Utleie	44 000
Bodleie	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 494 308**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	44 433
Lån - Kolsrud Parkering	12 000
Viderefakturering - Kolsrud Parkering	13 728
Nøkler	250
Utleie	220 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**290 411**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

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 2023/2024, og er på kr 350 820.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 063.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-43 497
Tilleggstjenester, OBOS Prosjeket AS	-180 341
SUM KONSULENTHONORAR	**-223 838**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

KB Blikk AS - vedlikehold tak	-2 311 851
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 311 851**
Drift/vedlikehold bygninger	-256 985
Drift/vedlikehold VVS	-292 509
Drift/vedlikehold elektro	-59 506
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-158 867
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-135 884
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 403
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 292
Kostnader dugnader	-7 136
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 291 433**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 174 386
Renovasjonsavgift	-527 520
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 701 906**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 185
Datautstyr	-22 912
Annet driftsmateriale	-12 609
Vaktmestertjenester	-256 658
Renhold ved firmaer	-213 068
Snørydding	-162 140
Gressklipping	-27 654
Andre fremmede tjenester	-9 564
Trykksaker	-3 152
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-3 510
Telefon u/mva	-4 661
Porto	-600
Bank- og kortgebyr	-4 855
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-4 606
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-740 674**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	38 517
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 679
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 274
SUM FINANSINNTEKTER	**97 470**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-3 529 859
Renter på leverandørgjeld	-224
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 530 083**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 000 000	
Avskrevet tidligere år	0	
Avskrevet i år	-20 000	
SUM BYGNINGER		**1 980 000**

FAST TEKNISK INTSTALLASJON I BYGNING

BERGVARME

Tilgang 2019	6 614 261	
Avskrevet tidligere år	0	
Avskrevet i år	0	
Sum bergvarme		6 614 261

REHABILITERING/PÅKOSTNING		
Tilgang 1996, aktivert vedlikehold	2 024 000	
Tilgang 2003, ENØK-prosjekt	5 000 000	
Tilgang 2005, baderom	21 879 979	
Tilgang 2006, el-anlegg	3 672 450	
	-20 906	
Avskrevet tidligere år	698	
Avskrevet i år	-1 018 414	
Sum rehabilitering/påkostning		10 651 317
SUM FAST TEKNISK INSTALLASJON I BYGNING		**17 265 578**
SUM BYGNINGER/FAST TEKNISK INSTALLASJON		**19 245 578**
SUM AVSKRIVNINGER		**-1 038 414**

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.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning husleie - januar 2025	13 010
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**13 010**

NOTE: 15

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: 16

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.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2007	-21 900 000	
Nedbetalt tidligere	10 513 934	
Nedbetalt i år	694 944	
		-10 691 122
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2019	-53 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 989 519	
Nedbetalt i år	878 338	
		-46 132 143
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	494 939	
Nedbetalt i år	288 352	
		-2 716 709
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-59 539 974**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	59 539 974
TOTALT	**59 539 974**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 245 578
TOTALT	**19 245 578**

RSM Norge AS

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

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

Til Styremøte i Kolsrud A/S

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kolsrud A/S som viser et underskudd på NOK 72 160. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 selskapet 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: KQNWE-TZOV7-6T7RB-GQW6E-ZFJDO-1DUZ8

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, 29. april 2025
RSM Norge AS

Fredrik Lundemo Sivertsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KQNWE-TZOV7-6T7RB-GQW6E-ZFJDO-1DUZ8

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sivertsen, Fredrik Lundemo
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3093205
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-29 11:50:00 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: KQNWE-TZOV7-6T7RB-GQW6E-ZFJDO-1DUZ8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.25
Selskapsnummer: 2933 **Selskapsnavn:** Kolsrud A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kristina Bennin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nils Anders Gamme og Anne Signe Strandskogen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Sette opp skilt som med «Kolsrud borettslag»

Vi setter opp skilt på utvalgte ytre husvegger som sier «Kolsrud borettslag».

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Røykebu ute til de som røyker

Det skal gjøres tiltak for å unngå røyking som er til plage for naboer. Røyking på balkong og ved åpent vindu er en plage for mange. To benker vil bli satt opp (med levegg), og styret oppfordrer de som røyker til å ta hensyn til naboene sine, og ta i bruk røykebenkene.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Reparere gjerde som vender mot el-billadingen

Vi reparer gjerdet i 2025. Det er antageligvis ikke snakk om store utgifter. Hvis det likevel viser seg at det ikke er økonomi for det i år, setter vi på det på lista for utbedringer i 2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Motorsykkel parkering under portalen Radarveien 12-14

Generalforsamlingen bes ta stilling til om motorsykkel parkering fortsatt skal være tillatt under portalen ved Radarveien 12-14.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Beredskap

Jeg har et forslag til å diskutere en slags beredskaps lager og eller lokale som kan brukes til å lagre nødvendig utstyr og kan oppholde seg selv. Det er en del man kan gjøre selv, men det skader ikke å tenke på mer enn dette. Hva gjør vi når elektrisitet uteblir eller hvordan kan vi hjelpe eldre i en slik situasjon? Man kan tenke mange tanker, selvfølgelig, men det kan gå an å ha lageret med ved og ovn, hermetikk og tørre varer. Men tenker på at det er viktig med felleskap i tilfelle noe uforutsett skjer. Håper ingenting av det jeg skriver her blir nødvendig, men vi er der at man må være pragmatisk.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Cecilie Birkeland
- [ ] Lars Christoffer Nygaard
- [ ] Sikander Saleh

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Origene Mushorangabo
- [ ] Salma Ilyas
- [ ] Sofie Alexandra Kollstad

**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.

HUSORDENSREGLER
FOR
KOLSRUD AS

Sist endret på Generalforsamling 31.05.2024

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.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren ved oppslag, rundskriv eller lignende gjelder som tillegg til husordenen.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. 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.
2. Trapperom og kjellerutganger er rømningsveier ved brann. Det skal derfor ikke settes sykler, barnevogner, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting i trapperom eller kjellerutganger.
3. Entredører til den enkelte leilighet må ikke brukes til lufting.
4. Utgangsdørene skal være låst hele døgnet.
5. Kjeller- og loftsdører skal av sikkerhetshensyn alltid være låst.
6. Aksjonærene må sørge for at felleslys bare står på når det er nødvendig.
7. Lufting og tørking av tøy (sengeklær) i vinduer er ikke tillatt. Tøy må ikke henges over rekkverket. Tøy må ikke ristes i trappeoppgangene.
8. Du må søke styret om å sette opp levegger, antenner, markiser, skilter eller lignende på balkongen. Blomsterkasse må sikres forsvarlig. Du må søke styret om å plante og sette opp blomsterstaviver og lignende ute i grøntområdene.
9. 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.

BESTEMMELSER OM RO

10. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 07.00 alle ukedager.
11. På lørdager skal det ikke være støyende arbeid før kl. 10.00 og etter kl. 18.00.
12. Vaskemaskin og tørketrommel skal ikke være i drift i overnevnte tidsrom.
13. På søndager og helligdager skal det ikke utføres noe støyende arbeid.
14. Informer/heng opp lapp i oppgangen med kontaktinformasjon ved planlagt utførelse av støyende arbeid, selv innenfor tidsbestemmelser for ro.
15. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret, og må overholde tidsbestemmelse om ro.

RENHOLD OG SØPPEL

16. Selskapets søppelanlegg skal bare brukes til husholdningsavfall. Restavfall, mat- og plastemballasje skal kildesorteres i egne poser før de kastes i søppelkassene i søppelrommene.
17. Skarpe gjenstander skal pakkes ekstra godt inn, det vil si i dertil egnet emballasje, før det kastes i søppelkassene i søppelrommene.
18. Papp og papir skal kastes i innsamlingscontainere ved Radarveien 23. Det er ikke tillat å plassere papp og papir utenfor containeren dersom den er full.
19. Glass og metallemballasje kastes i glasscontainere utenfor selskapets eiendom.
20. Spesialavfall som maling, batterier, elektriske artikler med mer skal bringes til offentlig godkjent returpunkt.
21. 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.
22. På loft og kjeller skal private gjenstander kun oppbevares i egne boder og ikke utenfor disse.
23. Kjellere og loft skal luftes godt når temperaturforholdene tillater det. Takluker må alltid holdes luket.
24. 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 eventuelle felles sanering.

TØRKEPLASSER OG TØRKELOFTENE

25. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær.
26. Tørkeplassene skal ikke brukes søndager og helligdager.

VENTILASJON OG RADIATORER

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

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.

30. Alle beboere er pliktige til å sørge for at hver boenhet har manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom.
31. Styret anbefaler også at beboere supplerer med brannteppe og eventuelt slukkespray på kjøkken for slukking av mindre branner.
32. Beboere skal utføre egenkontroll av apparatene hvert kvartal. Pulverapparatet skal snus og trykket skal sjekkes.
33. Beboer skal selv teste at batteri på røykvarsler fungerer, og at varslerne virker tilfredsstillende gjennom året.

GRILL OG GASSBEHOLDERE

34. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger eller uteplasser på bakkeplan. Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill.
35. 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

36. 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 anlegning av installasjoner som hekker, plattinger, levegger med videre. Når styret finner det nødvendig, plikter aksjonærene å levere detaljert beskrivelse av anlegningen det søkes om, inkludert plassering, dimensjoner, materialer og eventuelt fargevalg.
37. Anlegninger 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.

38. 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.
39. Det er aksjonærenes ansvar å rydde uteplassen for gjenstander som vil kunne ta skade av snørydding ovenfra i vinterhalvåret.
40. Aksjonærer i Radarveien 13-23 som bor over grunnplan plikter å utvise forsiktighet ved eventuell rydding av snø fra balkong.
41. Forurenset snø skal under ingen omstendighet kastes ned fra balkonger. De e gjelder alle leiligheter

DIVERSE

42. Når skader på selskapets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden, jfr også vedtektene §9.
43. 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.
44. Alle postkasser og ringeklokker ved inngangsdør skal være merket på enhetlig måte som bestemt av styret.
45. Alle aksjonærer under 70 år har oppmøteplikt på selskapets dugnader 1-2 ganger i året
46. Deler av fellesområde foran Radarveien 13-23 kan disponeres som hage/uteplass for leilighetene på grunnplan, i henhold til Vedtektenes §24.
47. 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.
48. 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.

49. Det er heller ikke tillatt å fjerne vegetasjon utenfor den enkelte uteplass' areal uten godkjenning fra Styret.
50. 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.
51. Aksjonærer i Radarveien 13-23 som bor over grunnplan plikter å utvise forsiktighet ved eventuell rydding av snø fra balkong.
52. 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.

enova

Energiattest



Adresse **Radarveien 24, 1152 OSLO**	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295028**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80383738**
Gårdsnummer **159**	Bruksnummer **90**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **144,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **144,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 195 kWh**



Radarveien 24, 1152 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Radarveien 24, 1152 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 10: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 20: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 21: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Radarveien 24 - Nabolaget Karlsrud søndre/Lambertseter nordvest - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Offentlig transport

Karlsrud T Linje 4B, 4N	2 min 0.2 km
Karlsrud Linje 1, 4	3 min 0.3 km
Holtet Linje 13, 19	18 min 1.5 km
Ryen T-bane, buss	5 min 2.4 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 2.8 km

Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	6 min 0.6 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	18 min 1.3 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	23 min 2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	6 min 3.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

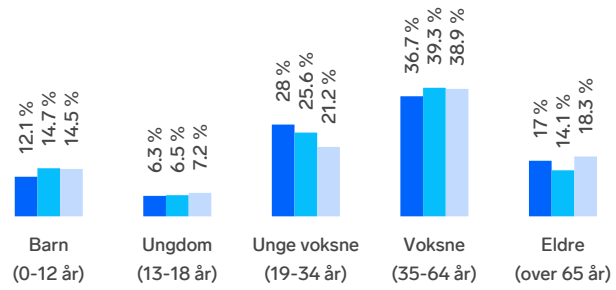
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karlsrud søndre/Lambertse...	963	545
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 0.5 km
Knausen barnehage (1-5 år) 120 barn	6 min 0.5 km
Christiania Barnehave Nordstrand (1-5 å... 53 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Karlsrud	3 min
Rema 1000 Lambertseter Post i butikk	4 min 0.4 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Støynivået
Lite støynivå 91/100

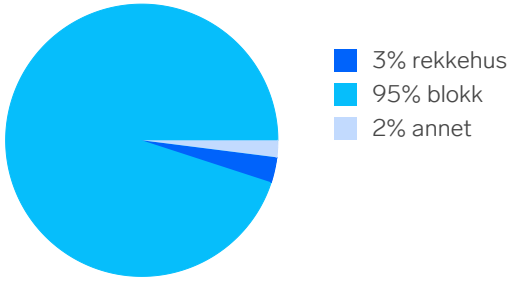
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Lambertseter idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	14 min 1.2 km
Abildsøparken balløkke Ballspill	16 min 1.4 km
Mudo Nordstrand	3 min
SATS Karlsrud	5 min

Boligmasse



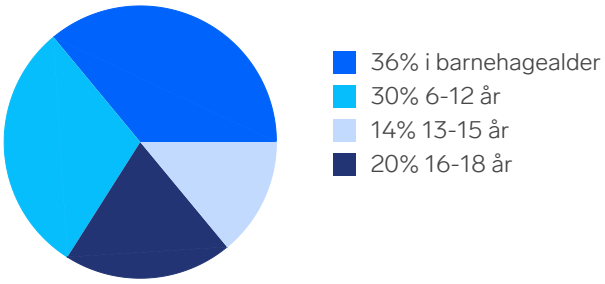
«Perfekt beliggenhet, nærhet til alt!»

Sitat fra en lokalkjent

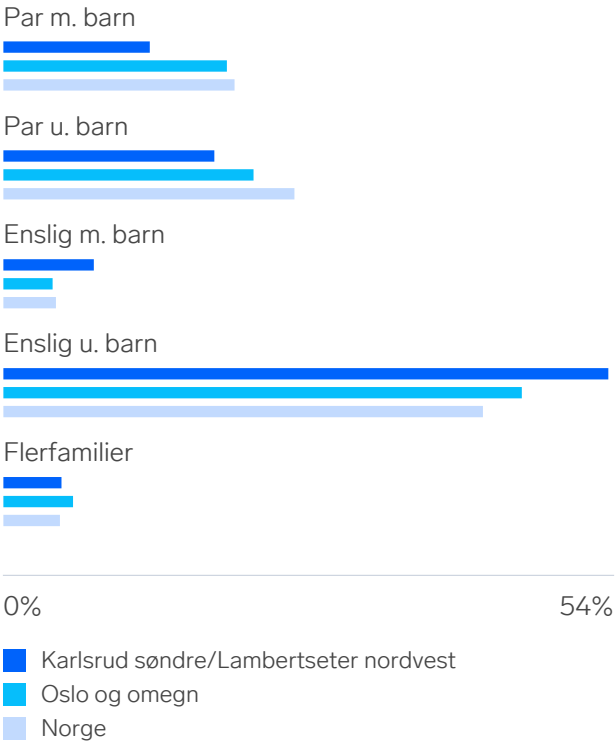
Varer/Tjenester

Lambertseter Senter	8 min
Apotek 1 Karlsrud	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



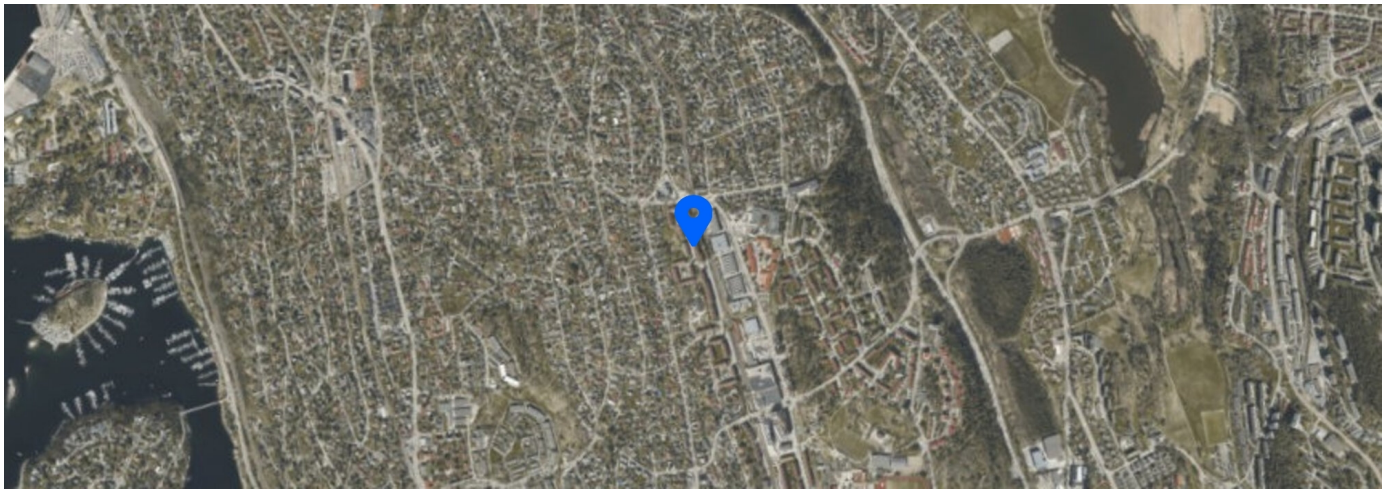
Familiesammensetning

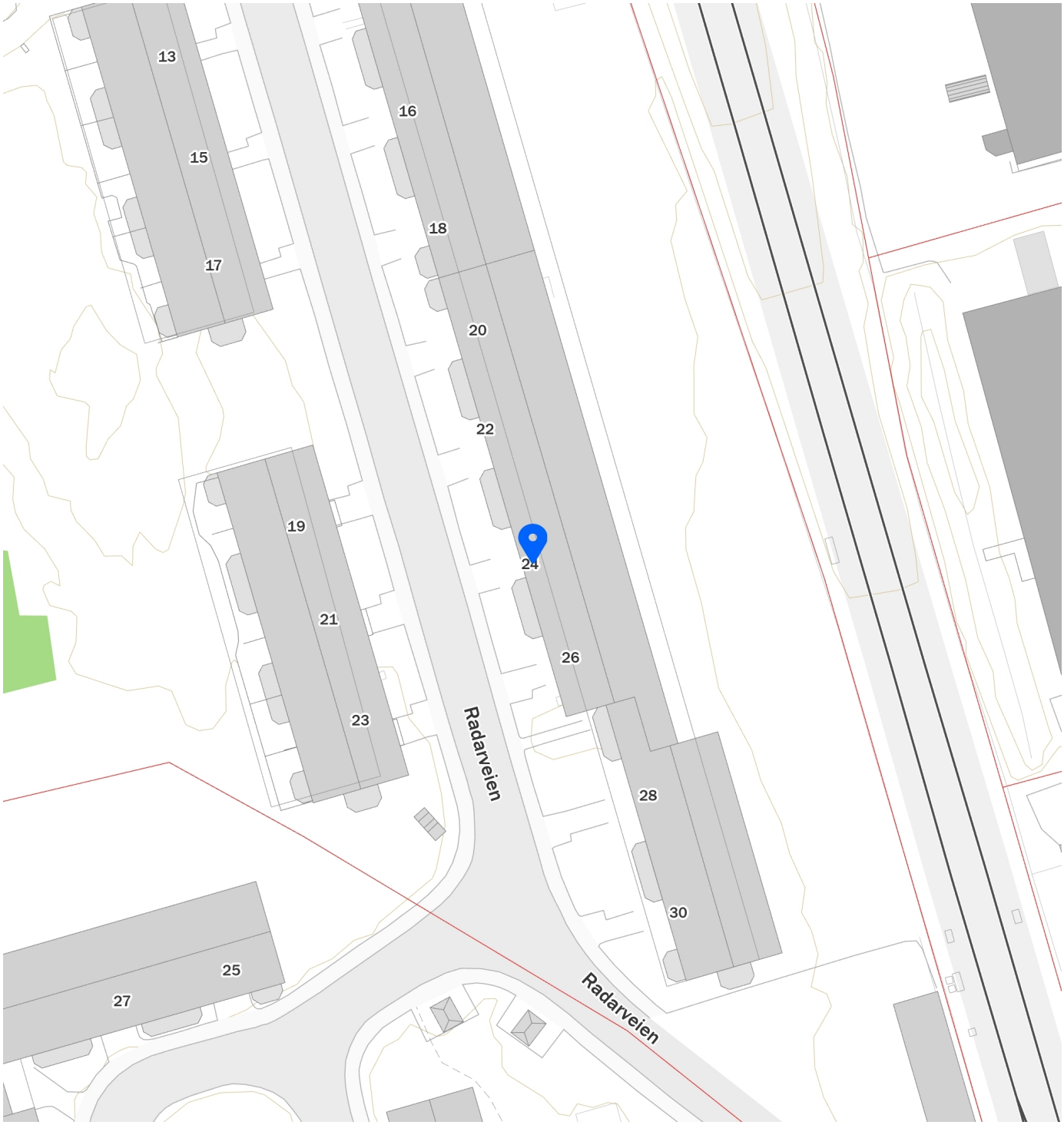


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VEDTEKTER FOR KOLSRUD AS

Organisasjonsnummer 921 113 390

Fastsatt i konstituerende generalforsamling den 2. november 1955 med endringer, senest 6. mai 2002, 8. mai 2003, 11. mai 2005, 9. mai 2012, 25. mai 2021, 31.mai 2024

§1 Formål.

Selskapets formål er forvaltning av 7 boligblokker, inneholdende 176 leiligheter på parsell av gnr. 159, bnr.90, Lambertseter. Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

§2 Aksjer og aksjekapital.

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

§3 Meddelelser

Meddelelser til aksjonærene skjer i brev til hver enkelt aksjonær, eller som elektronisk post (e-post) til de aksjonærer som skriftlig har meddelt styret at de ønsker meddelelser levert elektronisk.

§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.

§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 husstandsfellesskap §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.

§5-1 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 eiere 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.

§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 inngå samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

§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 egenvannlås, 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 rørne et for vaskemaskin, oppvaskmaskin, tørketrommel og lignende. Arbeidet skal utføres av autorisert håndverker. Dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført skal sendes til styret e er 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 utskiftning 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 innsekter 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 utskiftinger, selv om de e 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.

§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, ekslusive 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.

§9 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.

§9-1 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 anse e forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer. Avgjørelser som krever 2/3 flertall e er §11 skal tas av generalforsamlingen.

§9-2 Representasjon og fullmakt

Selskapet tegnes av styrets leder og et styremedlem.

§10 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 må e 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 angi 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.

§11 Generalforsamlingens kompetanse

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som e er 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.

§12 Selskapets tilgang til leilighet

(1) Aksjonær plikter å gi selskapet eller dennes representant adgang til leiligheten for periodisk e 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 leiere en kan selskapet kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider aksjonæren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leiere en kan godkjennes. Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for selskapet verken overfor ny eller nåværende aksjonær.

§13 Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak

Aksjonæren plikter å erstatte skade som er forårsaket av aksjonæren eller medlemmer av husstanden eller andre brukere aksjonæren har gitt tilgang til eiendommen eller leiligheten.

Aksjonæren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som aksjonæren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av selskapet eller tredjemann uten opphold.

Andre skader på leiligheten plikter aksjonæren å gi melding om innen rimelig tid. Lar aksjonæren være å gi pliktig melding kan aksjonæren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Aksjonæren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for selskapet som følge av skade som nevnt over. Er aksjonæren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§14 Forandringer som påvirker bygget

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 godkjennelse 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.
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 e er ferdigstillelse.

§15 Dyrehold

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

§16 Fellesutgifter

(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 re idig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

§17 Panterett

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

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

§18 Pålegg om salg og fravikelse

(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 e er reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

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

§ 19 forsikring og skadeansvar

(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 må e 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.

§ 20 Erstatningsansvar

Selskapet kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjonæren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Dette gjelder likevel ikke så langt aksjonæren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor aksjonærens kontroll, og det ikke er rimelig å regne med at aksjonæren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at aksjonæren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ny eier av aksje er erstatningsansvarlig i forhold til selskapet og andre aksjonærer på samme vilkår som aksjonær selv ville vært erstatningsansvarlig.

§ 21 Ansvar for krav mot tidligere aksjonær

Selskapet stiller som vilkår for godkjenning at den nye aksjonæren påtar seg personlig ansvar for krav selskapet har mot overdragende aksjonær og som er forfalt de siste 6 månedene regnet fra tidspunkt melding kom frem til selskapet.

§22 Eierskiftegebyr

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

§23 Aksjonærens aksept av gjeldende regler i selskapet

(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

§24 Bruk av fellesområde som privat uteplass

Leilighetene på grunnplan i Radarveien 13-23 kan ikke få montert balkong grunnet forhold på tomten ut mot lekeplass / fotballbane. Det tillates derfor at aksjonærene i disse leilighetene kan benytte utendørs fellesareal inn mot leilighetene som uteplass etter følgende bestemmelser:

1) de arealer som her omtales forblir juridisk sett en del av selskapets fellesareal og regnes ikke som tilhørende hver enkelt leilighet, og de er derfor underlagt selskapets myndighet og bestemmelser på linje med fellesarealet forøvrig. Alle aksjonærer plikter likevel å respektere at disse arealene av selskapet tillates brukt som privat uteplass.

2) for de leiligheter hvor det foreligger et naturlig stengsel mot fotballplass / lekeplass kan areal fra husvegg frem til stengslet (steinknausen) benyttes som uteplass, med bredde lik leilighetens yttervegg mot uteplassen. Det skal ikke anlegges private innretninger opp på knausen.

3) for de leiligheter hvor det ikke foreligger et naturlig stengsel tillates anlegning av uteplass inntil en avstand av 4,5 meter fra husveggen, med bredde lik leilighetens yttervegg mot uteplassen.

4) Husordensreglene inneholder nærmere bestemmelser om anlegninger på uteplass, og om vedlikehold av disse. Styret plikter å påse at disse bestemmelsene etterleves.

5) Ved brudd på bestemmelsene skal styret sende skriftlig pålegg til aksjonæren om å rette opp i forholdene, med en rimelig tidsfrist for utførelse. Oversittes tidsfristen kan selskapet uten ytterligere varsel på eget initiativ sørge for at forholdene rettes opp i, for aksjonærens regning og risiko."

§25 Parkering av motorkjøretøyer

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.

BEHANDLINGSREGLER VED BRUKSOVERLATELSE

(vedtatt på generalforsamlingen 11. mai 2005).

Ved erverv av leilighet skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at han godtar de nedenstående regler for behandling av bruksoverlatelse av leilighet:

1. Før avtale om bruksoverlatelse inngås skal aksjonær gi selskapet melding til styret ved styreleder følgende opplysninger om den eller de personer som bruken overlates til: navn, alder, tidligere adresse, antall husstandsmedlemmer og om personen(e) har husdyr. Når aksjonær er en juridisk person skal denne utpeke en kontaktperson styret kan sende meldinger til. Aksjonær skal ellers gi de opplysninger som kan ha betydning for bruksoverlatelsen når dette kan meddeles uten hinder av taushetsplikt.

2. Styret kan kreve avholdt et møte med personen(e) meldingen omfatter. Møtet avholdes med et eller flere styremedlemmer eller den eller de personer styret har bemyndiget til å opptre på vegne av selskapet.

Når styret ønsker avholdt møte med personen(e) skal det gis varsel om dette til aksjonæren minst en uke før møtet ønskes avholdt. Aksjonæren kan delta på møtet og det kan utarbeides

omforente referat fra møtet. For å utgjøre omforente referat skal referatet være underskrevet av både selskapet og aksjonæren.

I den utstrekning det er nødvendig er aksjonæren ansvarlig for at det er tolk til stede.

Aksjonæren bærer kostnadene forbundet med tolketjeneste.

Møtet avholdes innenfor perioden mandag til fredag mellom 15.00 og 17.00. Styret kan kreve at møtet skal avholdes i selskapets lokaler.

Det utarbeides ingen skriftlig agenda før det enkelte møte. På møtet gjennomgås det sentrale innholdet i skrevne og uskrevne regler for adferd som gjelder for beboere i selskapet. Selskapet ønsker å forsikre seg om at reglene er kjent.

3. Den kontrakten aksjonæren benytter for bruksoverlatelse skal ha bestemmelse om at den eller de personer bruksoverlatelsen gjelder har gått gjennom og godtar som bindende for seg de bestemmelser som fremgår av sameiets vedtekter, leiekontrakter og husordensregler.

BEHANDLINGSREGLER FOR KLAGER PÅ BRUKSOVERLATELSE

Ved erverv av leilighet skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at erververen godtar de nedenstående regler for behandling av klager rettet mot den eller de personer leiligheten skal bruksoverlates til:

1. Ved innsetting av personer bruken av leiligheten skal overlates til skal aksjonæren gi forutgående melding til styret i henhold til selskapets vilkår og rutiner for dette.

2. Aksjonær skal, i tilfeller der det fra selskapet fremsettes skriftlige innsigelser mot den eller de personer som aksjonæren har overlatt bruken til, innen tre uker oppsøke disse personer for aktivt å løse det forhold som påklages. I tilfeller der omstendighetene gjør det naturlig, skal aksjonæren benytte sakkyndig ekspertise for å avgjøre hvilke tiltak som er mest hensiktsmessig å iverksette overfor disse personer. Dette skal meddeles selskapet.

3. Ved gjentatte eller nye innsigelser etter at aksjonæren har oppsøkt disse personer i samsvar med punkt 2 som innebærer at det foreligger vesentlig mislighold forøvet av disse, skal aksjonæren meddele fremleietaker advarsel etter husleieloven §9-9 (1) b. I advarselen skal disse personene også meddeles at aksjonæren kan bli nødt til å kreve tvangsfravikelse overfor dem dersom ikke misligholdet opphører.

Dersom advarsel om tvangsfravikelse etter punkt 3 ikke gjør at det vesentlige Misligholdet opphører skal aksjonæren tilby den eller de personer bruken er overlatt til Erstatningsleilighet utenfor selskapet, med to ukers akseptfrist for disse personer.

4. Opphører ikke det vesentlige misligholdet og aksepterer ikke den eller de personer bruken er overlatt til tilbud om erstatningsleilighet skal aksjonæren uten ugrunnet opphold følge opp og gjennomføre begjæring om tvangsfravikelse. Selskapet vil bistå med skriftlig og/eller muntlig bevisførsel.

5. Fremstår forholdene som uholdbare skal aksjonæren fremme, følge opp og gjennomføre begjæring om midlertidig forføyning og/eller sette kortere frister enn de som fremgår av det ovenstående.

Tilstandsrapport

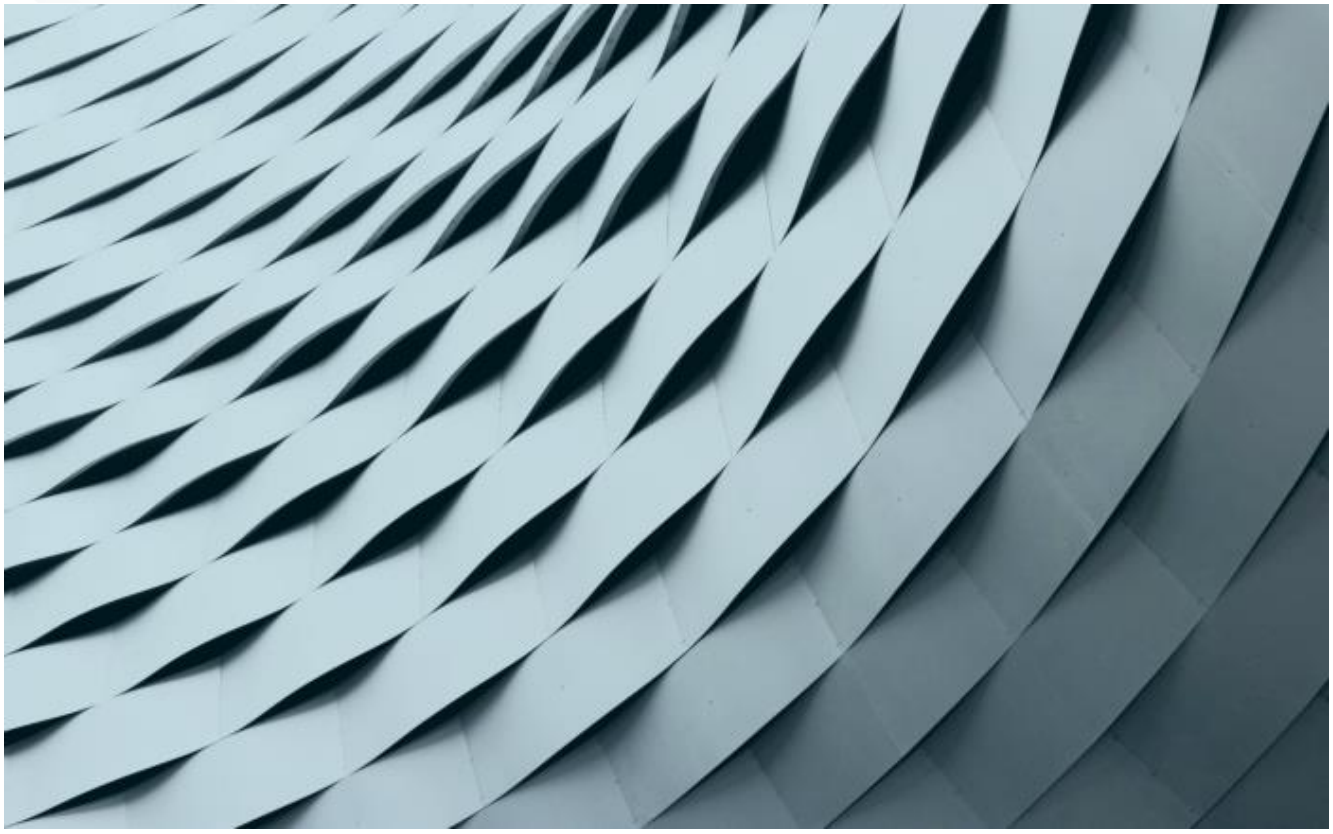
En del av Norske Boligrapporter

Radarveien 24, 1152 OSLO

OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1604 **Referansenummer:** CI8993

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Varmekabler i bad.
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

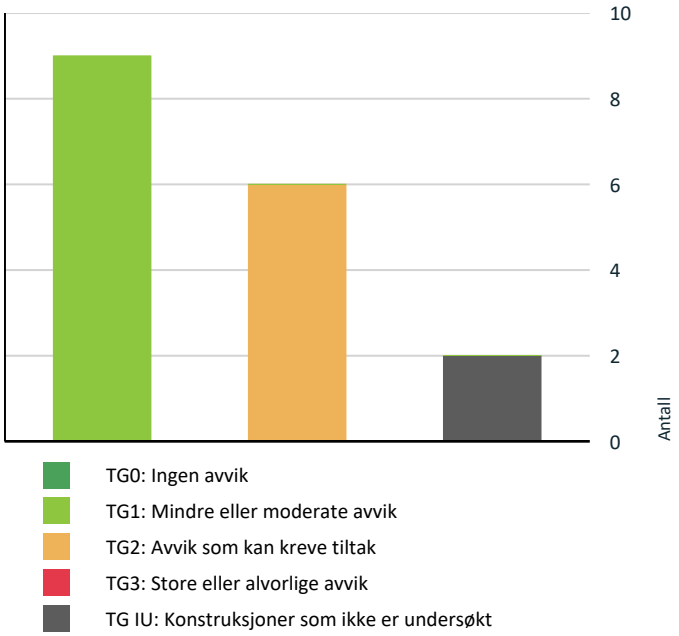
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2019.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2019.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 m².
Gulvplater på dekke.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Lakket gulvbord (lakket i år, rett i forkant av befaringen).
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,39 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i ca. 2006, i regi av aksjelaget.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

To sluk er i plast. Synlig membran i hovedsluket.
Hjelpesluket er datert 2006.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier er deler av innredning noe eldre, men kjøkkenet er i år forlenget, fronter er malt, og benkeplaten er ny. Hvitevarer er brukt tidligere, men er nylig montert i kjøkkenet.
Kjøkkeninnredning med fronter. Benkeplate i laminat.
Hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen, med avtrekk mot kanal.
Tilluft: Via ventil i vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Fordelerstokken er plassert over baderomshimlingen uten vanntett skap. Hvis en lekkasje skulle oppstått på rørene kan denne være vanskelig å oppdage, og tilstøtende konstruksjoner risikerer vannskader. Dett var imidlertid en vanlig praksis ved oppussing av badet, men fraviker fra dagens praksis.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via ventiler i vinduer og i enkelte yttervegger.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer, jordfeilautomater og jordfeilbrytere.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det er fremvist erklæring på følgende arbeider i 2026:
   Kjøkken
   1 stk Montering og levering ny 15A kurs til stekeovn med stikkontakt
   1 stk Montering og levering ny 15A kurs til oppvaskmaskin med stikkontakt
   2 stk Montering og levering dobbel stikkontakter over benkeplate

   På grunn av anleggets alder for uten om vist, og det faktum at det ikke har vært tilsyn ila de fem foregående år, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

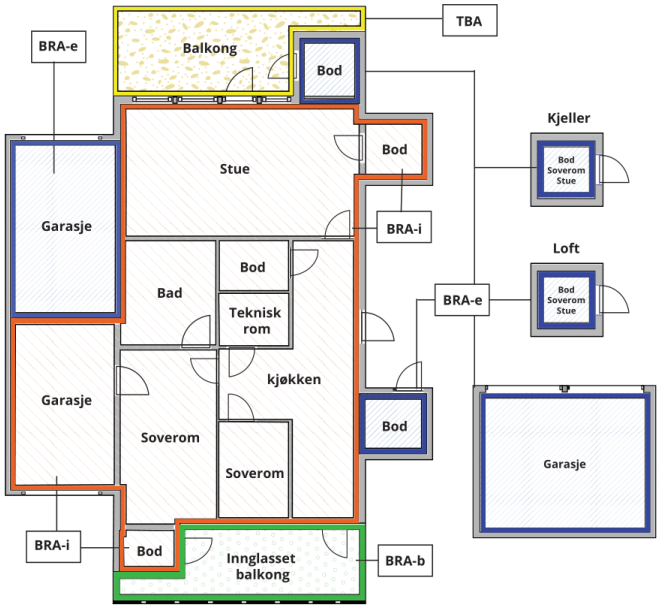
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft						10	10
3. Etasje	64			64	8		64
Kjeller		4		4			4
SUM	**64**	**4**			**8**	**10**	**78**
SUM BRA	**68**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
3. Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, bad, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
På loftet er det ikke plass til måleverdig boks på 0,6x0,6x1,9 meter, og hele bodrommet er av den grunn ikke måleverdig. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 10,2 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Hanna Paltiel Norviken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	90		0	24519.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Radarveien 24

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Kolsrud A/s

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	07.05.2026	
3	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2933
Kolsrud A/S

Velkommen til årsmøte i Kolsrud A/S

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 10:00 og lukker 23. 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 avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Møtet suppleres med et åpent beboermøte den 8. mai kl 17.00 - 18.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sette opp skilt som med «Kolsrud borettslag»
7. Røykebu ute til de som røyker
8. Reparere gjerde som vender mot el-billadingen
9. Motorsykkel parkering under portalen Radarveien 12-14
10. Beredskap
11. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i Kolsrud A/S

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Nils Anders Gamme og Anne Signe Strandskogen

Forslag til vedtak

Nils Anders Gamme og Anne Signe Strandskogen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital]

Vedlegg

1. 2933 KOLSRUD AS Årsregnskap.pdf
2. 2933 Kolsrud AS.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

i snitt 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 aksjeenhet/bolig i snitt 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 kr 350 000

Sak 6

Sette opp skilt som med «Kolsrud borettslag»

Forslag fremmet av:
Sissel Colbensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kolsrud har store fine utearealer, men de er ikke merket som våre. Det er ingen skilt eller annet som markerer at dette er utearealer som tilhører oss. Vi skal ikke lenger til Østerliveien før borettslag har markert området med navn på borettslaget. Andre har skilt med privat område og adgang forbudt.

Det er mange som ikke bor her som bruker områdene våre, og de fleste opptrer hensynsfullt. Samtidig er det enkelte som ikke tar hensyn, eller er kjent med at områdene tilhører Kolsrud.

Gevinsten med merkingen vil være at folk ser at utearealene tilhører Kolsrud (og ikke Oslo kommune). Det er grunn til å tro at flere vil ta hensyn, og levere plassen tilbake slik den var da de kom. Nyinnflyttede vil også raskere vite hvilke områder som tilhører oss.

På sikt kan vi også kanskje merke området med info på samme måte som det er gjort med info om fremmede arter (bruk av trestokker med informasjonsark). Det kan for eksempel stå «Uteområdet tilhører Kolsrud borettslag. Vis hensyn».

Styrets innstilling

Styret er positive til dette, men det er flere aspekter som må undersøkes før dette eventuelt kan bli en realitet. Etter fasade rehabiliteringen som var ferdig i 2020 ble det fra byggherre informert om at de nye fasadene ikke må punkteres. Dette kan medføre vanskelighet med å få festet noe på veggen.

Styret kan gjerne sjekke ut følgende:

- Finnes det andre måter å feste bokstaver på veggen enn å skulle punktere veggen?
- Kan å male på veggen være et alternativ?
- Kan det være aktuelt å se nærmere på bøyleskilt med "Velkommen til Kolsrud borettslag", og evt et skilt ved lekeplassen med "Uteområdet tilhører Kolsrud borettslag. Vis hensyn».
- Kostnader. Her vil dette innebefatte evt lift/graving./

Forslag til vedtak

Vi setter opp skilt på utvalgte ytre husvegger som sier «Kolsrud borettslag».

Sak 7

Røykebu ute til de som røyker

Forslag fremmet av:
Ann-Elisabeth Hammer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi bor tett, og det er plagsomt når naboer røyker rett ved åpent vindu eller på balkongen for å slippe å få røyklukt i egen leilighet. F. eks. vil et par litt skjermede, små røykeområder utendørs kunne røykerne til å ta hensyn til alle ikkerøykerne som må lukke vinduer, forlate balkongen pga. røyklukt og lukke balkongdøra fordi røyk trekker inn.

En benk som f. eks. skjermes av f. eks en liten levegg, eller busker, plasseres på fellesareal i god avstand fra vinduer, balkonger og inngang. Røykere bør oppfordres til å ta hensyn og ønskes velkommen til å bruke røykebenken.

Styrets innstilling
Styret stiller seg negative til å sette opp egne røykeområder på vårt fellesareal.

Kolsrud AS kan ikke avse penger til å utføre tiltaket.

Forslag til vedtak
Det skal gjøres tiltak for å unngå røyking som er til plage for naboer. Røyking på balkong og ved åpent vindu er en plage for mange. To benker vil bli satt opp (med levegg), og styret oppfordrer de som røyker til å ta hensyn til naboene sine, og ta i bruk røykebenkene.

Sak 8

Reparere gjerde som vender mot el-billadingen

Forslag fremmet av:
Sissel Colbensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kolsrud har gjerde mot Raschs vei. Gjerdet som vender mot el-billadingen (kommunal ladeplass under t-banebrua) er i all hovedsak ødelagt. Stålnettingen har løsnet og ligger på bakken. Uvisst når det skjedde. Det var allerede ødelagt da vi flyttet inn i 2022.

Ved å reparere gjerdet minsker vi risikoen for at både mennesker og dyr kan sette seg fast i det ødelagte gjerdet og skade seg. Kolsrud fremstår også mer presentabel.

Styrets innstilling

Styret kan ikke utbedre gjerdet, da det tilhører Oslo Kommune.

Styret har siden høsten 2024 sendt flere meldinger til Oslo Kommune for å få gjerdet utbedret, uten hell.

Styret fortsetter å purre på kommunen.

Forslag til vedtak

Vi reparer gjerdet i 2025. Det er antageligvis ikke snakk om store utgifter. Hvis det likevel viser seg at det ikke er økonomi for det i år, setter vi på det på lista for utbedringer i 2026.

Sak 9

Motorsykkel parkering under portalen Radarveien 12-14

Forslag fremmet av:
Sikandar Hayat Saleh

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer sak om motorsykkel parkering fortsatt skal være tillatt under portalen ved Radarveien 12-14. Styret får stadig klager fra beboere vedrørende støy fra motorsykkler. Styret viser til informasjon publisert på Vibbo 11.03.25 vedrørende motorsykkel parkering.

Styrets innstilling

Styret er positive til at motorsykler kan parkeres under portalen(venstre side) mellom RA.12 og 14. Dette med ønske om å avlaste gateparkeringen, som allerede er presset.

Styret publiserte 11.3.25 informasjon om parkering her, samt regler for dette. Det er svært viktig at man tar hensyn til naboer vedrørende støy, og styret understreker at det er viktig at disse reglene følges ved eventuell parkering her.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen bes ta stilling til om motorsykkel parkering fortsatt skal være tillatt under portalen ved Radarveien 12-14.

Sak 10

Beredskap

Forslag fremmet av:
Viktoria Silseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Har vi disponibel lokale i kjelleren som kan brukes til et lager der man kan oppbevare nødvendig utstyr i tilfelle krise?

Styrets innstilling
Styret stiller seg negative til dette.

Begrunnelsen for dette er at hver enkelt beboer selv er ansvarlig for egen beredskap.

Vedlikeholdet av en beredskap for samtlige beboere vil være kostbart og ikke minst tidkrevende. Dette er ikke en ekstraoppgave som styret kan påta seg.

Styret har som vane å legge ut nyhet på Vibbo under egenberedskapsuken(oktober) for å minne beboere om viktigheten av egen beredskap.

Forslag til vedtak
Jeg har et forslag til å diskutere en slags beredskaps lager og eller lokale som kan brukes til å lagre nødvendig utstyr og kan oppholde seg selv. Det er en del man kan gjøre selv, men det skader ikke å tenke på mer enn dette. Hva gjør vi når elektrisitet uteblir eller hvordan kan vi hjelpe eldre i en slik situasjon? Man kan tenke mange tanker, selvfølgelig, men det kan gå an å ha lageret med ved og ovn, hermetikk og tørre varer. Men tenker på at det er viktig med felleskap i tilfelle noe uforutsett skjer. Håper ingenting av det jeg skriver her blir nødvendig, men vi er der at man må være pragmatisk.

Sak 11

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Det skal under årsmøtet 2025 velges inn 3-4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Det har kun kommet inn 3 stykker som ønsker å stille til valg som styremedlemmer, samt 3 varamedlemmer.

Styret skal i henhold til Kolsrud AS sine vedtekter § 9, ha et styre som bestående av en styreleder og 3 til 4 andre styremedlemmer. Styret kan altså drifte videre dersom de 3 som har stilt til valg velges inn.

Styret konstituerer seg selv etter avholdt valg.

Innstilling
Styret anbefaler at de som har stilt til valg velges inn i styret.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cecilie Birkeland

  Hei!

  Siden 2021 har jeg vært med i styret i Kolsrud AS.
  Dette har vært tidvis krevende, men også veldig spennende og lærerikt.

  Vi er et aksjelag bestående av mange forskjellige mennesker, og jeg ser på det som styret sitt ansvar å få til gode løsninger, både bo- og miljømessig , samt økonomisk- for å kunne drifte Kolsrud AS på best mulig måte

for alle aksjeeierne nå og i fremtiden. Et godt samarbeid innad i styret er helt essensielt for å få til gode prosesser og en stødig drift for Kolsrud AS.

Jeg er utdannet sykepleier, og har videreutdanninger i helsesykepleie og ledelse . I dag jobber jeg på Oslo Storbylegevakt ved avdelingen Psykososial akuttjeneste med koordinering.

Takk for tilliten til nå. Jeg stiler herved til gjenvalg for 2 nye år som styremedlem.

- Lars Christoffer Nygaard

  Fordi jeg har borettslagets interesse som prioritet og tenker på fellesskapet. Og at vi alle skal ha et godt sted å bo.

  Jeg er 46 år, kommer opprinnelig fra Spydeberg i Indre Østfold, har bodd i Oslo i 15 år og Ski i 10 år. Har en datter på 14 år, annenhver uke. På fritiden er jeg veldig glad i friluftsliv (telt, hengekøye, bål etc) og rype-jakt på høsten. Ellers trives jeg både på fjellet, i fjæra og i urbane strøk. Utadvendt, pålitelig, lojal, selvstendig. Jobber som prosjektleder i Solskjermingsgruppen AS. Jobber litt med møbel-snekring når jeg har tid

- Sikander Saleh

  Det siste året har jeg hatt gleden av å være en del av styret i Kolsrud AS, hvor jeg har bidratt til drift og vedlikehold av borettslaget. Jeg ønsker å fortsette dette arbeidet for å sikre et trygt, velfungerende og godt bomiljø for oss alle.

  Jeg er en 36 år gammel mann, utdannet bygningsingeniør, og har flere års erfaring med planlegging, prosjektering og teknisk rådgivning innen bygg og infrastruktur. Min bakgrunn har gitt meg solid kunnskap om byggtekniske løsninger, vedlikeholdsplanlegging og økonomiske vurderinger knyttet til eiendomsdrift. Denne kompetansen har vært nyttig i styrearbeidet, spesielt når det gjelder å vurdere og følge opp vedlikeholdsprosjekter, sikre gode avtaler med leverandører og ta beslutninger som ivaretar borettslagets økonomi og bygningsmasse på lang sikt.

  Jeg har bodd i Kolsrud i omtrent tre år sammen med familien min, og jeg ønsker å fortsette å bidra til et borettslag vi alle kan være stolte av. Med min erfaring og engasjement håper jeg å få deres tillit til en ny periode i styret.
  Takk for støtten!

  Vennlig hilsen
  Sikander Saleh

Valg av 3 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Origene Mushorangabo

  Mitt navn er Origene Mushorangabo, 36 år gammel og jobber som jurist. Jeg har bistått styret som varamedlem i flere år i saker av varierende vanskelighetsgrad, til styrets og min fornøyelse. Jeg stiller til gjenvalg som varamedlem.

- Salma Ilyas

  Hei,
  Jeg heter Salma Ilyas og har bodd i Kolsrud borettslag i seks år, og de siste tre årene i Radarveien 26 sammen med min mann og våre to barn.
  Jeg har utdanning i økonomi og administrasjon fra BI og jobber i dag hos Telia. Med min bakgrunn har jeg god forståelse for økonomiske og administrative prosesser, noe jeg tror kan være nyttig i styrearbeidet.

Jeg ønsker å engasjere meg mer i borettslaget og lære mer om styrearbeid. Et verv som varamedlem vil gi meg muligheten til å bidra samtidig som jeg får innsikt i hvordan styret arbeider. Jeg håper å kunne være en positiv ressurs for fellesskapet og ser frem til muligheten til å bidra.
Takk for deres stemme og tillit!

- Sofie Alexandra Kollstad

  Jobber som sykepleier & miljøarbeider for bedre livskvalitet. 2 barnsmoren ønsker å bidra til å bevare den gode stabiliteten og utvikling av sameiet, akkurat passe. Ikke for mye og for fort. Ei heller for lite og for sakte. Hvor trykker skoen nå? Hva mener du?

  Ønsker å starte forsiktig. Stiller til vara i første omgang.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2024/2025

Styret og Vibbo

Styret består i dag av 3 medlemmer. Et styremedlem har flyttet siden årsmøtet i 2024, og et annet har sluttet av personlige årsaker. 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 epost, men vi oppfordrer dere til å bruke meldingsknappen inne i Vibbo, da dette gir oss mer utfyllende informasjon om din henvendelse. Styrets epost er Kolsrudas@styrerommet.no.

Møter og kurs som styret har deltatt på

Styret har siden forrige generalforsamling avholdt 16 styremøter. I tillegg til styremøtene har det vært daglig kommunikasjon mellom styremedlemmer for fremdrift i større og mindre prosjekter, samt daglig drift i aksjelaget.

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 webinar med jurister i Obos hvor tema var konflikthåndtering.

Arbeid med henvendelser til styret

Styret får i snitt ca. 36 henvendelser per uke med epost og meldinger i Vibbo. Telefoner til styrets medlemmer kommer utenom disse. Henvendelser til styret ligger på samme nivå som året før. Vi har som mål å besvare de skriftlige henvendelsene så raskt som mulig, og innen 3 dager på Vibbo eller e-post. Henvendelser fra beboere anses som de sakene styret bruker mest tid på. 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 17 eierskifter i 2024

Det har i perioden vært 17 leilighetsoverdragelser. 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 22 000. Utleieprosessen blir drevet av styret selv, for at jobben med utleie ikke skal koste boligselskapet penger.

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 avhold den 21.10.24, bestemte styret å ikke øke felleskostnadenes i denne omgang (driftskostnader), men å øke innkrevingen av renter på de 3 lånene Kolsrud AS har fra 01.01.2025.

Dette gjelder:

· Bad, økt med 11%

· Drenering, økt med 7%

· Fasade, økt med 21%

På fakturaen kan den enkelte beboer se sum for felleskostnader, og de forskjellige lånene. Det ble ikke tatt hensyn til renteøkningen i 2024, selv om Kolsrud AS i denne perioden hadde stor økning i rentekostnader. Konsumprisindeksen (ssb.no) har steget 3,6 prosent fra februar 2024 til februar 2025.

Styret fortsette å jobbe med å spare inn på andre områder, som blant annet:

· Langsiktig fremdriftsplan av større vedlikeholdsprosjekter i selskapet. Over en lengre periode før 2017 ble ikke nødvendige fremtidig vedlikehold satt i system, eller planlagt for. Dette har medført at styret har brukt mye tid på å kartlegge hva som bør gjøres, og hva som må gjøres, slik at vedlikeholdsarbeidet fordeles utover en periode over flere år, for å fordele kostnadene.

· 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 neste vinter er uvisst. Styret ser at det vil være hensiktsmessig for Kolsrud AS å beholde spotpris på vår strømavtale.

· Fortsette å vurdere avtaler vi har og se på eventuelle besparelser som kan gjøres her uten at dette skal gå på bekostning av trygghet eller trivsel.

Styret, i samarbeid med forretningsfører i Obos, følger med på samfunnsøkonomien, og hvordan endringene påvirker økonomien til Kolsrud AS. Det er flere ting som spiller inn på selskapets utgifter, blant annet

· Økt forsikringspremie

· Økte kommunale avgifter

· Økte energikostnader

· Konsumprisindeks

Vibbo: Økte rentekostnader på lån fra 01.01.25. | Vibbo

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 07.04.2025. 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 i HMS arbeidet:

Vibbo: HMS | Vibbo

Vibbo: Brannsikring | Vibbo

Årlig HMS-runde

Høsten 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 fellesarealer på loft og i kjeller. Det er ikke lov å ha skohyller, klesknagger og lignende i trappeoppgangene da dette er en rømningsvei.

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 september 2024 ble det gjennomført kontroll av fellesarealer, samt kontroll av alle boenheter.

Ved kontroll i 2022 slapp 105 av våre 177 enheter Norsk Brannvern inn for å kontroll, mens tallet i 2024 var på 120 enheter, noe som tilsier 68%. Dette er en økning, noe styret er glade for. Vi mener fortsatt at dette tallet burde vært høyere, da kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparater er et viktig tiltak for vårt HMS-arbeid, og deg og dine naboers sikkerhet.

I 2019 kjøpte styret inn nye brannslukkere til alle beboere som et engangstilfelle, for å øke vår brannsikkerhet. Brannslukkere og røykvarslere skal ikke fjernes fra leilighet ved flytting!

Det er beboers ansvar at det er gyldig utstyr i leiligheten, så hvis slukker mistes, brukes eller går ut på dato er det beboer selv som må ordne en ny.

Vibbo: Kontroll av røykmeldere og brannslukkere | Vibbo

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. Ny kontroll vil finne sted våren 2025.

El-kontroll

Styret jobber videre med rapporten fra Ingeniør Ingvar Pettersen i 2024, vedrørende internkontroll av det elektriske anlegget.

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. Sjekkliste for dette finnes i HMS skrivet til alle beboerne:

Vibbo: HMS | Vibbo

Vibbo: Brannsikring | Vibbo

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 ferdselen 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. Det er skriftlig avtalt med Østheim (vaktmester) at de følger opp dette hos oss, og at de varsler styret med en gang dersom det skulle være fare for snø eller is-ras fra tak. 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

Det er PELIAS som står for skadedyrkontrollen i borettslaget. De inspiserer våre områder kvartalsvis. Fra rapport etter kontroll 18.03.25 rapporterer de om veldig god orden rundt blokkene og generelt god avfallshåndtering, men middels aktivitet av mus i de utvendige kontrollpunktene. Det fylles på med åte etter behov, og åten holdes utilgjengelig for mennesker og andre dyr. Neste kontroll er satt til juni 2025. Minner beboere om å holde det rent og ryddig på våre fellesområder, slik at ikke søppel og annet tiltrekker gnagere.

Rens av ventilasjonskanaler våren 2025, 12-23 mai

Etter vedlikeholdsplan pågår det nå rens av alle ventilasjonskanaler i hver enkelt leilighet, 12-23 mai. Arbeidet utføres av TT-Teknikk/Serwent ventilasjonsrens etter at styret innhentet tilbud fra 3 forskjellige aktører. Dette er et viktig HMS-tiltak for våre aksjeenheter.

Vibbo: Rensing av ventilasjonsanlegg i Kolsrud – Viktig informasjon | Vibbo

Vaktmester og Renhold

Det er Østheim som drifter våre vaktmestertjenester og Renholdstjenester.

Totality Facility Services drifter renholdet, og er en underleverandør av Østheim. Det har vært gjentatte klager på renholdet som utføres. Styret er i dialog med Østheim om nødvendige endringer i rutinene om Kolsrud AS fortsatt skal benytte seg av disse renholdstjenestene, og vil følge nøye med på om disse endringene fører til bedring.

Kolsrud AS har en fast driftstekniker fra Østheim som kontrollerer våre områder, i tillegg til noen medhjelpere.

Ved behov for bort kjøring av avfall kan dette avtales direkte med Østheim.

Dette bekostes av den enkelte beboer, se prisliste på Vibbo under tema vaktmester.

Vibbo: Vaktmester | Vibbo

Dugnader

Det ble avholdt ordinær dugnad på uteområdene 6. mai 2025. Her ble det blant annet plukket søppel, raket løv og plantet. Det ble servert boller og brus.

Vibbo: Dugnad tirsdag 6.mai kl.17.30 | Vibbo

Styret viser til sak nr. 46 under årsmøtet i 2024. Her ble det stemt imot at Kolsrud AS skal ha felles rydding i boder. Begrunnelsen for dette er basert på at eier selv må ta ansvar for opprydning av egen bod, og kasting av eget avfall på egnet avfallssted ved behov for dette.

Det er flere grunner til det ikke er ønskelig med felles bodrydding:

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

• Det er et dyrt tiltak å gjennomføre 1-2 ganger i året. Både i planlegging og i kr.

•Vi ønsker i samarbeid med beboere å holde fellesområder ryddige hele året. Det kan virke som at noen beboere sparer opp avfall gjennom hele året for å kaste på felles dugnad.

•Styret har gjennom året jevnlige HMS runder hvor vi følger med på oppsamling av gjenstander i fellesarealer, som også er en del av våre brannrutiner. Styret oppfordrer beboere til å sende styret en melding dersom det er opphopning i deres oppgang, slik at vi kan ta kontakt med beboere i oppgangen.

På bakgrunn av at det ikke blir leid inn komprimeringsbil eller containere er det gjort en avtale med Vaktmester Østheim om at de kan bistå med bort kjøring av privat avfall. Oppdraget og detaljene må hver enkelt beboer koordinere direkte med Østheim og hver enkelt beboer betaler for sine oppdrag.

Vibbo: Vaktmester | Vibbo

Uteområdene

Det ble i september 2024 satt i gang arbeidet med å få fjernet en fremmedartet vekst (Parkslirekne/bambus) som har fått spredd seg de siste årene, spesielt bak RA 13-23. Styret har vært i dialog med mattilsynet, miljødirektoratet og andre fageksperter og vi har fått anbefalt en fremgangsmåte blant flere forslag.

Inngrepet består av en kombinasjon av lokal spraying av vokshemmende middel, kombinert med nedklipping over en lengre periode. Når ønsket resultat er oppnådd vil røtter graves opp. Dette er det Vaktmesterconsult AS som har fått i oppdrag i å gjennomføre, og følge opp i de neste årene fremover.

Vibbo: Avsperret område på baksiden av RV 13-23 | Vibbo

Hagekompost

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 har i samråd med satt opp kompostkasser/hageavfallslagring ved portalen mellom RA12 og 14 I 2024.

Vibbo: Vi har fjerna hagekomposten- ikke kast der mer | Vibbo

Takrehabilitering

KB blikk vil i løpet av sommer 2025 ferdigstille takarbeidene som gjenstår etter arbeidene som ble påstartet i april 2024.

Oppfølgingsarbeid av takarbeid

Etter takarbeidet som har blitt utført av KB Blikk i løpet av sommer/høsten 2024 er det identifisert noen flere lekkasjer fra overlys i oppgangene, samt noen av loftsvinduene. Styret jobber videre med dette, slik at kjente lekkasjer blir tettet. Dette arbeidet vil bli utført sommeren 2025.

Vibbo: Nyhetsbrev fra styret februar | Vibbo

Nedsunket kum ved RA9-11

I forbindelse med å heve den nedsunkede kummen ved Radarveien 9-11, oppdaget firmaet som utførte jobben med å heve kummen og området rundt, at rørene som leder vannet bort fra blokken mot kummen var ødelagt. Dette har gjort at massene rund kummen har blitt vasket bort med vannet som ikke gikk der det skulle gå, inn i kummen. Styret med juridisk hjelp fra Obos jobber med reklamasjon på arbeidet som ble utført av Selvaag. Det ble lagt ned noen nye midlertidige rør for å løse problemet midlertidig, men det må repareres på en skikkelig måte. Per nå er det ikke tidfestet når dette arbeidet vil bli utført. Styret legger ut informasjon når vi vet dato for utførelse av dette arbeidet.

Vibbo: Nyhetsbrev fra styret februar | Vibbo

Arbeid på kompressor varmepumpe nr.7 og varmepumpe nr.15

Rørlegger har arbeidet med feil på varmepumpe i nr.7 og nr.15. Dette er nå i orden, og noe av arbeidet var reklamasjon på en av våre nyeste varmepumper.

Automatisk ekspansjonssystem på varmeanlegget

Det er og har vært utfordringer med det automatiske ekspansjonssystemet i flere år, og det er påkrevd å bytte det ut. Ekspansjonssystemet er fra 1997 og det er flere avvik i funksjon og regulering.

Styret er i gang med å kartlegge omfanget av dette arbeidet.

Telia, utfasing og stengning av eldre TV-bokser

løpet av høsten 2024 og frem til våren 2025 starter utfasingen av eldre TV-bokser som har en utgått programvare som gjør at de ikke tar imot oppdateringer. Boksene det gjelder er **HD PVR**, **HDi**, **Get Box Mikro** og **Get box II**. Enkelte beboere som bor i Kolsrud AS har en slik boks, og blir dermed berørt.

Beboere er selv ansvarlige for kommunikasjon med Telia vedrørende dette.

Les mer: Informasjon fra Telia: Utfasing av eldre TV-bokser | Vibbo

OBOS-nøkkelen

Det ble i september 2024 installert en digital nøkkel-løsning, OBOS-nøkkel, på fellesdørene/inngangsdørene. OBOS-nøkkel fungerer parallelt med eksisterende nøkkelløsning. Med OBOS-nøkkel kan du åpne dørene direkte fra mobilen. Du kan også dele digitale nøkler videre til venner, bekjente, håndverkere, leveringstjenester eller andre som trenger tilgang. OBOS-nøkkel administreres via appen **«Unloc».**

Les mer: OBOS nøkkel klar til bruk | Vibbo

Hyggelig julegrantenning

Søndag 1. desember møtte noen beboere opp til julegrantenning.

Barna fikk julekalender, selv om nissen ikke dukket opp i år.

Vibbo: Julegrantenning :) | Vibbo

Øvrige oppgaver

Styret får ca. 35-40 henvendelser fra beboere og andre per uke på epost og via Vibbo. I tillegg til de større arbeidene som nevnt over, har andre oppgaver gjennom året vært:

Arbeider med rørlegger

- o Kalde radiatorer (spesielt i overgang sommer/høst)

Arbeider med vaktmester

- o Snømåking
- o Annet arbeid som må følges opp med vaktmester

Arbeider med rengjøringsfirma

- o Klager på dårlig rengjøring
- o Andre henvendelser til rengjøringsfirma

Arbeider med dør og låsservice

- o Feil på hovedinngangsdører
- o Andre problemer med chip etc.
- o Nøkkelbestillinger

· **Naboklager**

· Forsikringssaker, les informasjon om dette lengre ned

· 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

· Pappcontainer

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.

Vaktmester | Vibbo

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.

Slik gjør du:

1. Meld skade inn til styret med en beskrivelse av hva det gjelder og når skaden oppsto. Har du allerede hatt fagfolk på befaring for undersøkelse ber vi deg sende oss befaringsrapport av dette. Forsikringsselskapet avgjør selv om det er grunnlag for kontantoppgjør.

2. Beboer må engasjere fagfolk for å avdekke og lokalisere årsaken til skaden samt få en befaringsrapport fra firma du har engasjert. Befaringsrapporten skal inneholde: informasjon av skadeårsak, skadeomfang, bilder og reparasjonsbehov.

3. Send befaringsrapporten inn til styret

4. Styret sender deretter inn din rapport til OBOS forsikring som melder videre til Gjensidige.

5. Forsikringsselskapet vil vurdere om skadeårsaken er dekket av vilkårene. Er vilkårene dekket vil det bli fulgt opp med firma eller befaring fra forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, må aksjonær selv betal egenandelen. Egenandelssum er per april 2025 på kr.12.000.

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

Les mer om temaet forsikring på Vibbo:

Forsikring | Vibbo

Utleie av egen bolig (framleie)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse 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 tvangssalg av boligen.

Les mer om temaet eller søk om framleie på Vibbo

Fremleie | Vibbo

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:

Oppussing | Vibbo

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.)

2024-2025

Takrehabilitering

KB Blikk, oppstart 8.4.24. Avsluttes sommer 2025.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 494 308	13 449 671	13 788 776	14 289 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	150 000
Andre inntekter	3	290 411	301 465	150 000	271 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 784 719**	**13 751 136**	**13 938 776**	**14 710 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-42 300	-42 300	-42 000
Styrehonorar	5	-350 820	-300 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	13	-1 038 414	-1 048 178	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 063	-13 188	-23 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-249 820	-237 575	-250 000	-263 000
Konsulenthonorar	7	-223 838	-101 172	-135 000	-135 000
Drift og vedlikehold	8	-3 291 433	-1 124 752	-2 069 999	-870 000
Forsikringer		-546 832	-508 878	-560 000	-672 000
Festeavgift		-309 524	-309 524	-310 000	-310 000
Kommunale avgifter	9	-1 701 906	-1 452 851	-1 694 720	-1 957 056
Andre anlegg		0	-9 597	0	0
Energi/fyring		-1 096 266	-1 272 621	-1 800 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-810 327	-772 534	-803 000	-835 000
Andre driftskostnader	10	-740 674	-641 007	-725 500	-719 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 424 266**	**-7 834 177**	**-8 763 519**	**-7 977 056**
DRIFTSRESULTAT		**3 360 453**	**5 916 960**	**5 175 257**	**6 732 944**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	97 470	84 019	0	0
Finanskostnader	12	-3 530 083	-2 951 184	-3 392 000	-3 281 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 432 613**	**-2 867 164**	**-3 392 000**	**-3 281 000**
ÅRSRESULTAT		**-72 160**	**3 049 795**	**1 783 257**	**3 451 944**
Overføringer:					
Udekket tap		-72 160	0		
Reduksjon udekket tap		0	3 049 795		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger/fast teknisk installasjon	13	19 245 578	20 283 992
SUM ANLEGGSMIDLER		**19 245 578**	**20 283 992**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		78 817	139 395
Forskuddsbetalte kostnader		208 428	205 104
Andre kortsiktige fordringer	14	13 010	0
Driftskonto OBOS-banken		722 492	2 511 484
Sparekonto OBOS-banken		1 657 095	579 530
SUM OMLØPSMIDLER		**2 679 841**	**3 435 513**
SUM EIENDELER		**21 925 419**	**23 719 504**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	105 600	105 600
		-40 186	-40 114
Udekket tap	16	479	319
		-40 080	**-40 008**
SUM EGENKAPITAL		**879**	**719**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	59 539 974	61 401 608
Annen langsiktig gjeld	18	1 200 300	1 200 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		**60 740 274**	**62 601 908**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		329 960	277 557
Leverandørgjeld		917 031	545 402
Påløpte renter		19 033	18 843
Påløpte avdrag		0	4 724
Annen kortsiktig gjeld		0	279 789
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 266 024**	**1 126 315**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 925 419**	**23 719 504**
Pantstillelse	19	72 250 000	72 250 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2025
Styret i Kolsrud A/S

Cecilie Birkeland/s/ Odd Grindvoll/s/ Sikandar Hayat Saleh/s/

Simen Søviknes Haslev/s/ Tobias Erikson Utengen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 968 368
Lånekostnad 1	2 872 428
Lånekostnad 3	417 012
Lånekostnad 4	1 186 500
Utleie	44 000
Bodleie	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 494 308**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	44 433
Lån - Kolsrud Parkering	12 000
Viderefakturering - Kolsrud Parkering	13 728
Nøkler	250
Utleie	220 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**290 411**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

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 2023/2024, og er på kr 350 820.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 063.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-43 497
Tilleggstjenester, OBOS Prosjeket AS	-180 341
SUM KONSULENTHONORAR	**-223 838**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

KB Blikk AS - vedlikehold tak	-2 311 851
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 311 851**
Drift/vedlikehold bygninger	-256 985
Drift/vedlikehold VVS	-292 509
Drift/vedlikehold elektro	-59 506
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-158 867
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-135 884
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 403
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 292
Kostnader dugnader	-7 136
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 291 433**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 174 386
Renovasjonsavgift	-527 520
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 701 906**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 185
Datautstyr	-22 912
Annet driftsmateriale	-12 609
Vaktmestertjenester	-256 658
Renhold ved firmaer	-213 068
Snørydding	-162 140
Gressklipping	-27 654
Andre fremmede tjenester	-9 564
Trykksaker	-3 152
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-3 510
Telefon u/mva	-4 661
Porto	-600
Bank- og kortgebyr	-4 855
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-4 606
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-740 674**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	38 517
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 679
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 274
SUM FINANSINNTEKTER	**97 470**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-3 529 859
Renter på leverandørgjeld	-224
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 530 083**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 000 000	
Avskrevet tidligere år	0	
Avskrevet i år	-20 000	
SUM BYGNINGER		**1 980 000**

FAST TEKNISK INTSTALLASJON I BYGNING

BERGVARME

Tilgang 2019	6 614 261	
Avskrevet tidligere år	0	
Avskrevet i år	0	
Sum bergvarme		6 614 261

REHABILITERING/PÅKOSTNING		
Tilgang 1996, aktivert vedlikehold	2 024 000	
Tilgang 2003, ENØK-prosjekt	5 000 000	
Tilgang 2005, baderom	21 879 979	
Tilgang 2006, el-anlegg	3 672 450	
	-20 906	
Avskrevet tidligere år	698	
Avskrevet i år	-1 018 414	
Sum rehabilitering/påkostning		10 651 317
SUM FAST TEKNISK INSTALLASJON I BYGNING		**17 265 578**
SUM BYGNINGER/FAST TEKNISK INSTALLASJON		**19 245 578**
SUM AVSKRIVNINGER		**-1 038 414**

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.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning husleie - januar 2025	13 010
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**13 010**

NOTE: 15

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: 16

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.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2007	-21 900 000	
Nedbetalt tidligere	10 513 934	
Nedbetalt i år	694 944	
		-10 691 122
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2019	-53 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 989 519	
Nedbetalt i år	878 338	
		-46 132 143
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	494 939	
Nedbetalt i år	288 352	
		-2 716 709
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-59 539 974**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	59 539 974
TOTALT	**59 539 974**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 245 578
TOTALT	**19 245 578**

RSM Norge AS

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

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

Til Styremøte i Kolsrud A/S

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kolsrud A/S som viser et underskudd på NOK 72 160. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 selskapet 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: KQNWE-TZOV7-6T7RB-GQW6E-ZFJDO-1DUZ8

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, 29. april 2025
RSM Norge AS

Fredrik Lundemo Sivertsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KQNWE-TZOV7-6T7RB-GQW6E-ZFJDO-1DUZ8

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sivertsen, Fredrik Lundemo
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3093205
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-29 11:50:00 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: KQNWE-TZOV7-6T7RB-GQW6E-ZFJDO-1DUZ8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.25
Selskapsnummer: 2933 **Selskapsnavn:** Kolsrud A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kristina Bennin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nils Anders Gamme og Anne Signe Strandskogen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Sette opp skilt som med «Kolsrud borettslag»

Vi setter opp skilt på utvalgte ytre husvegger som sier «Kolsrud borettslag».

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Røykebu ute til de som røyker

Det skal gjøres tiltak for å unngå røyking som er til plage for naboer. Røyking på balkong og ved åpent vindu er en plage for mange. To benker vil bli satt opp (med levegg), og styret oppfordrer de som røyker til å ta hensyn til naboene sine, og ta i bruk røykebenkene.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Reparere gjerde som vender mot el-billadingen

Vi reparer gjerdet i 2025. Det er antageligvis ikke snakk om store utgifter. Hvis det likevel viser seg at det ikke er økonomi for det i år, setter vi på det på lista for utbedringer i 2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Motorsykkel parkering under portalen Radarveien 12-14

Generalforsamlingen bes ta stilling til om motorsykkel parkering fortsatt skal være tillatt under portalen ved Radarveien 12-14.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Beredskap

Jeg har et forslag til å diskutere en slags beredskaps lager og eller lokale som kan brukes til å lagre nødvendig utstyr og kan oppholde seg selv. Det er en del man kan gjøre selv, men det skader ikke å tenke på mer enn dette. Hva gjør vi når elektrisitet uteblir eller hvordan kan vi hjelpe eldre i en slik situasjon? Man kan tenke mange tanker, selvfølgelig, men det kan gå an å ha lageret med ved og ovn, hermetikk og tørre varer. Men tenker på at det er viktig med felleskap i tilfelle noe uforutsett skjer. Håper ingenting av det jeg skriver her blir nødvendig, men vi er der at man må være pragmatisk.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Cecilie Birkeland
- [ ] Lars Christoffer Nygaard
- [ ] Sikander Saleh

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Origene Mushorangabo
- [ ] Salma Ilyas
- [ ] Sofie Alexandra Kollstad

**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.