



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 855 943 662
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WILSESGT 4
Forretningsadresse: Wilses gate 4
0178 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: 26.05.2025

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, 04.07.2025



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		1 490 695	1 018 552
Sum inntekter		1 490 695	1 018 552
Kostnader			
Lønnskostnad		30 190	25 440
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			6 498
Annen driftskostnad		1 407 944	849 020
Sum kostnader		1 438 134	880 959
Driftsresultat		52 562	137 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 071	27 495
Sum finansinntekter		19 071	27 495
Annen finanskostnad		117 193	103 519
Sum finanskostnader		117 193	103 519
Netto finans		-98 122	-76 024
Resultat før skattekostnad		-45 560	61 569
Årsresultat		-45 560	61 569
Totalresultat		-45 560	61 569
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-45 560	61 569
Sum overføringer og disponeringer		-45 560	61 569



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		16 144 439	16 202 890
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		16 144 440	16 202 891
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 144 440	16 202 891
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 572	179
Andre fordringer		445	
Sum fordringer		11 017	179
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		249 132	366 977
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		249 132	366 977
Sum omløpsmidler		260 149	367 156
SUM EIENDELER		16 404 589	16 570 047



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 325 795	9 371 355
Sum opptjent egenkapital		9 325 795	9 371 355
Sum egenkapital		9 327 695	9 373 255
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 879 867	1 991 133
Øvrig langsiktig gjeld		5 170 527	5 170 527
Sum annen langsiktig gjeld		7 050 394	7 161 660
Sum langsiktig gjeld		7 050 394	7 161 660
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 882	27 738
Leverandørgjeld		10 962	3 178
Annen kortsiktig gjeld		11 656	4 216
Sum kortsiktig gjeld		26 500	35 132
Sum gjeld		7 076 894	7 196 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 404 589	16 570 047



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 615529

Enheten

Organisasjonsnummer: 855 943 662
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WILSESGT 4
Forretningsadresse: Wilses gate 4
0178 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: 26.05.2025

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, 02.07.2025



Organisasjonsnr: 855 943 662
BORETTLAGET WILSESGT 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 490 695	1 018 552
Sum inntekter		1 490 695	1 018 552
Kostnader			
Lønnskostnad		30 190	25 440
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			6 498
Annen driftskostnad		1 407 944	849 020
Sum kostnader		1 438 134	880 959
Driftsresultat		52 562	137 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 071	27 495
Sum finansinntekter		19 071	27 495
Annen finanskostnad		117 193	103 519
Sum finanskostnader		117 193	103 519
Netto finans		-98 122	-76 024
Resultat før skattekostnad		-45 560	61 569
Årsresultat		-45 560	61 569
Totalresultat		-45 560	61 569
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-45 560	61 569
Sum overføringer og disponeringer		-45 560	61 569



Organisasjonsnr: 855 943 662
BORETTSLAGET WILSESGT 4

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 144 439	16 202 890
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		16 144 440	16 202 891
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 144 440	16 202 891
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 572	179
Andre fordringer		445	
Sum fordringer		11 017	179
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		249 132	366 977
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		249 132	366 977
Sum omløpsmidler		260 149	367 156
SUM EIENDELER		16 404 589	16 570 047

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900



Sum innskutt egenkapital	1 900	1 900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	9 325 795	9 371 355
Sum opptjent egenkapital	9 325 795	9 371 355
Sum egenkapital	9 327 695	9 373 255
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 879 867	1 991 133
Øvrig langsiktig gjeld	5 170 527	5 170 527
Sum annen langsiktig gjeld	7 050 394	7 161 660
Sum langsiktig gjeld	7 050 394	7 161 660
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 882	27 738
Leverandørgjeld	10 962	3 178
Annen kortsiktig gjeld	11 656	4 216
Sum kortsiktig gjeld	26 500	35 132
Sum gjeld	7 076 894	7 196 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 404 589	16 570 047



Organisasjonsnr: 855 943 662
BORETTLAGET WILSESGT 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3792

BORETTSLAGET WILSEGT 4



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET WILSESGT 4

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:

26. mai 2025 kl. 18:00, Qvisten Animation Maridalsveien 87, Bygg 3.

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.

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.

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. Ansvarsfrihet for styret
8. Valg av styret
9. Oppdatering vedtekter



10. Oppdatering vedtekter

11. Forslag fra Susanne

12. Orienteringssaker

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET WILSESGT 4



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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Bettina Otto som møteleder.

Forslag til vedtak

Bettina Otto er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og skriftlige fullmakter som styret har mottatt. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. Alle andelseiere har stemmerett, hver andelsleilighet har én stemme. Det betyr at i leiligheter som eies av to eller flere personer, må disse bli enige om hvordan de ønsker å bruke sin stemme. Alle andelseiere er invitert til å delta og uttale seg på generalforsamlingen, selv om kun én av dem skal stemme.

Dersom andelseiere er hindret i å møte, kan de gi skriftlig fullmakt til en annen andelseier til å avgi stemme. Fullmakten må enten tas med på papir til møtet eller sendes per e-post til styret i forkant av generalforsamlingen av den som gir fullmakten. Andelseieren som har fått fullmakt har da en ekstra stemme. Det er ikke lov å ha fullmakt fra mer enn én annen andelseier.

Forslag til vedtak

Det er registrert XX fremmøtte med stemmerett og XX gyldige fullmakter og følgelig XX antall stemmer totalt.ter 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. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Eli Kask som protokollvitne sammen med møtelederen som fører protokollen.

Forslag til vedtak

Eli Kask velges som protokollvitne sammen med møtelederen (Bettina Otto) som fører protokollen.

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 (styrets beretning) og årsregnskap for 2024.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. 3792 Årsregnskap 2024.pdf

2. 3792 Borettslaget Wilsesgt 4.pdf



Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått uendret fra forrige periode (0,1G / 0,05G med gjeldene sats fra 1.5.2025, som antas til å bli rundt 130.000 kroner). Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 13.000 for styreleder og kr. 6.500 per styremedlem.

Varamedlemmet har deltatt aktivt i på flertallet av møtene og organisert dugnandene møter og skal derfor honoreres med kr. 3.250 (1/2-del av honoraret til et styremedlem).

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret fastsettes til kr. 13.000 for styreleder og kr. 6.500 per styremedlem. Varamedlemmet honoreres med kr. 3.250.

Sak 7

Ansvarsfrihet for styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært en god vane å be om ansvarsfrihet for styret. Styret har blitt møtt med kritiske spørsmål om vedlikeholdet av bygningen. Grunnet langvarig vedlikeholdsetterslep og dårlig økonomi var det ikke mulig å utføre mer vedlikehold enn strengt nødvendig uten å påføre andelseierne en alt for stor økonomisk belastning. Styret jobber med en mer langsiktig plan og tydeligere prioriteringer.

Det er veldig viktig for at styremedlemmene faktisk ønsker å ta ansvar og engasjere seg for felleskapet at alle andelseiere stiller kritiske spørsmål i forbindelse med generalforsamlingen og gjennomgangen av årsregnskapet og årsberetningen istedenfor å uttrykke mistillit til dette i perioden etterpå.

Styrets innstilling

Styret gis ansvarsfrihet for perioden 2024-2025.

Forslag til vedtak

Styret gis ansvarsfrihet for perioden 2024-2025.

Sak 8

Valg av styret

Innstilling

Styret innstiller på følgende:



Styreleder - gjenvalg Bettina - sikre kontinuitet i arbeidet med de strategiske prioriteringene og oppfølgingen av leverandøraftalene

1. styremedlem - gjenvalg Yaprak - sikre kontinuitet i arbeidet med kommunikasjon, velferd og samarbeidspartnerne

2. styremedlem - ny valg Marko - Marko har bodd en stund i Wilses gate og har en master innen finans. Han jobber for EY og bringer mer faglig tungde inn i styret.

Varamedlem - Eli - Eli har lang fartstid i borettslaget og som varamedlem, hun kan dele mye nyttig bakgrunnsinformasjon om hvordan ting har vært. Eli har ledet dugnadsarbeidet og plantegruppen i borettslaget og bruker mye tid på å støtte styret i arbeidet.

Styret ønsker per i dag ikke å utvide det formelle antallet styremedlemmer og varaer ettersom dette vil øke kostnadene i forvaltningen.

Susanne Palmquist ønsker å stille til valg som varamedlem. Styret setter pris på engasjementet, men anser at Susanne ikke er likegodt egnet som Eli, med hensyn til arbeidskapasitet, erfaring og samarbeidsevner. Styret innstiller derfor på Eli som varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bettina Otto

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marko Cubra
- Yaprak Morali Austnes

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eli Kask

Sak 9

Oppdatering vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår at borettslagets vedtekter oppdateres med prosentandelen for fordelingsnøkkelen som ble vedtatt på den ekstraordinære generalforsamlingen 10.1.2024. Dette er kun en opprydding i vedtektene ettersom felleskostnadene har allerede blitt beregnet basert på vedtaket fra generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Tekstforslag for endringen ettersendes.



Forslag til vedtak

Borettslagets vedtekter oppdateres med prosentandelen for fordelingsnøkkelen som ble vedtatt på den ekstraordinære generalforsamlingen 10.1.2024.

Sak 10

Oppdatering vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslagets vedtekter mangler informasjon om korttidsutleie slik burettslagslova § 5-4 tillater siden 1.1.2020. Styret ønsker å oppdatere vedtektene med de gjeldende reglene for å unngå misforståelser om at rettighetene kan være begrenset.

Styrets innstilling

Tekstforslag ettersendes.

Forslag til vedtak

Borettslagets vedtekter oppdateres med gjeldende bestemmelser i burettslagslova § 5-4.

Sak 11

Forslag fra Susanne

Forslag fremmet av:

Susanne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Susanne har fremmet flere forslag. Det er mulig å stemme over disse samlet etter en diskusjon eller stemme over hvert forslag. Det avgjøres av generalforsamlingen.

Styrets innstilling

1. Styret støtter en grundig vurdering av hvilke lås borettslaget bør kjøpe i fremtiden og tar gjerne imot innspill på tilbydere. Innkjøp av nye lås bør kobles med innkjøp av nye dører som ikke har øverste prioritet i år.
2. Styret støtter at det skal være null toleranse for mobbing og trakassering. Spørsmålet er om dette må fremkomme av vedtektene. Styret mener at en slik politisk erklæring er fremmed for vedtektene som skal holdes kortfattet. Styret anbefaler at erklæringen vedtas av generalforsamling som prinsippavklaring og tas inn i protokollen av årets generalforsamling.
3. Styret støtter ikke forslaget om å etablere en valgkomité. Med 19 andelsleiligheter som allerede stiller med tre faste styremedlemmer og ett varamedlem, vil det bli veldig krevende å finne tilstrekkelig engasjerte andelseiere til å etablere en valgkomité. Dessuten ønsker styret å skape et sosialt miljø der andelseiere har mulighet til



å bli bedre kjent med hverandre etter dugnadene, sommerfesten og julefeiringen, slik at enhver av dem kan bedømme kandidatene basert på egne erfaringer. Dersom andelseierne ikke ønsker å velge de som stiller til valg, men ønsker å foreslå eksterne kandidater, så er det fullt mulig uten at det trengs en valgkomité til dette.

4. Styret er enig i at OBOS har sviktet i leveransen i enkelte tifeller. Vi har allerede reklamert fakturaen som vi fikk for produksjonen av april-fakturaene som ble sendt feil, ettersom vi mener at fellesskapet ikke skal betale for feil OBOS gjør.

5. Styret er ikke enig i forslaget om retningslinjer som pålegger styret mer ansvar enn det styret har etter gjeldende regler. Styret svarer på spørsmål som hører under styrets ansvar. Dersom andelseiere ikke er fornøyd med svaret, må andelseiere sannsynliggjøre at de kan kreve et annet svar fra styret. Generalforsamlingen kan ikke ta beslutninger som er i motstrid til gjeldende regler, f. eks. tillate endringer i en vernet fasade.

6. Styret støtter at husordensreglene oppdateres med krav om ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene som kan påvirke andre andelseiere. Styret foreslår at dette skal utarbeides i løpet av den neste styreperioden og legges frem til generalforsamling ved neste ordinære generalforsamling i 2026.

7. Styret ser ikke behovet for å måle opp andelsleilighetene på nytt, dersom endringen i størrelsen skyldes interne byggetiltak. Styret anbefaler at forslaget forkastes. Fordelingsprinsippene har ikke endret seg ved endringen av fordelingsnøkkelen i april 2024. Effektene på en arealendring på 1-2 kvadratmeter på den enkeltes andel i felleskostnadene vil neppe overveie kostnadene borettslaget må dekke for en ny oppmåling. Dersom prinsippene for beregningen av fordelingsnøkkelen skal endres vil dette påvirke andelseierne i større grad og da kreves det full tilslutning til endringen fra samtlige andelseierne.



Forslag til vedtak 1

Styret skal vurdere hvilke låssystemer gir best trygghet, når dørlås i fellesarealet skal byttes.

Forslag til vedtak 2

Det skal være null toleranse for mobbing og trakassering i borettslaget.

Forslag til vedtak 3

Forslag om etablering av en valgkomité forkastes.

Forslag til vedtak 4

Styret skal fortsette å vurdere om leveranser fra leverandøren skal reklameres, dersom leverandøren ikke har levert i henhold til avtalen.

Forslag til vedtak 5

Forslag om å pålegge styret mer ansvar enn det styret har etter loven forkastes.

Forslag til vedtak 6

Styret skal utarbeide husordensregler angående krav om ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene som kan påvirke andre andelseiere, som legges frem for den neste ordinære generalforsamlingen i 2026.

Forslag til vedtak 7

Forslag om ny oppmåling av leilighetene og forslag om endringen av fordelingsprinsippene forkastet

Vedlegg

3. Saker til generalforsamling.pdf

Sak 12

Orienteringssaker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Tilstandsrapport fra OPAK

2. Vedlikeholdsplan

3. Eventuelt

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar styrets svar til orientering.



Styrets årsrapport

Styrets beretning for 2024

I perioden siden forrige ordinære generalforsamling 4.6.2023 har styret avholdt 9 styremøter (24.6., 26.8., 18.9., 16.10., 20.11.2024, 15.1.2025, 12.2., 15.4., og 20.5.2025). Møtene har i hovedsak vært fysiske møter, én gang ved bruk av videokonferanse. Varamedlemmet har møtt i tillegg til styremedlemmene i flere møter vi har hatt i 2024. I tillegg til styremøtene har det vært mye korrespondanse per e-post, WhatsApp og telefon angående ad hoc saker.

Styret har brukt mye tid til å justere regnskapet og planlegge et bærekraftig budsjett for 2025 basert på erfaringen med justeringene som ble gjort fra april 2024. Styret har listet opp vedlikeholdsbehovet for den nærmeste fremtiden og prioritert å innhente en tilstandsrapport for bygget som skulle vise hvilke vedlikeholdsbehov skulle prioriteres når de økte felleskostnadene gir et tilstrekkelig grunnlag til å kunne begynne med større prosjekter.

Styret fører streng kontroll på utgiftene. Vi har byttet leverandør for skadedyrbekjempelse og for trappevask. Vi har klaget på dårlig trappevask lenge og har tilbakeholdt penger grunnet utilstrekkelig eller manglende vask.

Styret bruker videre mye tid og resurser på inndrivelse av ubetalte felleskostnader og håndtering av spørsmål fra andelseierne. Vi har også undersøkt om vanninntrengningen gjennom ytterveggen på bakgård-siden hos Deichmanns gate 10 har medført følgeskader i veggen eller andelsleilighetene. De har det heldigvis ikke. Vi har fulgt opp to forsikrings saker angående utbytting av en ytterdør etter innbruddsforsøk og vannskader fra dryppende rør.

Prosjekter som styret ikke fikk gjort noe med på grunn av den trange økonomien i 2023, var lekkasjen i taket på bygg A, der vann kom inn ved pipen og langs vinduene, og spekker og flassende puss på fasaden på venstre side på bygg B. Arbeidene på begge prosjekter ble utført sensommer 2024 etter at økonomien hadde bedre seg grunnet økningen av felleskostnadene og innskuddene fra andelseierne i april 2024.

Styret mottar jevnlig henvendelser om narkotikamisbruk, og tilhørende søppel og fremmede i bakgården vår. Vi har informert om at andelseierne og deres leietakere må ikke nøle med å ringe politiet og sende meldinger til tipse-telefonen. Etersom kommunen har tinglyste rettigheter til gangveien, vil vi ikke kunne sperre veien, men vi vurderer fortsatt nye dører til bakgården og ytterligere byggetekniske tiltak i bakgården for økt sikkerhet.

Styret har organisert og avholdt sommerfest og høstdugnad i 2024 og dugnad i mai 2025 med

deltakelse av et stort flertall av andelseierne. Det ble ikke bestilt container for å holde kostnadene nede, men styret ba om tilbakemelding dersom det var behov for en container som ingen andelseiere har svart på.

Styrets har også sendt ut flere informasjons-eposter til andelseierne og besvarer henvendelser så fort arbeidsmengden tillater det. Fokuset må fortsatt være på det økonomiske. Rådgiveren vår hos forretningsførereren har vært langtidssykemeldt og vikaren har ikke levert tilfredsstillende støtte i flere saker. Styreleder har jevnlig fulgt opp mot forretningsførereren.

Tore ønsker å trekke seg fra styret etter 4 år. Han har vært en stor støtte ved oppfølgingen av forsikringen, leverandører knyttet til brannvarslingssystemet/sprinkleranlegget og i dialogen med kommunen angående situasjonen mot kristparken. Styrets øvrige medlemmer ønsker å takke Tore for engasjementet og tidsbruken.



BORETTSLAGET WILSESGT 4 ORG.NR. 855 943 662, KUNDENR. 3792

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.		332 024	283 931
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-45 560	61 569
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	6 499
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-111 266	-119 695
Reduksjon langsiktig fordring		0	125 395
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		58 451	-25 674
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-98 376	48 093
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		233 649	332 024
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		260 149	367 156
Kortsiktig gjeld		-26 500	-35 132
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		233 649	332 024



BORETTSLAGET WILSESGT 4 ORG.NR. 855 943 662, KUNDENR. 3792

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 465 304	1 018 552	1 430 000	1 781 204
Andre inntekter	3	25 391	0	0	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 490 695	1 018 552	1 430 000	1 791 204
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 731	-3 144	-3 000	-4 000
Styreonorar	5	-26 459	-22 296	-23 000	-30 000
Avskrivninger	15	0	-6 499	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 959	-11 058	-12 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-77 660	-73 750	-78 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	1 425	-71 606	-60 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-57 381	-56 480	-54 000	-4 000
Kommunale avgifter	9	23 594	0	0	0
Kostnader sameie	14	-1 202 693	-534 661	-755 000	-1 212 800
TV-anlegg/bredbånd		-51 072	-47 842	-50 000	-52 212
Andre driftskostnader	10	-36 198	-53 624	-61 000	-61 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 438 134	-880 959	-1 096 000	-1 466 012
DRIFTSRESULTAT		52 562	137 593	334 000	325 192
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 071	27 495	0	0
Finanskostnader	12	-117 193	-103 519	-113 000	-110 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-98 122	-76 024	-113 000	-110 300
ÅRSRESULTAT		-45 560	61 569	221 000	214 892
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	61 569		
Fra opptjent egenkapital		-45 560	0		



BORETTSLAGET WILSESGT 4
ORG.NR. 855 943 662, KUNDENR. 3792

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	14 521 805	14 521 805
Tomt		1 607 716	1 607 716
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	14 919	73 369
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		16 144 440	16 202 891
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 572	179
Forskuddsbetalte kostnader		445	0
Driftskonto OBOS-banken		248 699	366 559
Sparekonto OBOS-banken		433	418
SUM OMLØPSMIDLER		260 149	367 156
SUM EIENDELER		16 404 589	16 570 047
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		9 325 795	9 371 355
SUM EGENKAPITAL		9 327 695	9 373 255
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 879 867	1 991 133
Borettsinnskudd	17	5 170 527	5 170 527
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 050 394	7 161 660
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 656	4 216
Leverandørgjeld		10 962	3 178
Påløpte renter		3 882	12 155
Påløpte avdrag		0	15 583
SUM KORTSIKTIG GJELD		26 500	35 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 404 589	16 570 047
Pantstillelse	18	8 430 715	8 430 715
Garantiansvar	14	24 361	25 974

Oslo, 30.04.2025
Styret i Borettslaget Wilsesgt 4

Bettina Otto

Tore Moe

Yaprak Morali Austnes

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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	1 143 771
Ekstraordinær innbetaling	103 998
Ekstra innbetaling nr. 2	103 998
TV/Internett	55 021
Balkongtillegg	31 392
Lånekostnad 1	14 368
Vedlikeholdsfond	9 268
Energi	3 488
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 465 304

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Etterfakturert felleskostnader tidligere år	25 391
SUM ANDRE INNETEKTER	25 391

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

Arbeidsgiveravgift	-3 731
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 731

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 26 459.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 959.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	1 425
SUM KONSULENTHONORAR	1 425

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 344
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 578
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 892
Kostnader dugnader	-2 568
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-57 381

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Refusjon for mye betalt eiendomsskatt	23 594
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	23 594

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-25 876
Andre fremmede tjenester	-417
Andre kontorkostnader	-451
Telefon u/mva	-4 688
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 267
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-368
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-36 198

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 201
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-25
Andre renteinntekter	16 895
SUM FINANSINNTEKTER	19 071

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-117 065
Andre rentekostnader	-128
SUM FINANSKOSTNADER	-117 193

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1989	14 675 853
Balkonger	-1 607 716
Takterasse 1991	1 405 807
Automatisk slokkeanlegg 2016	47 861
SUM BYGNINGER	14 521 805

Tomten ble kjøpt i 1989. Gnr.208/bnr.822

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

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 93,29 % av S/E Wilsesgate 4, og har solidaransvar for den samlede gjeld i S/E Wilsesgate 4, som er kr. 24 361,-.

Selskapets andel i sameiet, framkommer i balansen under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sjøppelhus		
Tilgang 2019	32 488	
Avskrevet tidligere	-32 487	
Avskrevet i år	0	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0
--------------------------------	--	----------

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2006

-665 115

Nedbetalt tidligere

412 762

Nedbetalt i år

19 583

-232 770

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2017

-2 400 000

Nedbetalt tidligere

661 220

Nedbetalt i år

91 683

-1 647 097**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 879 867****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988

-5 170 527**SUM BORETTSINNSKUDD****-5 170 527****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

5 170 527

Pantelån

1 879 867

TOTALT**7 050 394**

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

Bygninger

14 521 805

Tomt

1 607 716

TOTALT**16 129 521**



Resultatanalyse 2024 Borettslaget Wilsesgt 4

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 465 304	1 430 000	-35 304	-2 %
Andre inntekter	25 391	0	-25 391	100 %
Sum driftsinntekter	1 490 695	1 430 000	-60 695	-4 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-3 731	-3 000	731	-24 %
Styrehonorar	-26 459	-23 000	3 459	-15 %
Revisjonshonorar	-7 959	-12 000	-4 041	34 %
Forretningsførerhonorar	-77 660	-78 000	-340	0 %
Konsulenthonorar	1 425	-60 000	-61 425	102 %
Drift og vedlikehold	-57 381	-54 000	3 381	-6 %
Kommunale avgifter	23 594	0	-23 594	100 %
Kostnader sameie	-1 202 693	-755 000	447 693	-59 %
TV-anlegg/bredbånd	-51 072	-50 000	1 072	-2 %
Andre driftskostnader	-36 198	-61 000	-24 802	41 %
Sum driftskostnader	-1 438 134	-1 096 000	342 134	-31 %
Driftsresultat	52 562	334 000	281 438	84 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	19 071	0	-19 071	100 %
Finanskostnader	-117 193	-113 000	4 193	-4 %
Res. finansinnt./-kostnader	-98 122	-113 000	-14 878	13 %
Årsresultat	-45 560	221 000	266 560	121 %

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET WILSESGT 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-16 10:25:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S4DWD-NNKZ6-LLCC8-WWPYM-KUTXH-YO7X4

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

Vedlegg 2

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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

21 av 26

3792 Borettslaget Wilsesgt 4.pdf



1. Vi burde ha lås der det ikke er mulig å kopiere nøkkene. (I mitt fall forsvant også nøkkel når jeg gitt den til styret). I Danmark hadde vi brikker i ulike farve så hvis en brikke forsvant ble bare den farven inaktivert og brikken var ikke heller mulig for noen å kopiere. Det tenker jeg var veldig bra, men det finnes sikkert andre gode løsninger. Forslag: Vurdering av hvilken slags lås vi bør bytte til for bedre sikkerhet før vi bytter porter og dører
2. Vi burde ha retningslinjer om mobbing. Dette er ikke en forening som det er lett å forlate- dette er våre hjem. I mit fall er det sånn at jeg kan bare bli frisk i denne leiligheten som vært mit hjem i 14 år.
Forslag: Vedtak om retningslinjer

Mobbing og trakassering

Som tillitsvalgte og oppdragsgivere har et styre særlig ansvar for å skape trygghet og gode relasjoner rundt arbeid som utføres i og for borettslaget, og følge opp den etiske standarden for dette. Borettslaget tolererer ikke noen form for mobbing og trakassering, diskriminering eller stigmatisering av andelseiere, styremedlemmer, innleide konsulenter, vaktmester og andre som er tilknyttet eller arbeider for borettslaget. Både styremedlemmer og den enkelte beboere og skal være bevisst på hvilke signaler den sender og hvilken kommunikasjonsform en velger, både skriftlig og muntlig i det daglige og i saker som vedrører borettslaget. Alle har ansvar for å ivareta et godt miljø der enkeltmennesker behandles med respekt og verdighet.

Varsler sendt styret, om gjentakende opptreden som overskrider allmenn oppfatning av respektfull fremferd, vil bli tatt alvorlig. Varsler vil bli adekvat behandlet i forhold til de lover og regler som gjelder for både trakassering og borettslag

3. Fint at vi i år fikk spørsmål om kandidater, men det var veldig utydelig til hva. Fint om styret kan fortydlige og utsette fristen for kandidater (helst tilatelse med benkeforslag). Jeg tenker vi burde ha en valgkomite. Ikke bare styremedlemmer inklusive varamedlemmer, men også komiteer som hjelper styret burde vurderes. Som nevnt flere ganger tidligere så tenker jeg at en ekstern styreleder også burde vurderes. Dels så tenker jeg at vi blir veldig sårbare hvis vi må ha samme styre lenge og styret er personer som kan flytte og som ikke har helt riktig bakgrunn for alle oppgaver. Vi trenger erfaring, mer teknisk forståelse og objektivitet, og ekstern styreleder trenger absolutt ikke koste så mye som styret skrev når jeg spurte om det til forrige årsmøte. Kanskje en ekstern styreleder gjør behov av foretningsfører mindre så vi kan spare penger der. Det finnes sikkert mye penger å spare på å erstatte OBOS med annen leverantør etc
Forslag: Valgkomite som også vurderer løsninger for andre leverantører og funksjoner.



4. Foretningsfører fra OBOS kom i år 2023, men jeg kan ikke se at noe blitt bedre. Forrige år var det veldig mye kluss med fakturor 3 måneder i begynnelsen av året uten at jeg fikk forklaring på hvorfor. I år kom en dårligt spesifisert faktura og det tok veldig lang tid før noen ens informerte om at fakturan var for innskudd 1 april men med helt feil beløp. Årsoppgave oppdatertes av OBOS den 10 april i år da enkelte allerede fått skatteoppgjøret. Det har kommet flere råd og svar fra styret som ikke vært fagmessig riktige så foretningsfører virker ikke ha noe teknisk kompetanse heller. At vi ikke tidligere gjort noen tilstandsrapport tenker jeg er dårlig foretningsførsel i et borettslag som åpenbart sliter så mye med manglende vedlikehold.

Forslag: Reklmere tjeneste fra foretningsfører

5. Når styret ikke svarer på over 1,5 år så blir det problemer med å gjøre vedlikehold eller oppdateringer som jeg plikter å gjøre eller av annen grunn sårt trenger. Min leilighet savner viktige funksjoner på grunn av manglende svar fra styret- til eksempel er ventilasjon i leiligheten langt fra det myndighetene anbefaler og det er en stor risiko for min helse. Jeg er syk å må være i leiligheten mye og jeg skal ikke opp fra sengen og åpne vinduer hele tiden for da blir jeg helt &% dårlig. Vi burde ha tydelig regel om at styret ikke får være en slik vedlikeholdsbrems og at de må følge god selskapsledelse når det gjelder spørsmål fra andelseier. (Løsningen jeg ber om for ventilasjonen er noe jeg selv betaler- jeg trenger bare svar fra styret om det er lov eller hvorfor ikke. At det nye systemet fungerer og følger regelverk kan jeg undersøke og ta ansvar for. Spørsmålet er rundt hvordan dagens systemer fungerer og dermed tåler endringer).

Forslag: Retningslinje om at spørsmål gjeldende vedlikehold og generelt regler for utbedring skal besvares innen 6 måneder fra styret, og styret holdes ansvarlig for konsekvensene når de ikke svarer på spørsmål som god selskapsledelse krever. Ekstra viktig er det når det påvirker helse eller innebærer risiko for skader på eiendommen. Jeg tenker at hvis det absolutt ikke går av noen grunn så kan styret ta det til ett møte med generalforsamlingen.

6. Problemene vi har i dag hadde vært mye mindre hvis vi hatt tydligere husordens regler.

Forslag: Oppdatere husordens regler for å undvike problemer i fremtiden

Gjeldende ventilasjon: Oppdatere reglene med forbudet for mekkanisk avtrekk koplet til sentral ventilasjonsanlegg, forbudet å dekke til dagens utkanaler uten ny godkjent løsning. Det må også kunne komme inn luft i leiligheten uten å åpne dører/vinduer (anbefaling fra myndigheter er at all luft skal byttes ut minst hver annen time).

Gjeldende vannledning: Det har kommet ny våtromsnorm som stiller krav jeg ikke skjønner hvordan jeg selv kan oppfylle hvis den som bor over og under meg ikke



samarbeider. Jeg har bad med membran fra 80-tallet som må oppdateres og har spurt styret i over et år hvordan det skal håndteres uten noe svar, så vi trenger vite prosessen ved oppussing og kanskje også regler for hva som er krav eller ikke er lov (til eksempel obligatorisk stoppekran, plassering av fordelingskapp og ledd på ledninger)

7. Hovedregel for fordeling av fellesavgifter i borettslag skal etter loven være verdi av leilighet. Arealene i våre vedtekter er ikke riktige (sjakt kan forklare at våre 2-roms er så mye mindre i prospekt fordi uten tegninger får de ikke regnes med, men det forklarer det nok ikke helt, og jeg vet fortsatt ikke noe som kan forklare hvorfor 4-roms er større i prospekt). Hva jeg forstår er det ikke noen forskjell i fellesavgift hvis leiligheten har balkong (eller har ulike størrelse på boden). Størrelsen som kommunen la på for loftsutbygging er mer enn det som den leiligheten ble større (og det er ikke den størrelsen vi godkjente før salg). Det er hva jeg forstår fordi kommunen beregnet alt på nytt og som ingeniør reagerer jeg på at vi ikke tenkt så i borettslaget og beregnet nytt for hele bygningen så alt beregnes likt. Styret svarer at de ikke synes det er noe grunnlag for å stille spørsmål ved arealene i vedtektene og at oppussing skal ikke påvirke arealer for fellesavgiftsberegning, men det jeg sier er at det finnes grunnlag men det har ikke noe med oppussing å gjøre uten tillegg, metoder og regler som endrets med tiden. Det er kanskje også noe med at visse kostnader kan være veldig like per andel og derfor ikke trenger være beregnet med fordelingsnøkkel basert på verdi- men da burde det være tydelig hva våre regler er. I loftutbyggingen kom det også nye aspekter (til eksempel ekstra bad og privat takterasse) som gjør at tidligere fordelingsnøkkel ikke er selvfølgelig. Uansett er i dag våre vedtekter ikke oppdaterte med utbygging og det kan dermed stilles spørsmål generelt om våre fellesavgifter og den utydelige fordelingsnøkkel som ikke håndterer nye tillegg. Det står i protokoll fra styret om den nye fordelingsnøkkel fra 1 april 2024- men vi har ikke noe vedtak om ny fordelingsnøkkel. Også når jeg stilt spørsmål etter det sier styreleder at det i møtet som jeg ikke fikk være med på ble vedtatt ny beregning av avgift. Kanskje dokument fra juridiske faktultetet beskriver litt om de jeg tenker gått veldig merkelig til. <https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/39506/1/709.pdf>. Samtidig vil jeg da poengetere at jeg er veldig uenig med Bettinas tidligere kommentar om at vi andelseier må anvende advokat hvis vi har spørsmål om til eksempel hvis det er flertall som kreves ved beslutning på møtet vi er kallet til. Jeg er bortskjemt med at folk normalt strever mot konsensus og vil hjelpe og diskutere så det blir riktig. Tidligere var avgiftene og boligprisene så lave at det ikke var så viktig, men nå begynner det bli penger av det. Forslag: Beregne med oppdatert informasjon hvordan fellesutgiftene burde fordeles hvis regelverkets tanke om verdi anvendes. Gi informasjonen om sjakt til andelseier for å få høyere verdi på leilighetene (og når mulig anvende arealen bedre).



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25

Selskapsnummer: 3792 Selskapsnavn: BORETTSLAGET WILSESGT 4

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.