



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 019 542
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTTJERN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Odvar Solbergs vei 120
0973 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 951019542

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		51 285 376	47 073 855
Sum inntekter		51 285 376	47 073 855
Kostnader			
Lønnskostnad		941 224	965 527
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		65 979	82 768
Annen driftskostnad		120 821 526	59 926 963
Sum kostnader		121 828 730	60 975 259
Driftsresultat		-70 543 354	-13 901 404
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		128 329	72 980
Sum finansinntekter		128 329	72 980
Annen finanskostnad		22 547 137	15 464 372
Sum finanskostnader		22 547 137	15 464 372
Netto finans		-22 418 808	-15 391 392
Resultat før skattekostnad		-92 962 162	-29 292 796
Årsresultat		-92 962 162	-29 292 796
Totalresultat		-92 962 162	-29 292 796
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-92 962 162	-29 292 796
Sum overføringer og disponeringer		-92 962 162	-29 292 796



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		355 465 858	355 465 858
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		141 898	207 878
Sum varige driftsmidler		355 607 756	355 673 736
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		434 635	284 855
Sum finansielle anleggsmidler		434 635	284 855
Sum anleggsmidler		356 042 391	355 958 590
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-9 532	6 481
Andre fordringer		1 945 505	2 466 583
Sum fordringer		1 935 973	2 473 064
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		28 050 533	11 962 158
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 050 533	11 962 158
Sum omløpsmidler		29 986 506	14 435 222
SUM EIENDELER		386 028 897	370 393 812



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		65 100	65 100
Sum innskutt egenkapital		65 100	65 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		125 188 199	32 226 037
Sum opptjent egenkapital		-125 188 199	-32 226 037
Sum egenkapital		-125 123 099	-32 160 937
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		473 207 062	358 870 709
Øvrig langsiktig gjeld		18 276 949	18 138 010
Sum annen langsiktig gjeld		491 484 011	377 008 719
Sum langsiktig gjeld		491 484 011	377 008 719
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 478 356	2 623 010
Leverandørgjeld		16 818 274	22 899 038
Skyldige offentlige avgifter		6 058	10 155
Annen kortsiktig gjeld		365 297	13 827
Sum kortsiktig gjeld		19 667 985	25 546 030
Sum gjeld		511 151 996	402 554 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		386 028 897	370 393 812



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 375796

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 019 542
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTTJERN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Odvar Solbergs vei 120
0973 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.05.2025



Organisasjonsnr: 951 019 542
SVARTTJERN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		51 285 376	47 073 855
Sum inntekter		51 285 376	47 073 855
Kostnader			
Lønnskostnad		941 224	965 527
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		65 979	82 768
Annen driftskostnad		120 821 526	59 926 963
Sum kostnader		121 828 730	60 975 259
Driftsresultat		-70 543 354	-13 901 404
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		128 329	72 980
Sum finansinntekter		128 329	72 980
Annen finanskostnad		22 547 137	15 464 372
Sum finanskostnader		22 547 137	15 464 372
Netto finans		-22 418 808	-15 391 392
Resultat før skattekostnad		-92 962 162	-29 292 796
Årsresultat		-92 962 162	-29 292 796
Totalresultat		-92 962 162	-29 292 796
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-92 962 162	-29 292 796
Sum overføringer og disponeringer		-92 962 162	-29 292 796



Organisasjonsnr: 951 019 542
SVARTTJERN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

355 465 858

355 465 858

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

141 898

207 878

Sum varige driftsmidler

355 607 756

355 673 736

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

434 635

284 855

Sum finansielle

anleggsmidler

434 635

284 855

Sum anleggsmidler

356 042 391

355 958 590

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

-9 532

6 481

Andre fordringer

1 945 505

2 466 583

Sum fordringer

1 935 973

2 473 064

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

28 050 533

11 962 158

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

28 050 533

11 962 158

Sum omløpsmidler

29 986 506

14 435 222

SUM EIENDELER

386 028 897

370 393 812

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	65 100	65 100
Sum innskutt egenkapital	65 100	65 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	125 188 199	32 226 037
Sum opptjent egenkapital	-125 188 199	-32 226 037
Sum egenkapital	-125 123 099	-32 160 937
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	473 207 062	358 870 709
Øvrig langsiktig gjeld	18 276 949	18 138 010
Sum annen langsiktig gjeld	491 484 011	377 008 719
Sum langsiktig gjeld	491 484 011	377 008 719
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 478 356	2 623 010
Leverandørgjeld	16 818 274	22 899 038
Skyldige offentlige avgifter	6 058	10 155
Annen kortsiktig gjeld	365 297	13 827
Sum kortsiktig gjeld	19 667 985	25 546 030
Sum gjeld	511 151 996	402 554 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	386 028 897	370 393 812



Organisasjonsnr: 951 019 542
SVARTTJERN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 374

SVARTTJERN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SVARTTJERN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2025 kl. 18:00, Bjøråsen Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av andre honorar
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité
11. Pris - bom
12. Endring av husordensreglene 2.6.1
13. Bomberom i P-hus
14. Sykkelskur
15. Felles bestilling - Ny inngangsdør
16. Kwh i årsregnskapet
17. Forslag til endring av dagens regler for flagging ved Svarttjern Borettslag
18. Sjøpeldunk Joker
19. Kontakt med Joker



- 20. Belysning Joker
- 21. Fysisk og digital møtedeltagelse - Årsmøte
- 22. Generalforsamling 2026
- 23. Fysisk generalforsamling
- 24. Innkalling til generalforsamling 2026
- 25. Allmøter
- 26. Registrering av parkering
- 27. Parkeringsselskapet
- 28. Parkeringsselskap
- 29. Parkering på gjesteplasser
- 30. Felleskostnader
- 31. Felleskostnader
- 32. Oppvarming varmtvann
- 33. Rutiner - Tilgang til leilighetene
- 34. Rapportering
- 35. Oppslag på hovedinngangsdører
- 36. Utbetaling til andelseier
- 37. Trappevask
- 38. Kontroll i fellesgarasjen

Med vennlig hilsen,
Styret i SVARTTJERN BORETTSLAG



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

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christoffer Tuft foreslått. Protokollvitner velges under generalforsamlingen.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 0374 Svarttjern Borettslag.pdf
- 2. 374 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. RVS Årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 750 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 750 000.



Sak 7

Fastsettelse av andre honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andre honorar foreslås satt til kr. 80 000.

Honoraret går til valgkomiteen og møtegodtgjørelse/ tapt inntekt for styremedlemmer i forbindelse med våtromsrehabiliteringen.

Forslag til vedtak

Andre honorar settes til kr. 80 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har kun fått inn to kandidater som ønsket å stille til valg. Ett av hvert kjønn. Gjennom samtaler med sittende styre har det kommet frem at man har en bedre fordeling av arbeidsoppgaver enn tidligere og fått et inntrykk av at ting fungerer godt. Kun ett medlem ønsker å gi seg pga egen jobb situasjon. Valgkomiteen har derfor lagt vekt på at erstatter i dette tilfelle bør være en mann for å opprettholde kjønnsbalansen i et styre som allerede har et flertall av kvinner.

Roller og kandidater

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

- Annicken Rønning Stenmark
- Jamie Yvonne Engen
- Robert Kaare

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Trym Ryen

Mitt navn er Trym Ryen, mann på 31 år og bodd her på øvre Svarttjern siden 2024 sammen med samboeren og våre to barn.

Jeg ønsker å bli en del av styret fordi jeg tror jeg kan bidra positivt. Jeg er født og oppvokst på Romsås, så kjenner området godt og bryr meg om nærmiljøet. Jeg er blid, utadvendt, og liker å jobbe med mennesker.

Jeg vet hvor viktig det er med et godt nærmiljø, og jeg ønsker å være med på å skape gode løsninger og bidra for fellesskapet. Jeg er engasjert, samarbeidsvillig og vil gjerne bidra med mitt



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Heidemann
- Elene M. Markham-Løkken

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Robert Simonsen Kaare
- Tilde Hoffsbakken

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Jeanette Lie Lindbæck
- Øystein Røssel Andersen

Sak 11

Pris - bom

Forslag fremmet av:

Anders Gusland Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sette opp pris på bommen til kr 50,- for å øke borettslagets inntjening og motvirke unødvendig kjøring.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget



Forslag til vedtak

Sette opp pris på bommen til kr 50,- for å øke borettslagets inntjening og motvirke unødvendig kjøring.

Sak 12

Endring av husordensreglene 2.6.1

Forslag fremmet av:

Roger Sveen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

2.6.1. Reparasjonsarbeid: banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt i tidsrommet mandag til fredag fra kl. 07.00-20.00 og lørdag fra kl. 09.00-18.00. Søndag er ingen støyende arbeid tillatt.

Endres til:

Reparasjonsarbeid: banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt i tidsrommet mandag til fredag fra kl. 07.00-20.00 og lørdag fra kl. 09.00-18.00. Søndager og helligdager er ingen støyende arbeid tillatt.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

2.6.1. Reparasjonsarbeid: banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt i tidsrommet mandag til fredag fra kl. 07.00-20.00 og lørdag fra kl. 09.00-18.00. Søndag er ingen støyende arbeid tillatt. Endres til: Reparasjonsarbeid: banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt i tidsrommet mandag til fredag fra kl. 07.00-20.00 og lørdag fra kl. 09.00-18.00. Søndager og helligdager er ingen støyende arbeid tillatt.

Sak 13

Bomberom i P-hus

Forslag fremmet av:

Anders Gusland Hansen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I midtre P-hus er det et bomberom som ikke er i bruk, og der det ligger søppel I midtre P-hus er det et bomberom som ikke er i bruk, og der det ligger søppel og annet fra mange år tilbake i tid. Jeg ønsker at det stemmes over følgende

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget.



Grunnet rommet som omtales ikke er egnet på grunn av sikkerhetsmessige årsaker. Styret ønsker ikke å gi tilgang til disse etasjene i parkeringshusene utover de som har parkeringsplass der. Styret vil jobbe for å skaffe andre steder hvor det er mulig med en slik løsning

Forslag til vedtak

«Bomberommet kan benyttes midlertidig som sykkelparkering mellom september og mars, der andelseiere som ønsker det kan betale en årlig pris på kr 500,- for oppbevaring av familiens sykler»

Sak 14

Sykkelskur

Forslag fremmet av:

Anders Gusland Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Stadig flere velger å bruke sykkel som framkomstmiddel, og det å ha en trygg plass for oppbevaring, som beskytter sykkelen mot vær og vind er noe som kan gjøre Svarttjern til et mer attraktivt boområde. I en periode med stadig økende fellesutgifter er dette likevel noe som kan være vanskelig å forsvare å bruke fellesskapets penger på. Oslo kommune har støtteordning til dette formålet og jeg ønsker derfor at det stemmes over følgende forslag: Styret undersøker hvilke tilskudd kommunen kan gi for å bygge trygg sykkelparkering i Svarttjern borettslag.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Styret undersøker hvilke tilskudd kommunen kan gi for å bygge trygg sykkelparkering i Svarttjern borettslag».

Sak 15

Felles bestilling - Ny inngangsdør

Forslag fremmet av:

Kenneth Nielsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at styret skal samle inn info på hvor mange som evt kunne tenke seg å skifte inngangsdør inn til leiligheten sin av den nye typen. Og prøve å få til en pakkepris så det blir billigere for hver enkelt, slik andre borettslag har gjennomført. Prisene vi har sett ifra tilfellet på Emmanuefjell viste en pris som var mer enn 30% billigere enn den vi har fått oppgitt, da grunnet "pakkepris".



Styrets innstilling Styret støtter forslaget

og vil sende ut informasjon om dette til beboere slik at styret får oversikt over hvor mange som kunne tenke seg å bytte dør.

Forslag til vedtak

Ønsker at styret skal samle inn info på hvor mange som evt kunne tenke seg å skifte inngangsdør inn til leiligheten sin av den nye typen. Og prøve å få til en pakkepris så det blir billigere for hver enkelt, slik andre borettslag har gjennomført. Prisene vi har sett ifra tilfellet på Emmanuefjell viste en pris som var mer enn 30% billigere enn den vi har fått oppgitt, da grunnet "pakkepris".

Sak 16

Kwh i årsregnskapet

Forslag fremmet av:

Kjell Arne Eide

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Få påført kWh timer på årsregnskapet for strømmen! Når vi ser på strømregningen er det bare oppført med krone beløp! Det vel forbruket av kWh som er mest interessant for borettslaget sine brukere! Så vi kan følge med på borettslaget sitt strømforbruk fra år til år?

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget

Et årsregnskap vil ikke kunne vise hvor mange kWh som har blitt brukt, men kun kostnadene og inntektene.

Styret er opptatt av forbruket og vurderer energieffektive løsninger der dette er økonomisk forsvarlig, og har for eksempel skiftet ut all oppgangsbelysning med sensorstyrte Led-lamper som slukker/ dimmer seg ned. Styret vil påpeke at varmekabler er en voldsom utgift, men vurderer disse som nødvendige. De 25 målerne som blir fakturert hver måned kan brukes som en indikasjon på forbruket, men det er store forskjeller fra sommer til vinter og om det er varmekabler som er koblet til eller ikke.

Forslag til vedtak

Få påført kWh timer på årsregnskapet for strømmen! Når vi ser på strømregningen er det bare oppført med krone beløp! Det vel forbruket av kWh som er mest interessant for borettslaget sine brukere! Så vi kan følge med på borettslaget sitt strømforbruk fra år til år?



Sak 17

Forslag til endring av dagens regler for flagging ved Svarttjern Borettslag

Forslag fremmet av:

Hallvard Sandvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er stor uenighet om det er riktig eller ikke at borettslaget tar parti for en politisk og kulturell organisasjon som Pride. Mange er også imot å bruke borettslagets flaggstenger til å promotere en bestemt politisk eller ideologisk oppfatning.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget

Styret opplever liten eller ingen uenighet om bruken av regnbueflagget under den uken som Oslo pride foregår. Styret står ikke bak noen politiske eller kulturelle organisasjoner, men mener at pride markeringen er et symbol på inkludering og mangfold. Svarttjern borettslag er et meget sammensatt borettslag hvor det skal være plass til alle og vi mener dette flagget tydeliggjør dette. Styret viser til Vibbo og rundskriv hvor vi viser til hva de forskjellige fargene står for.

Forslag til vedtak

Skal Svarttjern Borettslag videreføre dagens ordning med regnbueflagging på borettslagets flaggstenger eller la denne ordningen opphøre.

Sak 18

Søppeldunk Joker

Forslag fremmet av:

Kjetil Næss

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

foreslår at styret tar direkte kontakt med Joker sentralt på eget initiativ når det ikke er noen søppeldunk rett foran butikken, noe som gjør at søpla fra Joker sine kunder flyter og blåser rundt i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget

Hvordan Joker drifter sin butikk, velger styret å ikke blande seg inn i. Borettslaget har tatt ansvar ved å ha plassert ut flere søppeldunker i Jokers umiddelbare nærhet for å sikre at det rikelige muligheter for å kvitte seg med restavfallet sitt. Det at enkelte velger å ikke benytte seg av disse må sees på som manglede oppdragelse og det er lite styret får bidratt med i dette.



Forslag til vedtak

foreslår at styret tar direkte kontakt med Joker sentralt på eget initiativ når det ikke er noen søppeldunk rett foran butikken, noe som gjør at søpla fra Joker sine kunder flyter og blåser rundt i borettslaget.

Sak 19

Kontakt med Joker

Forslag fremmet av:

Kjetil Næss

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

foreslår at styret tar direkte kontakt med Joker sentralt på eget initiativ når snø måkes ned fra taket på butikken og dumpes på borettslagets parkeringsplasser.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Styret er avhengig av tilbakemeldinger fra beboere og vaktmester om dette.

Forslag til vedtak

foreslår at styret tar direkte kontakt med Joker sentralt på eget initiativ når snø måkes ned fra taket på butikken og dumpes på borettslagets parkeringsplasser.

Sak 20

Belysning Joker

Forslag fremmet av:

Kjetil Næss

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

foreslår at styret tar direkte kontakt med Joker sentralt på eget initiativ når nær sagt alle lys oppunder taket på butikken er mørke. Det kan medføre fare for liv og helse både for beboere, besøkende og kunder til butikken, særlig når det er isete og glatt eller det er andre hindringer på eller i veien. Det står bl.a betonggriser, skap, kasser mm på fortausdelen, noe som tvinger folk ut i parkerings- og kjøreområder i forlengelsen av fortau og utvendig trapp.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget.



Ansvar for eiendommen tilfaller gårdeier. Det nevnte fortauet er butikkens eiendom og Styrets innstilling er at det ikke ligger til vår arbeidsoppgave å følge opp at Joker skifter lyspærer. Styret anbefaler alle beboere om å ta kontakt med joker om dette da styret har tidligere tatt kontakt med gårdeier uten tilsvarende og har ingen mer makt enn en enkelt stemme.

Forslag til vedtak

foreslår at styret tar direkte kontakt med Joker sentralt på eget initiativ når nær sagt alle lys oppunder taket på butikken er mørke. Det kan medføre fare for liv og helse både for beboere, besøkende og kunder til butikken, særlig når det er isete og glatt eller det er andre hindringer på eller i veien. Det står bl.a betonggriser, skap, kasser mm på fortausdelen, noe som tvinger folk ut i parkerings- og kjøreområder i forlengelsen av fortau og utvendig trapp.

Sak 21

Fysisk og digital møtedeltagelse - Årsmøte

Forslag fremmet av:

Kjell Arne Eide

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fysisk og mulighet for digitalt deltagelse for de som er forhindret til fysisk oppmøte til generalforsamling for året 2026.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget

Det foreligger ikke per i dag en teknisk løsning som OBOS garanter vil være tilfredsstillende for vår størrelse som borettslag. Den eneste muligheten er at det avholdes et beboermøte i forkant av en digital gjennomføring av generalforsamlingen.

Av 652 andeler, er det 610 andeler som har vært logget inn på vibbo. Styret ser derfor mulighet for at flere kan delta på digital generalforsamling. For at alle skal kunne delta, også de som ikke er digitale, er det mulig å levere analoge stemmesedler til styrets postkasse i perioden møte pågår digitalt.

Styret anser derfor digital gjennomføring av generalforsamlingen som mest demokratisk, da flest andelseiere har anledning til å delta.

Jf. borettslagsloven § 7-4 (4)» Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast. Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte». Styret ser at den digitale løsningen engasjerer flere deltagere og vil vurdere fra år til år hva som er mest hensiktsmessig utfra de sakene som skal behandles.



Forslag til vedtak

Fysisk og mulighet for digitalt deltakelse for de som er forhindret til fysisk oppmøte til generalforsamling for året 2026.

Sak 22

Generalforsamling 2026

Forslag fremmet av:

Kjetil Næss

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

foreslår fysisk generalforsamling i 2026.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget

Det foreligger ikke per i dag en teknisk løsning som OBOS garanter vil være tilfredsstillende for vår størrelse som borettslag. Den eneste muligheten er at det avholdes et beboermøte i forkant av en digital gjennomføring av generalforsamlingen.

Av 652 andeler, er det 610 andeler som har vært logget inn på vibbo. Styret ser derfor mulighet for at flere kan delta på digital generalforsamling. For at alle skal kunne delta, også de som ikke er digitale, er det mulig å levere analoge stemmesedler til styrets postkasse i perioden møte pågår digitalt.

Styret anser derfor digital gjennomføring av generalforsamlingen som mest demokratisk, da flest andelseiere har anledning til å delta.

Jf. borettslagsloven § 7-4 (4)» Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast. Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiendedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte». Styret ser at den digitale løsningen engasjerer flere deltagere og vil vurdere fra år til år hva som er mest hensiktsmessig utfra de sakene som skal behandles.

Forslag til vedtak

foreslår fysisk generalforsamling i 2026.



Sak 23

Fysisk generalforsamling

Forslag fremmet av:

Kjetil Næss

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår fysisk generalforsamling og samtidig digital løsning i samme møte (hybrid løsning), slik at alle kan delta – også de som av ulike grunner ikke kan eller ønsker å delta fysisk. Det gir alle anledning til å delta i diskusjoner og høre argumenter og innspill som måtte komme underveis i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget

Det foreligger ikke per i dag en teknisk løsning som OBOS garanter vil være tilfredsstillende for vår størrelse som borettslag. Den eneste muligheten er at det avholdes et beboermøte i forkant av en digital gjennomføring av generalforsamlingen.

Av 652 andeler, er det 610 andeler som har vært logget inn på vibbo. Styret ser derfor mulighet for at flere kan delta på digital generalforsamling. For at alle skal kunne delta, også de som ikke er digitale, er det mulig å levere analoge stemmesedler til styrets postkasse i perioden møte pågår digitalt.

Styret anser derfor digital gjennomføring av generalforsamlingen som mest demokratisk, da flest andelseiere har anledning til å delta.

Jf. borettslagsloven § 7-4 (4)» Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast. Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte». Styret ser at den digitale løsningen engasjerer flere deltagere og vil vurdere fra år til år hva som er mest hensiktsmessig utfra de sakene som skal behandles.

Forslag til vedtak

Foreslår fysisk generalforsamling og samtidig digital løsning i samme møte (hybrid løsning), slik at alle kan delta – også de som av ulike grunner ikke kan eller ønsker å delta fysisk. Det gir alle anledning til å delta i diskusjoner og høre argumenter og innspill som måtte komme underveis i generalforsamlingen.



Sak 24

Innkalling til generalforsamling 2026

Forslag fremmet av:

Kjetil Næss

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

foreslår at styret besørger utarbeidelse og utsendelse av innkalling til generalforsamlingen for 2026 i papirformat, inneholdende ordinære dokumenter og opplysninger om gjennomføringen. Slik det ble gjort før digital løsning ble besluttet av styret. De andelshaverne som ikke ønsker innkalling i papirformat noteres ned av styret slik at trykkerikostnadene holdes på et lavest mulig nivå. Innkalling med dokumenter og opplysninger legges også ut digitalt. Dette vil ta hensyn til alle andelshaverne i borettslaget.

Styrets innstilling

Dette er en allerede etablert ordning hvor de som ikke ønsker digital kommunikasjon må reservere seg mot dette. Dette i tråd med borettslagsloven §1-6(1).

Jf. lov om borettslag §1-6(1) Styret avgjer korleis meldingar og liknande til andelseigarane etter denne lova skal givast. Andelseigarane kan reservere seg mot å ta imot meldingar elektronisk. Styret skal informere andelseigarane i rimeleg tid før ny kommunikasjonsmåte blir teken i bruk. Meldingar skal givast på ein trygg og tenleg måte.

Styret avviser forslaget.

Forslag til vedtak

foreslår at styret besørger utarbeidelse og utsendelse av innkalling til generalforsamlingen for 2026 i papirformat, inneholdende ordinære dokumenter og opplysninger om gjennomføringen. Slik det ble gjort før digital løsning ble besluttet av styret. De andelshaverne som ikke ønsker innkalling i papirformat noteres ned av styret slik at trykkerikostnadene holdes på et lavest mulig nivå. Innkalling med dokumenter og opplysninger legges også ut digitalt. Dette vil ta hensyn til alle andelshaverne i borettslaget.

Sak 25

Allmøter

Forslag fremmet av:

Kjetil Næss

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

foreslår at styret arrangerer og leder fysiske allmøter medio mai og medio november frem til alle badene er ferdig rehabilitert. Hvor styret informerer beboerne informerer om status og erfaringer fra baderomsrehabiliteringen og lar alle få stille de spørsmålene de lurer på. Vibbo er ikke rigget for denne type



toveis dialog og informasjonsutveksling. Det forutsettes at OBOS sin prosjektleder og ansvarlig fra SANS bygg deltar, i tillegg til styret i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget.

Styret mener at informasjonen som skal ut til beboerne må være aktuell og riktig. Dette blir ivaretatt i beboermøte i forkant av oppussingen hvor alle detaljer blir gjennomgått og spørsmål kan bli stilt. I dette møte får alle en egen beboermappe hvor alle viktige datoer og hva som er viktig å tenke på før, under og etter rehabiliteringen. I tillegg så opprettes det en egen Vibbogruppe for de som er under rehabiliteringen hvor informasjon blir delt. Fysiske møter to ganger i året i tillegg til de møtene som er planlagt ser vi på som overflødig og uaktuelt for de som skal få sine bad rehabilitert om to år. Dette vil medføre økte kostnader for fellesskapet og er noe styret jobber for å holde nede.

Forslag til vedtak

foreslår at styret arrangerer og leder fysiske allmøter medio mai og medio november frem til alle badene er ferdig rehabilitert. Hvor styret informerer beboerne informerer om status og erfaringer fra baderomsrehabiliteringen og lar alle få stille de spørsmålene de lurer på. Vibbo er ikke rigget for denne type toveis dialog og informasjonsutveksling. Det forutsettes at OBOS sin prosjektleder og ansvarlig fra SANS bygg deltar, i tillegg til styret i borettslaget.

Sak 26

Registrering av parkering

Forslag fremmet av:

Mimmi Hanna Kuosmainen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er mange som parkerer på borettslagets gjesteparkering som ikke er på besøk hos beboere eller har gyldig tillatelse. Foreslår at det innføres en løsning hvor beboere registrer sin gjesters biler via app eller nettside slik at det blir enklere å kontrollere hvem som står parkert og hvor lenge. Styret undersøker muligheten for og iverksetter hvis mulig, en løsning for registrert gjesteparkering (beboeravtale)

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Det er mange som parkerer på borettslagets gjesteparkering som ikke er på besøk hos beboere eller har gyldig tillatelse. Foreslår at det innføres en løsning hvor beboere registrer sin gjesters biler via app eller nettside slik at det blir enklere å kontrollere hvem som står parkert og hvor lenge. Styret undersøker muligheten for og iverksetter hvis mulig, en løsning for registrert gjesteparkering (beboeravtale)



Sak 27

Parkeringselskapet

Forslag fremmet av:

Kjetil Næss

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

foreslår at styret instruerer parkeringselskapet om å bøtelegge alle som benytter gjesteparkering i strid med skilting /lage nye skilter, skilt at gjesteplassene ikke fylles opp av ansatte i barnehage, skoler, byggefirma og firmabiler som tilhører andelseieres husstand. Det foreslås at styret instruerer parkeringselskapet å utføre min. 2 inspeksjonsrunder på dagtid mellom kl. 09 – 14, i tillegg til de som allerede utføres. Slik situasjonen er nå og har vært er det nær sagt ikke gjesteplasser å oppdrive på dagtid. Beboersammensetningen tilsier at veldig mange berøres av dette. Parkering av hjemmehjelp og Helse/Lege må selvfølgelig unntas, men de er vel heller ikke noen utfordring med langvarig parkering.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget

Barnehagen har krav på de plassene som er langs kortveggen på det øverste parkeringshuset, men på grunn av våtromsrehabiliteringen har disse blitt flyttet ned til Joker. Parkeringselskapet og styret går jevnlig gjennom parkeringsskiltene og sørger for at disse er i samsvar med reglene og bøtelegger de bilene som bryter disse reglene. Styret forutsetter at de som parkerer på gjesteparkeringen gjør dette innenfor reglementet da parkeringselskapet har sin fortjeneste kun fra de bøkene som blir skrevet ut.

Forslag til vedtak

foreslår at styret instruerer parkeringselskapet om å bøtelegge alle som benytter gjesteparkering i strid med skilting /lage nye skilter, skilt at gjesteplassene ikke fylles opp av ansatte i barnehage, skoler, byggefirma og firmabiler som tilhører andelseieres husstand. Det foreslås at styret instruerer parkeringselskapet å utføre min. 2 inspeksjonsrunder på dagtid mellom kl. 09 – 14, i tillegg til de som allerede utføres. Slik situasjonen er nå og har vært er det nær sagt ikke gjesteplasser å oppdrive på dagtid. Beboersammensetningen tilsier at veldig mange berøres av dette. Parkering av hjemmehjelp og Helse/Lege må selvfølgelig unntas, men de er vel heller ikke noen utfordring med langvarig parkering.

Sak 28

Parkeringselskap

Forslag fremmet av:

Kenneth Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble stemt frem å få byttet ut det bandittfirmaet som driver med parkering på borettslaget her ved forrige generalforsamling, men ingen ting har skjedd til tross for dette! Praksisen de driver er på kanten med loven. Nå



er det på tide å få byttet dem ut, evt opprette et parkeringsutvalg slik andre har løst det. Ønsker at styret skal redegjøre for hvilke alternativer som er tilgjengelig, og engasjere til avstemning for å komme frem til en løsning fortløpende.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget.

Vedtaket sist var å se på andre løsninger. Styret har sammen med andre borettslag her på Romsås ikke funnet en god nok grunn for å bytte ut det firmaet som har avtale i dag. Men vil fortsatt vurdere dette videre.

Forslag til vedtak

Det ble stemt frem å få byttet ut det bandittfirmaet som driver med parkering på borettslaget her ved forrige generalforsamling, men ingen ting har skjedd til tross for dette! Praksisen de driver er på kanten med loven. Nå er det på tide å få byttet dem ut, evt opprette et parkeringsutvalg slik andre har løst det. Ønsker at styret skal redegjøre for hvilke alternativer som er tilgjengelig, og engasjere til avstemning for å komme frem til en løsning fortløpende.

Sak 29

Parkering på gjesteplasser

Forslag fremmet av:

Kjetil Næss

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

foreslår at styret instruerer parkeringsselskapet om å tillate beboerparkering på gjesteplasser når det utføres veiarbeid (typisk asfaltering, snømåking osv) på den delen av Romsås ring som ligger inn mot borettslagets eiendom. Parkeringstillatelse må gis fra kl. 06.00 og ut døgnet arbeidene er ferdige.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget.

Samtlige leiligheter har egen parkeringsplass i parkeringshus. Styret mener at det ikke ligger til borettslagets ansvar å legge til rette for parkering når det er rengjøring av kommunal vei og det er mange kjøretøy som det er fare for blir stående over lengre tid. I perioder er det i tillegg stort press på våre gjesteparkeringsplasser, så dette vil øke dette presset.

Forslag til vedtak

foreslår at styret instruerer parkeringsselskapet om å tillate beboerparkering på gjesteplasser når det utføres veiarbeid (typisk asfaltering, snømåking osv) på den delen av Romsås ring som ligger inn mot borettslagets eiendom. Parkeringstillatelse må gis fra kl. 06.00 og ut døgnet arbeidene er ferdige.



Sak 30

Felleskostnader

Forslag fremmet av:

Kenneth Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med tanke på at husleien stiger så raskt og voldsomt som den gjør, bør vi se på tiltak for å bremse dette. Styret burde fremlegge forslag på ordninger som er finansiert via husleie, som beboere da kan stemme over om de ønsker å skrote eller nedjustere for å spare penger. F.eks søppelbil, vask av oppganger, honorarer osv.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget,

Styret jobber til enhver tid med å holde kostnadene nede for fellesskapet. Dette er forsikringsavtaler, strømvavtaler, renter på lån og kostnader ved renhold- og vaktmestertjenester. Som et eksempel vil anskaffelse av rimeligere renholdstjenester medføre at vi fortsatt måtte betale vår andel av eierskapet til Romsås vaktmestersentral slik at den totale kostnaden vil gå opp. Kostnaden til søppelbilen har blitt redusert med kr. 200 000 ved at styret følger denne istedenfor vaktmester som tidligere.

Forslag til vedtak

Med tanke på at husleien stiger så raskt og voldsomt som den gjør, bør vi se på tiltak for å bremse dette. Styret burde fremlegge forslag på ordninger som er finansiert via husleie, som beboere da kan stemme over om de ønsker å skrote eller nedjustere for å spare penger. F.eks søppelbil, vask av oppganger, honorarer osv.

Sak 31

Felleskostnader

Forslag fremmet av:

Anita Alnæs

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at felleskostnadene reduseres i takt med evt rentenedgang, inngåelse av avtaler som er rimeligere enn eksisterende og evt annet som borettslaget sparer penger på.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget.

Styret arbeider med å holde fellesutgiftene på et fornuftig lavt nivå. Samtidig er det de samlede utgiftene til borettslaget gjennom året som bestemmer felleskostnadene og disse kan variere. Selv om renten går ned, så kan andre utgifter øke slik at totalen blir den samme.



Borettslaget har i skrivende stund fått utbetalt kr. 180 000 000 av den totale lånerammen på kr. 320 000 000 til våtromsrehabiliteringen. Ettersom vi fortsatt skal få utbetalt resterende kr. 140 000 000 i forbindelse med våtromsrehabiliteringen, kan vi ikke se at kostnadene til Svarttjern Borettslag vil gå ned de neste to årene.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at felleskostnadene reduseres i takt med evt rentenedgang, inngåelse av avtaler som er rimeligere enn eksisterende og evt annet som borettslaget sparer penger på.

Sak 32

Oppvarming varmtvann

Forslag fremmet av:

Kjetil Næss

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

foreslår at styret redegjør og utarbeider detaljert regnskap som viser månedlig utvikling av beløp for strøm til oppvarming av varmtvann til ferdigstilte bad og hvordan disse pengene nå finansieres og belastes borettslagets regnskap. Det ble opplyst av prosjektleder i OBOS ved ekstraordinær generalforsamling i 2024 at det påløper ca 300-400 kr / mnd pr leilighet. Det begynner å bli et svært stort beløp, og det er mange som stiller spørsmål om lovligheten av dette, hvorvidt styret kan la dette fortsette. Det foreslås samtidig at styret opplyser hvordan disse pengene skal inndrives fra andelshavere som har fått badene sine rehabilitert og er flyttet fra borettslaget før fakturaer blir sendt ut til hver enkelt.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget.

Som besvart under ekstraordinær generalforsamling så vil dette være mulig når avlesing av målerne er på plass. All strøm som blir brukt i borettslaget blir betalt av fellesskapet, men når ordningen med akonto beløp og avregning blir iverksatt, så vil borettslaget få dekket denne ekstra utgiften tilbake. Det finnes ikke noen mulighet for å fakturere de som flytter fra boligen da det som nevnt ikke er mulig å lese av forbruket ennå.

Forslag til vedtak

foreslår at styret redegjør og utarbeider detaljert regnskap som viser månedlig utvikling av beløp for strøm til oppvarming av varmtvann til ferdigstilte bad og hvordan disse pengene nå finansieres og belastes borettslagets regnskap. Det ble opplyst av prosjektleder i OBOS ved ekstraordinær generalforsamling i 2024 at det påløper ca 300-400 kr / mnd pr leilighet. Det begynner å bli et svært stort beløp, og det er mange som stiller spørsmål om lovligheten av dette, hvorvidt styret kan la dette fortsette. Det foreslås samtidig at styret opplyser hvordan disse pengene skal inndrives fra andelshavere som har fått badene sine rehabilitert og er flyttet fra borettslaget før fakturaer blir sendt ut til hver enkelt.



Sak 33

Rutiner - Tilgang til leilighetene

Forslag fremmet av:

Kjetil Næss

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at styret opplyser skriftlig hva styret og Sans bygg har foretatt seg slik at ytterdører og leilighetsdører ikke blir stående åpne når det ikke er håndverkere tilstede. Dette er av forsikringsmessig interesse. I ekstraordinær generalforsamling ble vi avspist med at det er tatt opp muntlig med håndverkene. Det er ikke holdbart. Hvilke konkrete tiltak (låserutiner og dokumentasjon av disse) er iverksatt slik at beboere ikke risikerer tyveri og hærverk i leiligheter som er midlertidig fraflyttet på grunn av byggearbeidene.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget. Da det er allerede satt i gang nye rutiner og oppfølging. Dette blir også tatt opp på informasjonsmøte for våtroms prosjektets grupper. Det er etablert digitale signeringslister med billedokumentasjon på at dører er låst.

Forslag til vedtak

Foreslår at styret opplyser skriftlig hva styret og Sans bygg har foretatt seg slik at ytterdører og leilighetsdører ikke blir stående åpne når det ikke er håndverkere tilstede. Dette er av forsikringsmessig interesse. I ekstraordinær generalforsamling ble vi avspist med at det er tatt opp muntlig med håndverkene. Det er ikke holdbart. Hvilke konkrete tiltak (låserutiner og dokumentasjon av disse) er iverksatt slik at beboere ikke risikerer tyveri og hærverk i leiligheter som er midlertidig fraflyttet på grunn av byggearbeidene.

Sak 34

Rapportering

Forslag fremmet av:

Kjetil Næss

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

foreslår at styret besørger rapport for digital utsendelse til interesserte beboere hver 3. måned (medio februar, mai, august, november og desember, hvor det informeres om avvik, byggefeil, anonymiserte beboerklager mm som er avdekket foregående 3-mnd periode. Slik at de som enda ikke har fått utført arbeider i sine leiligheter kan ta sine forholdsregler og vite hva de skal være ekstra obs på.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget

Det er OBOS prosjekt som har i oppdrag med å føre kvalitetskontroll med prosjektet og det blir i tillegg utført uavhengig kontroll av 3. part. Hvis den enkelte beboer oppdager noe man lurer på om er riktig i forhold til



kvalitet eller bestilling, så er det Sansbygg man henvender seg til først, hvilke løsninger og kvaliteter den enkelte bestiller har ikke styret kjennskap til da dette er en avtale mellom Sans bygg og den enkelte. Erfaringen så langt er at det er viktigst at beboerne gjør seg kjent med den informasjonen man får og tar vare på beboermappen for ettertiden.

Styret er opptatt av å følge personvernlovgivningen. Å dele informasjon om enkelte klagesaker som kan indentifisere den enkelte beboer, vil være ett brudd på personvernlovgivningen. Dette ønsker ikke styret i bidra til.

Forslag til vedtak

foreslår at styret besørger rapport for digital utsendelse til interesserte beboere hver 3. måned (medio februar, mai, august, november og desember, hvor det informeres om avvik, byggefeil, anonymiserte beboerklager mm som er avdekket foregående 3-mnd periode. Slik at de som enda ikke har fått utført arbeider i sine leiligheter kan ta sine forholdsregler og vite hva de skal være ekstra obs på.

Sak 35

Oppslag på hovedinngangsdører

Forslag fremmet av:

Kjetil Næss

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

foreslår at styret besørger oppslag på hovedinngangsdører og tavle i oppganger med informasjon om dag(er) og tidsrom med heisarbeider som medfører driftsstans i over 1 time. I dag blir ikke beboerne som er helt avhengig av heis informert, og kan derfor ikke planlegge aktiviteter og følge opp inngåtte avtaler, legetimer osv.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget

Styret forstår utfordringene med en heis som ikke virker. Det er når det ikke er planlagt service at det kan ta lang tid før heisen kommer i gang igjen, og i de tilfellene hvor styret blir informert om heisstans, varsler vi de berørte via VIBBO. Dette sikrer at de som er hjemme og borte får den samme beskjeden. En lapp på døren nede vil ikke gi informasjon til de som er hjemme. Styret vil ta kontakt med heisfirmaet om det er mulig å varsle service på heisene bedre.

Forslag til vedtak

foreslår at styret besørger oppslag på hovedinngangsdører og tavle i oppganger med informasjon om dag (er) og tidsrom med heisarbeider som medfører driftsstans i over 1 time. I dag blir ikke beboerne som er helt avhengig av heis informert, og kan derfor ikke planlegge aktiviteter og følge opp inngåtte avtaler, legetimer osv.



Sak 36

Utbetaling til andelseier

Forslag fremmet av:

Kjetil Næss

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

foreslår at styret avsetter inntil kr. 5.000,- til utstyr, verktøy, blomster og hagesaker til Kjell Arne Eide i Odvar Solbergsvei 134, fritt valgt etter eget behov til bruk i hans dugnadsarbeid for borettslaget. Etter fremvisning av kvitteringer. Han bidrar betydelig til at det er ryddig og pent i inngangspartier nedre tun, langs fortau og gangveier, også mot Joker og Romsås ring/Nedre Svarttjern bussholdeplass.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget. Borettslaget har egen grøntutvalg for hele området og oppfordrer flere til å delta. Det vil være urimelig for felleskapet at borettslaget skal støtte en enkelt beboer når dette ikke gjelder for alle.

Forslag til vedtak

foreslår at styret avsetter inntil kr. 5.000,- til utstyr, verktøy, blomster og hagesaker til Kjell Arne Eide i Odvar Solbergsvei 134, fritt valgt etter eget behov til bruk i hans dugnadsarbeid for borettslaget. Etter fremvisning av kvitteringer. Han bidrar betydelig til at det er ryddig og pent i inngangspartier nedre tun, langs fortau og gangveier, også mot Joker og Romsås ring/Nedre Svarttjern bussholdeplass.

Sak 37

Trappevask

Forslag fremmet av:

Kjetil Næss

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

foreslår at styret gis i oppgave å besørge regelmessig full trappevask også i sommermånedene. Alle ansatte skal ha ferie, men det er renholds firmaet som må planlegge for de ansattes ferier og evt vikarbruk slik at renholdsgrad og hyppighet ivaretas iht kontrakt med renholdsfirma/ Vaktmestersentralen. Dette fungerte svært dårlig sommeren 2024. Renholdsplan må gjøres tilgjengelig for beboerne.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget.

Det vil ikke bli gjennomført full trappevask i sommerferien for de ansatte på RVS. Behovet for dette er mindre i disse ukene og full vask vil bety ekstra kostnad for borettslaget da borettslaget er direkte eier i vaktmestersentralen og tjenester som er utover det som er normal bemanning, må betales av borettslaget.



Det er enighet om at sommeren 2024 ikke var tilfredsstillende når det gjelder trappevasken og nye rutiner blir utarbeidet for 2025. Renholdsplanen skal være hengt opp i oppgangene.

Forslag til vedtak

foreslår at styret gis i oppgave å besørge regelmessig full trappevask også i sommermånedene. Alle ansatte skal ha ferie, men det er renholds firmaet som må planlegge for de ansattes ferier og evt vikarbruk slik at renholdsgrad og hyppighet ivaretas iht kontrakt med renholdsfirma/ Vaktmestersentralen. Dette fungerte svært dårlig sommeren 2024. Renholdsplan må gjøres tilgjengelig for beboerne.

Sak 38

Kontroll i fellesgarasjen

Forslag fremmet av:

Kjetil Næss

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at styret besørger kontroll utført av vaktmester i fellesgarasjene hver 14. dag i forbindelse med de vanlige rundene, for å etterse at ingen beboere lader EI-bil på fellesskapets regning. Det er avdekket flere tilfeller av dette som i gir oss alle høyere husleie og medfører brannfare da enkel skjøteledning ses er benyttet.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget.

Styret oppfordrer beboere til å kontakte styret når de oppdager dette da vaktmester kun er til stede på dagtid og en kontroll hver 14. dag ikke vil være ofte nok. Reaksjonen fra styret i disse tilfellene er at kontakten blir frakoblet.

Forslag til vedtak

Foreslår at styret besørger kontroll utført av vaktmester i fellesgarasjene hver 14. dag i forbindelse med de vanlige rundene, for å etterse at ingen beboere lader EI-bil på fellesskapets regning. Det er avdekket flere tilfeller av dette som i gir oss alle høyere husleie og medfører brannfare da enkel skjøteledning ses er benyttet.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styrets arbeid det siste året har vært omfattende når det gjelder gjennomføring og oppfølging av enkelte sider ved våtromsrehabilitering som flytting av et stort antall boder som må fravikes til fordel for tekniske rom hvor det etableres felles varmtvannstanker, det har vært store utfordringer med å få på plass måling av strømforbruket av varmtvann og faktureringen av dette og dette er et arbeid som vil fortsette frem til våtromsrehabiliteringen er ferdig. Styret ser at behovet for å komme på styrevernet fysisk fortsatt er veldig lite og synkende, slik at styrevernet nå har ordinær åpningstid mellom 18.00 og 19.30 hver 4. uke. Styret er i tillegg tilgjengelig via VIBBO, telefon og e-post utover det som er kontortiden. Ved behov så er det mulighet for å avtale møte utenom disse tidene. Det siste året har gitt oss rentehevinger som har gjort økonomien krevende og vi har sett og ser etter løsninger som vil kutte kostnader på kort -og lang sikt slik at fellesutgiftene kan holdes på et så lavt nivå som mulig. Styret har jobbet med mulighetene for etablering av solcelleanlegg på garasjehusene, men har lagt prosjektet på is for å få klarhet i hva som skjer med strømprisene fremover. All oppgangsbelysning har blitt skiftet ut og det er forventet at dette skal gi oss betydelig strøm og driftsbesparelser over tid. Videre så har styret startet forhandlinger med selskaper som tilbyr løsninger innen lading av elbiler med sikte på å skaffe en bedre avtale enn det som tilbys i dag.

Styret har i løpet av året som har gått avholdt 21 ordinære styremøter, 13 styremøter vedrørende Romsås vaktmestersentral og følge av søppelbil 10 ganger. Styrets medlemmer jobber flere dager i uken med den daglige driften og med henvendelser fra beboere, samt hatt to faste møtedager i uken hvor styremedlemmene møttes fysisk og jobbet med ulike arbeidsoppgaver. I tillegg så har styrets medlemmer deltatt på kurs og seminarer gjennom OBOS for å øke kompetansen og effektiviteten i hvordan styret jobber og kommuniserer. Alle innkallinger med saksopplysninger til styremøtene håndteres av styret, på samme måte som tillitsmannsapparatet blant annet håndterer borettslagets daglige økonomiske drift, kontakt/møter/avtaler med leverandører, kommunale og offentlige myndigheter, forsikringsselskap, politi, helsevesen og annet det måtte være. Styret i borettslaget består av leder, fem styremedlemmer og en vararepresentant. Styrets vararepresentant innkalles til alle møter med forslags- og talerett. Årsaken til dette er at alle tillitsvalgte skal være best mulig orientert om alle saker. Borettslaget har forvaltnings- og forretningsføreravtale med OBOS. Blant hovedoppgavene som OBOS utfører er innkreving av felleskostnader, eierskifter og regnskapsføring. Øvrig administrativ drift, samt utvikling av boliger og bomiljøet, er det styret med øvrige tillitsvalgte som utfører. I kontortiden hver fjerde onsdag er det mellom tre til fire tillitsvalgte til stede slik at de beboerne som ønsker en personlig kontakt, skal få rask og god hjelp. Styrets oppgaver, plikter og ansvar er definert i lov (spesielt relevant er lov om burettslag) og boligselskapets vedtekter. Styret forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, likvide midler og andre eiendeler. Generalforsamlingen har ved valg gitt styret tillit til å forvalte felles eiendom og midler, og styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne. De tillitsvalgte er i lov om burettslag, § 13-1 underlagt taushetsplikt som gjelder personlige og forretningsmessige forhold. Styrets medlemmer må ikke bringe videre innhold av de saker som blir behandlet av boligselskapets styre. Styret har plikt til å ivareta både lagets og andelseiernes interesser og taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikten er ikke noe tillitsvalgte kan vise til for å beskytte egne interesser eller beboernes alminnelige innsynsrett i styrets arbeid. Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig. Dokumentasjon av styrets arbeid er viktig både på grunn av lovkrav, og fordi det vil forenkle fremtidig styrearbeid. Jfr. lov om Burettslag § 8-7 skal det føres protokoll fra styremøter.



Til generalforsamlingen i Svarttjern Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svarttjern Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 03/4 Svarttjern Borettslag.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 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>.

Oslo, 27. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SVARTTJERN BORETTSLAG ORG.NR. 951 019 542, KUNDENR. 374

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER		
Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-11 110 808	2 762 579
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-92 962 162	-29 292 796
Tilbakeføring av avskrivning 15	65 979	82 768
Fradrag kjøpesum anl.midler 15	0	-251 073
Tillegg for nye langsiktige lån 18	120 000 000	23 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-5 663 647	-7 407 043
Innsk. øremerk. bankkto	-10 841	-5 244
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	21 429 329	-13 873 388
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	10 318 521	-11 110 809
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	29 986 506	14 435 221
Kortsiktig gjeld	-19 667 985	-25 546 030
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	10 318 521	-11 110 809



SVARTTJERN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 019 542, KUNDENR. 374

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	50 643 251	45 328 509	50 710 000	61 846 000
Andre anlegg	10	89 030	0	0	0
Andre inntekter	3	553 095	1 745 346	468 000	490 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		51 285 376	47 073 855	51 178 000	62 336 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-178 724	-240 527	-260 000	-255 000
Styrehonorar	5	-725 000	-725 000	-725 000	-750 000
Avskrivninger	15	-65 979	-82 768	0	0
Revisjonshonorar	6	-28 250	-28 250	-35 000	-36 000
Andre honorarer		-37 500	0	-40 000	-80 000
Forretningsførerhonorar		-406 765	-386 290	-410 000	-431 000
Konsulenthonorar	7	-2 784 174	-1 064 426	-50 000	-100 000
Kontingenter		-130 200	-130 200	-130 200	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-96 797 898	-39 413 975	-6 036 000	-4 488 000
Forsikringer		-1 964 039	-1 757 108	-1 750 000	-2 252 000
Kommunale avgifter	9	-7 930 666	-6 733 149	-7 818 000	-8 884 000
Andre anlegg	10	-116 325	85 150	0	0
Kostnader vaktmestersentral	24	-5 907 010	-5 377 416	-6 355 000	-6 355 000
Energi/fyring		-1 810 780	-1 468 008	-1 500 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 570 275	-3 572 631	-1 800 000	-1 245 000
Andre driftskostnader	11	-1 375 144	-1 038 661	-885 000	-1 131 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-121 828 730	-60 975 259	-27 794 200	-27 637 500
DRIFTSRESULTAT		-70 543 354	-13 901 404	23 383 800	34 698 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	128 329	72 980	0	0
Finanskostnader	13	-22 547 137	-15 464 372	-18 888 000	-27 899 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-22 418 808	-15 391 392	-18 888 000	-27 899 000
ÅRSRESULTAT		-92 962 162	-29 292 796	4 495 800	6 799 500
Overføringer:					
Udekket tap		-92 962 162	-29 292 796		



SVARTTJERN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 019 542, KUNDENR. 374

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	352 516 593	352 516 593
Tomt		2 949 265	2 949 265
Andre varige driftsmidler	15	141 898	207 878
Miljøbankkonto, øremerket		434 635	284 855
SUM ANLEGGSMIDLER		356 042 391	355 958 590
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-9 532	6 481
Forskuddsbetalte kostnader		1 926 866	2 464 739
Andre kortsiktige fordringer	16	18 639	1 844
Driftskonto OBOS-banken		26 424 513	10 580 875
Driftskonto OBOS-banken II		486 526	483 865
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 057	4 927
Sparekonto OBOS-banken		726 885	701 530
Andre driftskontoer i OBOS-banken		409 553	190 961
SUM OMLØPSMIDLER		29 986 507	14 435 222
SUM EIENDELER		386 028 898	370 393 812
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 650 * 100		65 100	65 100
Udekket tap	17	-125 188 199	-32 226 037
SUM EGENKAPITAL		-125 123 099	-32 160 937
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	473 207 062	358 870 709
Borettsinnskudd	19	17 861 900	17 861 900
Avsetning bomiljøtiltak	20	415 049	276 110
SUM LANGSIKTIG GJELD		491 484 011	377 008 719



KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		16 818 274	22 899 038
Skyldige offentlige avgifter	21	6 058	10 155
Påløpte renter		2 478 356	1 920 717
Påløpte avdrag		0	702 293
Påløpte kostnader		354 732	0
Annen kortsiktig gjeld	22	10 565	13 827
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 667 985	25 546 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		386 028 897	370 393 812

Pantstillelse	23	720 143 000	720 143 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025
Styret i Svartjern Borettslag

Bjørn Heidemann	Elene M Håkonsen-Løkken	Tilde Hoffsbakken
Robert Simonsen Kaare	Annicken Rønning Stenmark	Ketut Suardika

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	48 870 570
Internett	874 332
Trappevask	805 872
Tillegg	68 045
Leie	61 080
Ekstra kjellerbod	28 800
Forretningslokale	4 000
Eiendomsskatt	832
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	50 713 531

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-61 080
MC-plass	-7 200
Forretningslokale	-2 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	50 643 251

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	198 392
Adgangbrikker	1 719
Diverse utfaktureringer til beboere	243 768
Forsikringserstatning	13 267
Nøkler	40 400
Telenor, leie av tak 5G-antenne	55 549
SUM ANDRE INNTEKTER	553 095

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-82 000
Påløpte feriepenger	-10 530
Arbeidsgiveravgift	-120 559
Yrkesskadeforsikring	-5 000
Andre personalkostnader	39 365
SUM PERSONALKOSTNADER	-178 724

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 725 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning/hotell for kr 47 832, jf. noten om andre driftskostnader. Komiteer har i tillegg fått utbetalt honorar kr 37 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-72 313
OBOS Prosjekt AS	-2 643 955
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-67 906
SUM KONSULENTHONORAR	-2 784 174

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Diverse andre arbeider, Haga Berg, skifte av belegg oppganger	-1 673 599
Hovedentreprenør I, Sans Bygg, rør og våtrom	-88 481 824
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-90 155 422
Drift/vedlikehold bygninger	-983 714
Drift/vedlikehold VVS	-212 473
Drift/vedlikehold elektro	-1 571 687
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-560 020
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 092 264
Drift/vedlikehold brannsikring	-438 578
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-76 931
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-30 434
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-610 985
Egenandel forsikring	-62 000
Kostnader dugnader	-3 390
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-96 797 898

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 616
Vann- og avløpsavgift	-5 469 626
Renovasjonsavgift	-2 455 424
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-7 930 666

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****INNTEKTER ANDRE ANLEGG**

Leieinntekter	89 030
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	89 030

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Lønnskostnader, renhold	-39 365
Strøm og/eller nettleie	-60 158
Div.utstyr	-16 802
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-116 325

SUM ANDRE ANLEGG	-27 295
-------------------------	----------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-921 686
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 221
Diverse leiekostnader/leasing	-9 696
Verktøy og redskaper	-5 360
Driftsmateriell	-54 924
Renhold ved firmaer	-106 479
Andre fremmede tjenester	-14 002
Kontor- og datarekvisita	-15 701
Trykksaker	-7 902
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 650
Andre kostnader tillitsvalgte	-47 832
Andre kontorkostnader	-10 853
Telefon/bredbånd	-5 443
Telefon, annet	-55 107
Porto	-6 725
Drivstoff biler, maskiner osv.	-11 171
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-59 171
Gaver	-370
Bank- og kortgebyr	-3 093
Velferdskostnader	-10 757
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 375 144

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	92 105
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 196
Andre renteinntekter	28
SUM FINANSINNEKTER	128 329

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-591 951
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 280 724
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 046 987
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-728 260
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-163 278
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 513 833
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-14 218 764
Renter på leverandørgjeld	-3 340
SUM FINANSKOSTNADER	-22 547 137

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1974	80 617 000
Tilgang 2003	36 422 811
Tilgang 2014	235 476 781
SUM BYGNINGER	352 516 593

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.97/bnr.148 m. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1041.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin			
Tilgang 2014	139 196		
Avskrevet tidligere	-139 195		1
Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2017	151 888		
Avskrevet tidligere	-141 037		
Avskrevet i år	-10 850		1
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2023	109 127		
Avskrevet tidligere	-21 825		
Avskrevet i år	-21 825	65 476	
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2023	109 127		
Avskrevet tidligere	-21 825		
Avskrevet i år	-21 825	65 476	
Avfallskomprimator			
Tilgang 2013	42 952		
Avskrevet tidligere	-42 951		1
Snøfreser nr. 1			
Tilgang 2023	22 998		
Avskrevet tidligere	-22 997		1
Snøfreser nr. 2			
Tilgang 1999	20 910		
Avskrevet tidligere	-20 909		1
Snøfreser nr. 4			
Tilgang 2019	32 400		
Avskrevet tidligere	-31 860		
Avskrevet i år	-539		1
Sykelstativ			
Tilgang 2023	32 819		
Avskrevet tidligere	-10 940		
Avskrevet i år	-10 940	10 939	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		141 897	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-65 979	

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte, venter kvitteringer	8 298
Kreditnota Grønvold Maskinservice AS, utlignet i 2025	10 341
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 639

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2018	-292 332 000	
Nedbetalt tidligere	29 624 397	
Nedbetalt i år	3 235 084	
		-259 472 519

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2018	-15 710 000	
Nedbetalt tidligere	4 548 078	
Nedbetalt i år	587 702	
		-10 574 220

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2018	-27 130 000	
Nedbetalt tidligere	3 446 286	
Nedbetalt i år	334 092	
		-23 349 622

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2020	-44 823 057	
Nedbetalt tidligere	6 505 587	
Nedbetalt i år	1 483 715	
		-36 833 755



Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente, avdragsfritt.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2024	-60 000 000	
Nedbetalt i år	0	-60 000 000
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2023	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	23 054	-2 976 946
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente, avdragsfritt.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2023	-20 000 000	
Økning i år	-60 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-80 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN		-473 207 062
SUM NEDBETALT I ÅR		5 663 647

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr

Første avdrag er 01/09-2027

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2027

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2027

125, 126, 127, 128, 129, 130	100	550
141, 142, 143, 144, 187, 188	100	550
189, 190, 191, 192, 193, 194	100	550
225, 226	100	550
101, 102, 103, 104, 105, 106	100	600
107, 108, 115, 116, 117, 118	100	600
131, 132, 133, 134, 135, 136	100	600
137, 138, 145, 146, 147, 148	100	600
157, 158, 159, 160, 161, 162	100	600
163, 164, 165, 166, 167, 168	100	600
169, 170, 175, 176, 177, 178	100	600
179, 180, 231, 232, 233, 234	100	600
235, 236, 245, 246, 247, 248	100	600
261, 262, 263, 264, 265, 266	100	600
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006	100	800
1007, 1008, 1009, 1010, 1015, 1016	100	800
1017, 1018, 1019, 1020, 1025, 1026	100	800
1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032	100	800
1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038	100	800
1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044	100	800
1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050	100	800
1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062	100	800
1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068	100	800
1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074	100	800
1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080	100	800
1081, 1082, 1087, 1088, 1089, 1090	100	800
1091, 1092, 1093, 1094, 2001, 2002	100	800
2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008	100	800
2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014	100	800
2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020	100	800
2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026	100	800
2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032	100	800
2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038	100	800
2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044	100	800
2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050	100	800
2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056	100	800
2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062	100	800



2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068	100	800
2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074	100	800
2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080	100	800
2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086	100	800
2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092	100	800
2093, 2094, 3001, 3002, 3003, 3004	100	800
3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010	100	800
3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016	100	800
3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022	100	800
3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028	100	800
3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034	100	800
3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040	100	800
3041, 3042, 3043, 3044, 3045, 3046	100	800
3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052	100	800

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-17 779 200
Tilgang 2007	-26 900
Tilgang 2016	-28 900
Tilgang i år	-26 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-17 861 900

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-415 049
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-415 049

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrek	-3 057
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 001
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 058

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-10 530
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 565

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 861 900
Pantelån	473 207 062
TOTALT	491 068 962

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

Bygninger	352 516 593
Tomt	2 949 265
TOTALT	355 465 858

NOTE: 24

Selskapet er medlem i Romsås Vaktmestersentral SA og medlemsandelen utgjør 25,7%
Selskapets medlemskontingent til vaktmestersentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader vaktmestersentral".



ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 051 104	17 797 955	19 051 000	24 766 000
Avgiftspliktige inntekter		-33 303	635 623	0	0
Andre anlegg	3	369 208	287 318	300 000	360 000
Andre inntekter	4	2 871	4 632	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		19 389 880	18 725 528	19 351 000	25 126 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-13 858 959	-14 507 766	-15 180 000	-17 115 500
Styrehonorar	6	-1 000 000	-950 000	-1 000 000	-1 000 000
Avskrivninger	17	-193 859	-138 346	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	7	-49 187	-48 963	-50 000	-50 000
Andre honorarer		-53 500	-111 000	-100 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-234 345	-225 330	-235 000	-248 500
Konsulenthonorar	8	-14 900	-173 524	-70 000	-50 000
Drift og vedlikehold	9	-136 686	-103 278	-146 000	-115 000
Forsikringer		-67 303	-61 903	-68 000	-76 000
Kommunale avgifter	10	-101 318	-100 286	-123 500	-122 400
Kostnader til fordeling	3	-453 173	-566 692	-300 000	-360 000
Kostnader sameie		-163 716	-153 100	0	0
Energi/fyring	11	-537 467	-473 945	-360 000	-520 000
TV-anlegg/bredbånd		-5 477	-4 668	-6 000	-6 000
Andre driftskostnader	12	-2 590 038	-2 395 276	-2 853 500	-2 943 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 459 928	-20 014 076	-20 632 000	-22 787 300
DRIFTSRESULTAT		-70 048	-1 288 548	-1 281 000	2 338 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	6 736	6 857	0	0
Finanskostnader	14	-129 092	-88 151	-76 000	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-122 357	-81 294	-76 000	-70 000
Ordinært resultat før skatt		-192 405	-1 369 842	-1 357 000	2 268 700
Skattekostnad	19	-62 501	-50 361	0	0
ÅRSRESULTAT		-254 906	-1 420 203	-1 357 000	2 268 700
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-254 906	-1 420 203		



ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	16	323 523	254 270
SUM ANLEGGSMIDLER		5 783 746	5 714 493
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	206
Kundefordringer		1 920 850	0
Forskuddsbetalte kostnader		151 265	131 482
Andre kortsiktige fordringer	17	36 680	70 447
Driftskonto OBOS-banken		0	736 021
Driftskonto OBOS-banken II		39 611	7 502
Sparekonto OBOS-banken		56 891	63 015
Skattetrekkskonto OBOS-banken		405 240	468 128
Innestående i andre banker		8 358	1 943
SUM OMLØPSMIDLER		2 618 895	1 478 744
SUM EIENDELER		8 402 641	7 193 237
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 590 393	1 845 298
SUM EGENKAPITAL		1 590 393	1 845 298
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	1 297 561	1 803 416
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 297 561	1 803 416
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		333 654	701 142
Leverandørgjeld		507 539	655 550
Betalbar skatt	19	62 501	50 361
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kredit kr 1 500 000)		767 330	0
Skyldige offentlige avgifter	20	786 281	962 856
Påløpte renter		7 682	474
Påløpte avdrag		42 885	0
Annen kortsiktig gjeld	21	3 006 814	1 174 140
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 514 686	3 544 523



SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 402 641	7 193 237
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	8 200 000	8 200 000
Garantiansvar	0	0

Oslo, 13.05.2024
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Steinar Hansgaard	Bjørn Heidemann	Anne Mette Hyrve
-------------------	-----------------	------------------

Kim Lansborg	Andres Quempumil	Elinor Synnøve Terp
--------------	------------------	---------------------



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 374 Selskapsnavn: SVARTTJERN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.