



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 225 425
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE ÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 565 132	11 891 182
Sum inntekter		12 565 132	11 891 182
Kostnader			
Lønnskostnad		838 592	840 195
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 887	
Annen driftskostnad		6 877 241	7 217 519
Sum kostnader		7 717 720	8 057 715
Driftsresultat		4 847 412	3 833 467
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 888	44 551
Sum finansinntekter		30 888	44 551
Annen finanskostnad		251 993	309 109
Sum finanskostnader		251 993	309 109
Netto finans		-221 105	-264 558
Ordinært resultat før skattekostnad		4 626 307	3 568 909
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 626 307	3 568 909
Årsresultat		4 626 307	3 568 909
Totalresultat		4 626 307	3 568 909
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 626 307	3 568 909
Sum overføringer og disponeringer		4 626 307	3 568 909



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 796 769	52 796 769
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		54 721	2
Sum varige driftsmidler		52 851 490	52 796 771
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		52 851 490	52 796 771
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		105	
Andre fordringer		386 167	612 028
Sum fordringer		386 272	612 028
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 698 592	8 721 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 698 592	8 721 952
Sum omløpsmidler		13 084 864	9 333 980
SUM EIENDELER		65 936 354	62 130 752



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		31 300	31 300
Sum innskutt egenkapital		31 300	31 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		53 487 420	48 861 113
Sum opptjent egenkapital		53 487 420	48 861 113
Sum egenkapital		53 518 720	48 892 413
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 286 280	11 585 720
Øvrig langsiktig gjeld		935 800	935 800
Sum annen langsiktig gjeld		12 222 080	12 521 520
Sum langsiktig gjeld		12 222 080	12 521 520
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 141	1 873
Leverandørgjeld		111 375	632 314
Skyldige offentlige avgifter		34 231	33 823
Annen kortsiktig gjeld		48 808	48 808
Sum kortsiktig gjeld		195 554	716 818
Sum gjeld		12 417 634	13 238 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 936 354	62 130 752



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421035

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 225 425
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE ÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 225 425
NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 565 132	11 891 182
Sum inntekter		12 565 132	11 891 182
Kostnader			
Lønnskostnad		838 592	840 195
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 887	
Annen driftskostnad		6 877 241	7 217 519
Sum kostnader		7 717 720	8 057 715
Driftsresultat		4 847 412	3 833 467
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 888	44 551
Sum finansinntekter		30 888	44 551
Annen finanskostnad		251 993	309 109
Sum finanskostnader		251 993	309 109
Netto finans		-221 105	-264 558
Ordinært resultat før skattekostnad		4 626 307	3 568 909
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 626 307	3 568 909
Årsresultat		4 626 307	3 568 909
Totalresultat		4 626 307	3 568 909
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 626 307	3 568 909
Sum overføringer og disponeringer		4 626 307	3 568 909



Sum innskutt egenkapital	31 300	31 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	53 487 420	48 861 113
Sum opptjent egenkapital	53 487 420	48 861 113
Sum egenkapital	53 518 720	48 892 413
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 286 280	11 585 720
Øvrig langsiktig gjeld	935 800	935 800
Sum annen langsiktig gjeld	12 222 080	12 521 520
Sum langsiktig gjeld	12 222 080	12 521 520
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 141	1 873
Leverandørgjeld	111 375	632 314
Skyldige offentlige avgifter	34 231	33 823
Annen kortsiktig gjeld	48 808	48 808
Sum kortsiktig gjeld	195 554	716 818
Sum gjeld	12 417 634	13 238 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	65 936 354	62 130 752



Organisasjonsnr: 948 225 425
NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Nordre Åsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og stemme på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021.

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Fysisk innkalling til eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt

Andelseiere som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon med borettslaget, og/eller ikke har oppgitt sitt mobilnummer mottar en fysisk utgave av innkallingen i sin postkasse.

MERK: Hvis du likevel vil delta digitalt, kan du fra den 04.05.2021 kl. 12.00 gå inn på møtet via nettsiden <https://vibbo.no/42>

For å delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i dette dokumentet. Følg anvisningene i stemmeseddelen for å avgi dine stemmer. Utfylt stemmeseddel leveres i styrets postkasse.

Møte vil åpnet i 3 døgn. Digitale og fysiske stemmer må være levert før møteslutt.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det er kun én stemme per andelsleilighet.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nordre Åsen Borettslag
Avholdes digitalt fra 04.05.2021 kl 12.00 – 07.05.2021 kl 12.00**

Til behandling foreligger:

1. **Godkjenning av møteinnkallingen**
2. **Valg av minst en andelseier som protokollvitne**
Som protokollvitne foreslås Stein Westad
Som protokollvitne foreslås Ingvild Nesting
3. **Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020**
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen
4. **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021**
Styret foreslår styrehonoraret settes til kr 350 000.
5. **Forslag vedlikeholdsansvaret for vinduer, balkongdør og leilighetsdør med forslag om vedtektsendring av vedtektene 5-1 (1), 5-1 (2) og 5-2 (1)**
6. **Forslag om opprettelse av IN-ordning**
7. **Forslag om endringen i vedtektene**
8. **Forslag om å vedta endringer i husordensreglene**
9. **Forslag om å øke antallet styremedlemmer, med forslag til vedtektsendring og supplerende valg**
10. **Forslag om endring av husordensreglene med en oppfordring om røykfrie balkonger for å sikre gode relasjoner mellom naboene og frisk luft til alle**
11. **Forslag vedr. Dyrehold, endringer i husordensreglene.**
12. **Forslag til Generalforsamlingen om endring av vedtektene**
13. **Forslag til endring av vindustype i borettslaget**
14. **Forslag til GF 2021 om start av prosess med skiftning av vinduer**
15. **Forslag GF 2021 om oppfølging av vedtak om ansettelse av profesjonell daglig leder. Viser til vedtak D i protokoll fra ordinær generalforsamling i nordre Åsen Borettslag, møtedato 03.04.2019.**
16. **Valg av delegert til OBOS generalforsamling**
Som delegert foreslås Ivar Eriksen
Som vara foreslås Erlend Malme
17. **Valg av valgkomité**
Som valgkomite for 1 år foreslås Wolfgang Leister, Vibeke Billing, Daniel Pinchasik
18. **Valg av velferdskomité**
Som velferdskomité foreslås Mari Hetland Soleglad og Marie Nagel Aldrin
19. **Valg av tillitsvalgt**
Som styreleder for 1 år foreslås Ivar Eriksen
Som styremedlem for 2 år foreslås Erlend Malme
Som styremedlem for 2 år foreslås Eva-Lill Wøien
Som varamedlem for 1 år foreslås Renée Brudevold
Som varamedlem for 1 år foreslås Marius Nagel-Petersen
Som varamedlem for 1 år foreslås Jhonattan Cartaya
Som varamedlem for 1 år foreslås Knut Hartold



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ivar Eriksen	Åsensvingen 9 C
Styremedlem	Tom Bjørnstad	Åsensvingen 4 A
Styremedlem	Erlend Malme	Åsensvingen 6 B
Styremedlem	Eva Lill Wøien	Kjelsåsveien 6 C
Varamedlem	Renee Brudevold	Kjelsåsveien 5 C
Varamedlem	Anna Karolina Håkansson	Åsensvingen 1 B
Varamedlem	Knut Hartold	Kjelsåsveien 5 B
Varamedlem	Stian Mevik	Kjelsåsveien 6 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ivar Eriksen Åsensvingen 9 C

Varadelegert

Erlend Malme Åsensvingen 6 B

Valgkomiteen

Vibeke Billing	Åsensvingen 2 B
Wolfgang Leister	Kjelsåsveien 4 B
Daniel Ruben Pinchasik	Åsensvingen 4 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Nordre Åsen Borettslag

Borettslaget består av 313 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Nordre Åsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948225425, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Kjelsåsvn 1-5 A-B-C-D

Kjelsåsvn 2-10 A-B-C

Åsensvingen 1-9 A-B-C

Åsensvingen 2-6 A-B-C

Gårds- og bruksnummer :

79 31 32 34 35 36

83

Første innflytting skjedde i 1951. Tomten, kjøpt i 1986 er på 55 064 m².



Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Nordre Åsen Borettslag har en ansatt i 100 % stilling som vaktmester fra 01.09.2016. Det har ikke vært skader eller ulykker i borettslaget i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 12 565 132.
Dette er kr 12 868 lavere enn budsjettet.
Andre inntekter består i hovedsak av Automatpenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 7 717 720.
Dette er kr 247 880 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 4 626 307 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 12 889 310 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 670 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet oppgradering lekeplasser og fullføring av pipeprosjekt.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 1 200 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Åsen Borettslag.

Lån

Nordre Åsen Borettslag har 1 lån i OBOS banken med 1,85 % flytende rente pr. 16.02.2021. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med kr 7 610 for 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordre Åsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nordre Åsen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Nordre Åsen Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 avvirket.

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



**NORDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 225 425, KUNDENR. 42**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2020	Regnsk ap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		8 617 162	5 323 566	8 617 162	12 889 310
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 626 307	3 568 909	4 290 400	3 598 800
Tilbakeføring av avskrivning	14	1 887	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-56 606	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-299 440	-275 313	-274 000	-323 000
			3 293 596	4 016 400	3 275 800
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 272 147	596	4 016 400	800
<hr/>					
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		12 889 310	8 617 162	12 633 562	16 165 110
<hr/>					
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
			9 333		
Omløpsmidler		13 084 864	980		
Kortsiktig gjeld		-195 554	-716 818		
			8 617		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		12 889 310	162		



NORDRE ÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 225 425, KUNDENR. 42

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnsk ap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 529 152	11 839 909	12 568 000	12 565 000
Andre inntekter	3	35 980	51 273	10 000	10 000
SUM DRIFTSINTEKTER		12 565 132	11 891 182	12 578 000	12 575 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-568 592	-570 195	-665 000	-665 000
Styrehonorar	5	-270 000	-270 000	-270 000	-350 000
Avskrivninger	14	-1 887	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 545	-11 840	-12 000	-12 000
Andre honorarer		0	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-304 380	-298 415	-304 000	-304 000
Konsulenthonorar	7	-5 070	-23 478	-50 000	-50 000
Kontingenter		-62 850	-62 600	-62 600	-62 600
			-1 236		-1 670
Drift og vedlikehold	8	-620 966	920	-720 000	000
					-1 200
Forsikringer		-838 055	-796 845	-840 000	000
			-1 935		-2 108
Kommunale avgifter	9	-2 082 682	443	-2 090 000	600
Energi/fyring		-136 111	-160 026	-200 000	-200 000
			-1 431		-1 432
TV-anlegg/bredbånd		-1 494 422	616	-1 432 000	000
			-1 240		-1 300
Andre driftskostnader	10	-1 321 159	338	-1 300 000	000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 717 720	-8 057 715	-7 965 600	-9 374 200
DRIFTSRESULTAT		4 847 412	3 833 467	4 612 400	3 200 800
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 888	44 551	0	0
Finanskostnader	12	-251 993	-309 109	-322 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-221 105	-264 558	-322 000	0
ÅRSRESULTAT		4 626 307	3 568 909	4 290 400	3 200 800



Overføringer:			
Til opptjent egenkapital	4 626 307	0	

NORDRE ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 225 425, KUNDENR. 42

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	50 666 895	50 666 895
Tomt		2 129 874	2 129 874
Andre varige driftsmidler	14	54 721	2
SUM ANLEGGSMIDLER		52 851 490	52 796 771
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		105	0
Forskuddsbetalte kostnader		386 167	612 028
Andre driftskonti i OBOS-banken		11 245	11 239
Driftskonto OBOS-banken		6 577 092	2 629
Driftskonto OBOS-banken II		11 584	11 584
Skattetrekkkonto OBOS-banken		15 594	15 765
Sparekonto OBOS-banken		6 083 077	6 053
SUM OMLØPSMIDLER		13 084 864	9 333 980
SUM EIENDELER		65 936 354	62 130 752
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 313 * 100		31 300	31 300
Opptjent egenkapital		53 487 420	48 861
SUM EGENKAPITAL		53 518 720	48 892 413

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

			11 585
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 286 280	720
Borettsinnskudd	16	931 300	931 300
Annen langsiktig gjeld	17	4 500	4 500
			12 521
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 222 080	520

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		111 375	632 314
Skyldige offentlige avgifter	18	34 231	33 823
Påløpte renter		1 141	1 873
Annen kortsiktig gjeld	19	48 808	48 808
SUM KORTSIKTIG GJELD		195 554	716 818

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 936 354	62 130 752
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	27 034 400	27 034 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2021
Styret i Nordre Åsen Borettslag

Ivar Eriksen /s/

Tom Bjørnstad /s/

Erlend
Malme /s/

Eva Lill Wøien/s/

**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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

	11 705
Felleskostnader	520
Kabel-tv	474 768
Parkering	199 397
Leie	104 220
Fryseboks	47 842
Forretningslokale	19 732
Garasje	13 860
Eiendomsskatt	7 148
ladepunkt	1 000
SUM INNKRIVDE	12 573
FELLESKOSTNADER	487

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-38 532
Parkering	-3 597



Forretningslokale	-694
Kabel-tv	-1 512
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 529 152

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	12 570
Garasjelag	16 410
Nøkler	7 000
SUM ANDRE INNTEKTER	35 980

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-406 731
Påløpte feriepenger	-48 808
Arbeidsgiveravgift	-103 666
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 221
Pensjonskostnader innskudd	-9 682
Yrkesskadeforsikring	-2 927
SUM PERSONALKOSTNADER	-568 592

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 270 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1 005, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 545.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-1 320
Feiermester Alf Pettersen AS	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	-5 070

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-83 577
Drift/vedlikehold VVS	-16 790



Drift/vedlikehold elektro	-54 589
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-94 085
Drift/vedlikehold brannsikring	-354 994
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 932
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-620 966

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 161
	-1 241
Vann- og avløpsavgift	720
Feieavgift	-48 760
Renovasjonsavgift	-785 041
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 082 682

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-79 387
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 450
Diverse leiekostnader/leasing	-281 610
Verktøy og redskaper	-9 923
Driftsmateriell	-4 201
Renhold ved firmaer	-760 866
Snørydding	-24 375
Andre fremmede tjenester	-3 078
Kontor- og datarekvisita	-33 170
Trykksaker	-2 747
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 005
Andre kontorkostnader	-12 036
Telefon, annet	-17 146
Porto	-5 454
Drivstoff biler, maskiner osv.	-10 336
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-29 981
Bank- og kortgebyr	-2 991
Velferdskostnader	-19 004
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 321 159

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 735
-------------------------------------	-------



Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 153
SUM FINANSINTEKTER	30 888

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS	
Boligkreditt	-251 993
SUM FINANSKOSTNADER	-251 993

NOTE: 13**BYGNINGER**

	12 544
Kostpris/bokført verdi 1951	600
	4 185
Oppskrevet 1972	588
	33 936
Tilgang 1997	707
SUM BYGNINGER	50 666
	895

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.79/bnr.31 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 406.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Høytrykkvasker**

Tilgang 2006	24 999	
Avskrevet tidligere	-24 998	
		1
Tilgang 2020	56 606	
Avskrevet i år	-1 887	
		54 719
Lekeapparat		
Tilgang 2013	46 625	
Avskrevet tidligere	-46 624	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	54 721	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1 887
--------------------------------	---------------

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.



Opprinnelig 2018	-12 003 037
Nedbetalt tidligere	417 317
Nedbetalt i år	299 440
	-11 286 280
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 286 280

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1951	-941 500
Korrigert innskudd 2013	3 100
Korrigert innskudd 2014	10 500
Øket 1985	-3 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-931 300

NOTE: 17 ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	4 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	4 500

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 594
Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 637
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-34 231

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatte feriepenges 2020	-48 808
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-48 808

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	931 300
	11 286
Pantelån	280
	<hr/>
TOTALT	12 217
	<hr/>
	580

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

	50 666
Bygninger	895
	2 129
Tomt	874
	<hr/>
TOTALT	52 796
	<hr/>
	769

Innkomne forslag:

Sak 5.

Forslag vedlikeholdsansvaret for vinduer, balkongdør og leilighetsdør med forslag om vedtektsendring av vedtektene 5-1 (1), 5-1 (2) og 5-2 (1)

Forslagsstiller: Styret

Innledning:

Generalforsamlingen 2019 endret vedlikeholdsansvaret. Styret respekterer generalforsamlingens vedtak i 2019, men når spørsmålene om vedlikeholdsansvar først skal opp på denne generalforsamlingen, har styret måtte ta stilling til spørsmålene på nytt. Internt i Styret har vi hatt ulike syn på hvordan vedlikeholdsansvaret skal fordeles, vi har vært uenig om andelseier eller borettslaget skal ha ansvaret. Vi har alle vært opptatt av at styrets forslag skal gi beboere tilstrekkelig informasjon til å fatte en opplyst beslutning. Derfor presenterer vi så godt vi kan fordeler og ulemper ved begge løsninger. Dette gjør at det er et samlet styret som står bak saksfremstillingen, mens selve forslaget til vedtak har støtte i styrets flertall.

I sak 12 foreligger det ett beboerforslag som medfører tilsvarende endring av vedlikeholdsansvaret for vinduer, balkongdør og leilighetsdør som dette forslaget, men styret mener beboerforslaget i sak 12 medfører flere endringer enn det forslagsstillerne begrunner og at det er vanskelig å fastslå virkning av de foreslåtte vedtektsendringene. Styret oppfordrer derfor beboere som ønsker endring av vedlikeholdsansvaret til å stemme på dette forslaget her i sak 5, som medfører å tilbakestille vedlikeholdsplikten slik vedtektene lød før generalforsamlingen i 2019. Styret mener forslagsstillerne bak sak 12, eventuelt ved neste generalforsamling får fremstille hva de faktisk mente, og at vi nå ikke fatter en vedtektsendring vi ikke vet konsekvensene av.

Nåsituasjon og status quo:

Den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt for egne vinduer, balkongdør og inngangsdør, jf. 5-1 (1) og (2), det omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting. Hovedansvaret påligger altså andelseier, men borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold av vinduer, jf. punkt 5-2 (1).

Generalforsamlingen 2019 påla styret å prosjektere og innhente tilbud for felles utskifting av vinduer/balkongdører. Styret har fremmet IN-ordningen i egen sak, dette forslaget trenger alminnelig flertall, men det er en forutsetning at vedlikeholdsansvaret ikke endres. Hvis vedlikeholdsansvaret forblir uendret vil den enkelte andelseier selv måtte betale utskifting. De som velger å gjøre bestilling nå eller etter generalforsamlingen får muligheten til å betale over husleien med IN-ordning, forutsatt at dette får flertall. Alle beboere har fått bestillingsskjema hvor priser for vindu og balkongdør foreligger.

Fordelen ved nåværende løsning er at andelseier selv kan velge å følge opp vedlikehold og dermed sikre lengere levetid for sitt vindu, og skifte vindu når andelseier selv finner det hensiktsmessig. Det skal mye til før et sviktende vedlikehold av vinduer påfører boligmassen skade, i tilfelle har styret/borettslaget anledning til å kreve utbedring før det går så langt. Andelseier blir ikke påført økonomisk belastning når andre andelseiere ikke ivaretar sitt vedlikeholdsansvar. Finansielt er det liten forskjell mellom løsningene hvis IN-ordning benyttes.

I borettslaget vårt har vi hatt ulike løsninger og utfordringer, men som hovedregel har den enkelte selv måttet ta ansvar for vindusutskiftingen, etter gjentagende sviktende flertall for vindusutskifting på generalforsamling. Når fellesskapet pålegger den enkelte andelseier å bytte vindu eller inngangsdør for egen regning, så oppleves det som senere urettferdig om andre skal få det dekket av fellesskapet. Fordeler og ulemper ved dette overtas så av ny andelseier. Styret mener tidligere urett, ikke bør begrunne at vi fremover kan velge løsningen at vi står sammen om vindusutskiftingen.

Foreslått endring:

Flertallet i Styret mener det er riktig at borettslaget tar tilbake ansvaret for utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører. Vi ønsker å gjeninnføre lovens utgangspunkt hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret for vindu, balkongdør og inngangsdør. Andelseier skal fortsatt ha ansvar for innvendig vedlikehold, som innebærer å male treverk ved behov, støvsuge lufterventiler og fjerne fuktighet/dugg før det lager skade. Likevel er det en økonomisk trygghet. For mange er det også en mindre bekymring når man slipper ansvaret for å tenke på når vinduet bør bli utskiftet eller vedlikeholdt.

Med anslått balkongdør og vindusutskifting til 30 millioner kroner, gir dette en fellesgjeld økning på rundt 90 000 kroner per andel, som gir en økning på ca. 500 kroner måneden. Dette avhenger av hvor lang nedbetaling som velges og fordelingsnøkkelen.

Styret foreslår å tilbakeføre vedlikeholdsansvaret slik det var før 2019. Endringer står med understrek og det som skal fjernes med gjennomtrukket linje. Kun foreslåtte endringer blir vedtatt, og det gjøres ingen øvrige endringer enn vedtektene 5-1 (1) og (2) og i 5-2 (3).

5. Vedlikehold**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og tilhørende rom og areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som ~~vinduer, dører, herunder balkongdører og inngangsdører~~, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

Forslag til vedtak:

Styrets foreslåtte endringer i vedtektene vedtas. Det innebærer at borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret for vinduer, balkongdør og inngangsdører til andelseilighetene. Andelseier beholder vedlikeholdsplikten av innvendige flater.

Sak 6. Forslag om opprettelse av IN-ordning

Forslagsstiller: Styret

Under generalforsamlingen 2019 fikk styret mandat til å starte vindusprosjektet. Styrets innstilling ble vedtatt: «Kostnaden påfaller andelseier i sin helhet. Andelseier kan velge at utskiftningen skal pålegges den enkeltes respektive felleskostnader.» Styret fremmer derfor til generalforsamlingen forslag om å opprette IN-ordning for finansiering av vindusutskiftingen i borettslaget som pågår nå. Denne IN-ordningen gjelder konkret for nåværende vindusutskifting, det er derfor en forutsetning at nåværende vindusprosjekt fortsetter for at ett vedtak i denne saken blir gjeldende. Andelseiere kan derfor trygt stemme for denne saken selv om de ellers støtter andre ståsteder, men ønsker denne løsningen hvis de ikke får sine andre ønsker. Altså hvis vedlikeholdsansvaret og/eller vindustypen endres vil ett vedtak i denne saken ikke få betydning da dette stanser nåværende vindusprosjekt, og behov for forslaget om IN-ordning bortfaller. Hvis forslaget om nytt vindusprosjekt blir vedtatt vil også ett vedtak i denne saken ikke få virkning.

Styrets innstilling:

Styret ønsker å oppfordre flest mulig til å skifte vindu nå ettersom det ikke vil komme nye muligheter for IN-ordning før foreslått IN-ordning er nedbetalt. Styret antar at flere vil skifte vinduer hvis borettslaget finansierer kostnadene ved IN-ordningen. Styret kjenner også til at det er flere som vil sende inne bestillingsskjema etter generalforsamlingen av ulike grunner, men hovedsakelig de som ønsket annen vindustype. Styret ønsker å tilby hele borettslaget muligheten å velge IN-ordning finansiert av borettslaget etter generalforsamlingen. Det betyr både de som allerede har sendt inn bestilling hvor de har planlagt å betale selv eller ta privat lån, eller som først nå ønsker å gjøre en bestilling kan gjøre dette etter generalforsamlingen.

Styret foreslår at borettslaget finansierer administrasjonskostnadene fra OBOS for IN-ordningen som for 2021 utgjør etableringsgebyr første år på 40 000 kr, og deretter årlig kostnad på 15 450 kr * 15 år. Til sammen i 2021 kroner utgjør dette 271 750 kroner som styret foreslår at borettslaget dekker. Dette utgjør minimale kostnader for fellesskapet, men som kan bety mye for den enkelte. Samtidig vil det trolig bidra til at felles energiforbruk synker når flere velger nye vinduer.

Andelseier vil fortsatt måtte nedbetale avdrag og flytende rente i 15 år. Hvis andelseier ønsker å innfri eller nedbetale sin andel av lånet påløper engangsgebyr på kroner 5000,- som den enkelte andelseier selv må dekke. Bruk av IN-ordning medfører fellesgjeld.

IN-ordningen gjelder for utskiftingsprosjektet av vindu og balkongdører. Styret blir gitt mandat til å opprette IN-ordning med belåning oppad til 30 millioner kroner, som er et estimert tall for utskiftning av vinduer i alle leiligheter i borettslaget. Denne summen er valgt kun for at samtlige beboere får mulighet til å bli med, det opprettes kun lån og IN-ordning i samsvar med andelseieres bestillinger i bestillingsskjema.

Forslag til vedtak:

Borettslaget oppretter IN-ordning for de andelseierne som ønsker dette i pågående prosjekt for utskifting av vinduer og balkongdør. Andelseiere får anledning til å komme med nye bestillinger for IN-ordning etter generalforsamlingen, frist for å melde seg for IN-ordningen settes til 3 uker etter generalforsamlingen. Generalforsamlingen gir styret mandat til å oppta lån begrenset oppad til 30 millioner kroner for å opprette IN-ordning for bestillinger knyttet til prosjekt for utskifting av vinduer og balkongdør.

Sak 7. Forslag om endringen i vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Nedenfor foreslås en del endringer for vedtektene som for hovedsak handler om å gjøre vedtektene til et litt mer anvendelig dokument. Styret fremmer av praktiske grunner knyttet til digital generalforsamling alle forslagene til ett vedtak. Styret anser vedtektsendringene som er foreslått samlet her som uproblematisk.

Det er endringene styret foreslår vedtatt. Endringene følger spor endring løsningen i word, slik at ord som er gjennomstrøket betyr at ordet er foreslått slettet, mens understrek betyr foreslått nytt ord i vedtektene.

- **Dele bestemmelsen 1-2 i to underpunkter, se endring i rødt med nytt underpunkt (2):**

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

- **Innarbeidelse av nytt punkt 1-3 om ansvarsbegrensning for andelseierne i samsvar med burettslagslova § 1-2:**

1-3 Ansvarsbegrensning

(1) Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld

(2) Andelseierne har ikke plikt til å gjøre innskudd i laget eller i et konkursbo ut over det som følger av brl. §§ 2-10, 3-1 og 5-19.

- **Innarbeidelse av nytt punkt 1-4 om diskriminering i samsvar med burettslagslova § 1-5:**

1-4 Diskriminering

(1) Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til kjønn, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett. Ved diskriminering gjelder likestillingsloven, diskrimineringsloven om etnisitet, diskriminerings- og tilgjengelighetsloven og diskrimineringsloven om seksuell orientering.

- **Rettskriving i punkt 2-1 (5), endre «opp til» til «opptil»:**

2-1 Andeler og andelseiere

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i ~~øpp-til~~opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

- **Slå sammen underpunktene (1) og (2) i punkt 3-1 ettersom underpunktene har samme meningsinnhold, endring i grønt:**

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

- **Endring av teksten i 4-1 (3), bestemmelsen beholder samme innhold, men er forhåpentligvis enklere å forstå når de samme ordene brukes i første og andre setning.**

4-1 Boretten

(3) Andelseieren skal behandle boligen, med tilhørende areal, og fellesarealene andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen, med tilhørende areal, og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

- **Rettskrivning i punkt 6-2 (2), «en hver» til «enhver», samt fjerning av feilplassert tall 7**

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til ~~en~~ hver ~~en~~ hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

- **Bestemmelsen 6-3 regulerer borettslaget pantesikkerhet i samsvar med burettslagslova § 5-20, i paragrafen reguleres også foreldelse. Det kan være hensiktsmessig for andelseierne at den opplysningen også er tilgjengelig i vedtektene.**

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold, jf. brl. § 5-20.



- **For å gjøre vedtektenes bestemmelse om pålegg om salg 7-2 mer anvendelig foreslås det å legge til tekst i samsvar med lovteksten. Det foreslås også at punkt 7-3 viser til punkt 7-2 og lovteksten.**

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg, dersom pålegget ikke etterkommes innen en frist. Fristen skal ikke settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg, se punkt 7-2 og borettslagsloven § 5-23.

- **Synliggjøring av at Styret velges av vanlig flertall av de avgitte stemmene, ved å legge til tekst i 8-1(3):**

8-1 Styret

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

- **Synliggjøring av styrets ansvar for å sørge for vedlikehold, drift og forvaltning av borettslaget, endring i 8-2 (1):**

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten, sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

- **Tydeliggjøring av hvilke vedtak styret kan ta ved å legge til nytt underpunkt (2) i 8-3 Styrets vedtak, som medfører forskyvning av tidligere underpunkt (2):**

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

(3) Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- (1) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (2) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- (3) salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
- (4) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- (5) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- (6) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

➤ **I borettslagslova kap. 8 III er det bestemmelser om forvaltning av midler til borettslaget, den informasjonen bør være lettere tilgjengelig slik at våre midler håndteres riktig. Derfor foreslås de bestemmelsene inntatt i (-4 som også endrer tittel.**

8-4 Representasjon, og fullmakt, og forvaltning av midler

(1) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

(2) Midler som tilhører borettslaget, skal forvaltes forsvarlig og holdes adskilt fra midler som tilhører andre.

~~(2)~~(3) Penger skal plasseres som innskudd i norsk bank eller i andre finansinstitusjoner som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

➤ **Reglene om møterett, herunder plikt for styreleder/foretningsfører, rett til å ta med rådgiver, protokoll, og fullmakt bør være mer utfyllende i samsvar med lovverket, derfor forelås følgende lagt inn i punktene 9-5, 9-6 og 9-7. Dette er regler som for mange er utilgjengelig om ikke det står i vedtektene.**

9-5 Møterett

(1) Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

- (2) Styremedlemmer i laget har rett til å være til stede i generalforsamlinga og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stedet om ikke det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

9-7 Stemmerett og fullmakt

- (1) Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

- **Tydeliggjøring at innholdet i punkt 9-8 (2) om avgitte stemmer medfører at blanke stemmer ikke anses som avgitte. Dette for å sikre at blanke stemmer faktisk regnes som blanke, og at de dermed ikke medfører at stemmen legges til de negative stemmene til et vedtak, dette medfører ingen endring i krav til flertall.**

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

- **Borettslaget skal ha revisjon, tydeliggjøre dette ansvaret, jf. brl. Kap. 9:**

9-9 Revisjon

- (1) Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

- **Forretningsfører kan også være inhabil, jf. brl. § 8-14:**

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem og forretningsfører må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet vedkommende selv eller nærstående har en framtreddende personlig og/eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen vedrørende avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

- **Tydeliggjøring at taushetsplikten omfatter både styremedlemmer og andre personer med verv i borettslaget, jf. brl. § 13-1**

10-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, herunder styremedlemmer og personer med andre verv, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushetat opplysningene skal holdes hemmelig.

- **Tydeliggjøring av plikten styret og forretningsfører har for å hindre ulovligheter og misbruk av posisjon, jf. brl. § 8-15:**

10-3 Mindretallsvern og misbruk av posisjon

(1) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

(2) Styret, styremedlem eller forretningsfører kan nekte å etterkomme vedtak dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

- **Tydeliggjøring at vedtektsendringer kan ha strengere krav i loven:**

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre loven stiller strengere krav.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til vedtektsendringer vedtas.



Sak 8. Forslag om å vedta endringer i husordensreglene

Forslagsstiller: Styret

Styrets innstilling:

Styret mener flere punkter i husordensreglene som bør endres. Styret har trukket ut dyrehold og røyking som egen sak, ved vedtak av begge deler suppleres vedtektene sammenfallende med vedtatte endringer her. Dermed anser styret gjenværende saker anser styret som enkle endringer.

- Styret ønsker å nevne loftsganger i punkt 1.4.
- Styret foreslår i punkt 2.1 at støy fra oppussing fra støy ikke må forekomme etter kl. 21. og at helligdagsfreden må overholdes. Sistnevnte er en påminnelse om lovverk, av hensyn til naboer, mens førstnevnte er et forslag for å bedre nattesøvnene for dem som legger seg tidligere, og er en delvis forlengelse av ro bestemmelsen.
- I punkt 3.1 foreslås det endringer i regelverk om søppel, se tekstlig endring.
- Punkt 3.2 er litt modernisering med komprimatorbil og tekstlig endringer.
- Punkt 3.4 foreslår styret presisering av at fellesareal skal holdes ryddig, og at hensetting av gjenstander ikke er tillatt.
- Punkt 3-5 Presisere regelverket at tørkestativene ikke skal benyttes på offentlige dager og helligdager.
- Punkt 3.7 Det er viktig at ventiler er åpne hele året rundt.
- Punkt 3.8 Borettslaget har forsikring for bekjempelse mot skadedyr, egenandel og eventuelle andre kostnader betales av den enkelte.
- I punkt 4 endres fremleie til overlating av bruk, mens fremleieren blir brukeren og borettsshaveren blir andelseier. Det er også en liten presisering i punkt 4.3.
- I punkt 5 blir «anlegging av» fjernet kun fordi borettslaget mener det bør være lavere terskel for forespørsel om private beplantning.
- Vaktmesteren har fått nytt nummer i 5.3
- Punkt 5.6 bidrar til at brannslukkingsapparat er i leiligheten, styret mener det ikke lenger skal være krav om fysisk beboermappe.



Husordensregler for Nordre Åsen Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 2021.05.07

Nordre Åsen Borettslag er et andelslag dvs. at ikke OBOS, men borettslaverne i fellesskap eier byggene. Alle beboere er ansvarlige for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige.

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

For å oppnå dette og for å skape best mulig forhold mellom beboerne, gir denne "husordenen" enkle regler, som det er i hver beboers interesse å overholde. Husordenens bestemmelser er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av leiekontrakten.

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

Vaktmesteren er tilsatt for å sørge for orden og renhold og for å ha tilsyn med eiendommene. Han har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og skal melde eventuelle overtredelser til styret.

1. Almennelige ordensregler.

- 1.1. Bilparkering er forbudt på borettslagets område, unntatt på de hertil bestemte parkeringsplasser. Opplag av biler på parkeringsplassene er forbudt.
- 1.2. Foreldre må påse at barns lek på borettslagets område ikke er til sjenanse eller fare for andre eller kan medføre skader på grøntanlegg, bygninger eller andres eiendom.
- 1.3. Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, søppel o.l., og legg ikke mat ut til fugler slik at det trekkes rotter til eiendommen.
- 1.4. I trapperom, ~~eller lofts-~~ og kjellerganger skal det ikke settes sykler, ski, kjelker og andre uvedkommende ting. Disse ting skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. All lek i trapperommet, kjeller og på loft er forbudt.
- 1.5. Entrédører skal lukkes hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting.
- 1.6. Utgangsdører skal være låst hele døgnet.
- 1.7. Kjeller- og loftsdører skal alltid være låst.
- 1.8. Alt felleslys skal være sløkket når det ikke behøves.
- 1.9. Balkonger og vinduer må ikke nyttes til lufting av tøy eller sengeklær, slik at det virker skjemmende. Tøy må ikke ristes i trappegangen, ut av vindu eller fra balkong.
- 1.10. Markiser, blomsterkasser, skilter e.l. må ikke settes opp uten godkjenning av styret eller etter bestemmelser fattet av generalforsamlingen.
- 1.11. For oppslag og informasjon skal oppslagstavlen i trappeoppgangen benyttes.
- 1.12. Husdyrhold er kun tillatt når gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Borettslaget opprettholder krav om at det skal søkes om tillatelse for dyrehold, for i praksis kunne avklare "gode grunner" og "ulempe".

2. Bestemmelser om ro i borettslaget.

- 2.1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl.2300 kl.0600. Støy i forbindelse med oppussing må ikke forekomme etter kl. 2100. For øvrig må helligdagsfreden overholdes.
- 2.2. Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødige av støy, lyder og høy musikk.
- 2.3. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.

3. Renhold og søppel.

- 3.1. Søppelposer må knyttes godt igjen før de kastes i søppelsjakten. Glass og varm aske må ikke kastes i sjakten. Kun husholdningsavfall skal kastes i søppelsjakten. Søppelposer må knyttes godt igjen før de kastes. Glass og varm aske må ikke kastes i sjakten.
- 3.2. Ved kast av juletrær, møbler, store gjenstander o.l. skal søppelcontaineren/komprimatorbilen ved dugnad benyttes. Husholdningsavfall skal ikke kastes i containeren. Miljøfarlig avfall som kjemikalier, malingrester, bilbatterier o.l. skal leveres til nærmeste miljøstasjon. Ved kast av juletrær, møbler, store gjenstander o.l. skal søppelcontaineren benyttes. Husholdningsavfall skal ikke kastes containeren. Miljøfarlig avfall som kjemikalier, malingrester, bilbatterier o.l. bør fortrinnsvis leveres til nærmeste miljøstasjon.
 - 3.3. Beboere skal etter tur vaske trappene en gang i uken. Beboere i første etasje vasker kjellertrappen, kjellerrepos og granitthellen utenfor. De i øverste etasje vasker loftstrappen. I de oppganger hvor det er ekstra stort inngangsrepos skal disse samt granitthelle utenfor inngangsdøren vaskes av leieboerne i første og annen etasje etter oppsatt liste. For å bevare terazzobelegget skal trappene vaskes regelmessig med grønnsåpe.
- 3.3. Alle beboere har ansvar for å feie og måke utenfor inngangsdøren.
- 3.4. Beboere skal holde loft og kjeller rene. Det samme gjelder loft-, kjeller- og oppgangsvinduer. Fellesareal skal holdes ryddig. Hensetting av gjenstander i fellesarealene er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesarealene
- 3.5. Tørke- og luftebåsenestativene skal ikke benyttes på offentlige dager og helligdager. nyttes etter de regler som er oppslått på disse.
- 3.6. Tørkeloftene nyttes etter avtale mellom beboere i oppgangen.
- 3.7. Kjellerventiler skal åpnes for lufting, når temperaturforholdene tillater det dette. Takluker må alltid holdes lukket. Gangvinduer skal være lukket og åpnes kun for lufting.
- 3.8. Veggedyrkontroll ~~Skadedyrkontroll~~ av leiligheten kan foretas etter bestilling av styret. Hvis veggedyr eller annet utøy merkes må dette straks meldes til styret. Eventuell utrydding av utøy i leiligheten må betales av leilighetens innehaver.

4. Overlating av bruk ~~Fremleie.~~

- 4.1. Overlating av bruk ~~Fremleie~~ skal godkjennes av styret.
- 4.2. Brukeren ~~Fremleieren~~ må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.
- 4.3. Andelseieren ~~Borettsshaveren~~ som overlater bruken til andre har ansvar ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som brukeren ~~fremleier~~ påfører borettslaget og dets medlemmer.
- 4.4. Andelseieren ~~Borettsshaveren~~ plikter å informere brukeren ~~fremleieren~~ om husordensreglene og har ansvar for at disse følges.

5. Blokktiltitsvalgt.

- 5.1. En blokktiltitsvalgt har som oppgave å være kontaktledd mellom den enkelte blokks beboere og styret.
- 5.2. Styret kan pålegge en blokktiltitsvalgt forskjellige oppgaver, så som utdeling av rundskriv, ledelse av dugnadsarbeid o.l.
- 5.3. En blokktiltitsvalgt velges for 1 år. Melding om skifte av tiltitsvalgt gis direkte til styret.

5. Diverse.



- 5.1. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende eller dens foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.
- 5.2. ~~Anlegg av private beplantninger~~ må forelegges styret til eventuell godkjenning.
- 5.3. Enhver som flytter inn i Nordre Åsen Borettslag er forpliktet til å sette opp ringeklokkeskilt og postkasseskilt.
Da skiltene skal ha et vedtatt utseende, må disse bestilles av vaktmester ved innflytting.
Vaktmester er å treffe på telefon ~~465 18 310922-08 102~~
- 5.4. ~~Det må Videre må det~~ kontrolleres at leiligheten innehar 6 kg brannslukkingsapparat og en beboerperm, da dette ellers blir belastet den nye innehaver.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
Disse husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til endringer i husodrensreglementet vedtas.

Sak 9. Forslag om å øke antallet styremedlemmer, med forslag til vedtektsendring og supplerende valg

Forslagsstiller: Styret

Over de siste årene har det vært en betydelig økning i arbeidsmengden for styret. Styret mener arbeidsbelastningen nå er for stor med tanke på styrets sammensetning med 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 4 varamedlemmer. Styret ønsker å øke styresammensetningen med ett styremedlem, slik at sammensetningen blir 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 4 varamedlemmer. I vårt borettslag har vi tradisjon for at varamedlemmene bidrar i styret, men det vil likevel som hovedregel være en betydelig forskjell i arbeidsinnsatsen mellom styremedlemmer og varamedlemmer. Styret ønsker å øke sin arbeidskapasitet gjennom økning av antallet styremedlemmer og samtidig beholde antallet varamedlemmer.

Endringen medfører at styret samlet med leder og styremedlemmer blir oddetall (økt fra 4 til 5) slik at muligheten for stemmelikhet og behovet for møteleders utslagsgivende stemme blir mindre; altså blir styrets vedtak mer «demokratisk».

Styret ble av generalforsamlingen 2019 bedt om å undersøke diverse løsninger for styrets sammensetning som ansettelse av daglig leder, ekstern styreleder eller økning i antall styremedlemmer, hensikten er å styrke styret sin arbeidskapasitet og kompetanse. Styret har konkludert at den beste løsningen er å utvide styret med ett ekstra styremedlem. Styret skulle presentert dette på GF 2020, men som kjent ble GF 2020 gjennomført i mindre omfang grunnet korona.

Forskjellen på daglig leder og ekstern styreleder er udefinerte, utover at en daglig leder er ansatt eller innleid, mens ekstern styreleder er valgt av generalforsamlingen. Eksterne styreledere pleier å være advokat eller ha annen fagting og relevant bakgrunn, de tar enten timebetalt etter medgått arbeid eller fastpris på oppdraget. Ekstern styreleder som arbeider på timer, kan gi en uheldig og uforutsigbar kostnad for boligselskapet. Årlig fast honorar for ekstern styreleder til ett borettslag med 313 andelseiere, anslås til ca. 350 000 kroner inklusiv arbeidsgiveravgift. Selv med arbeidende ekstern styreleder må borettslaget stille med arbeidende styremedlemmer, men med noe redusert arbeidsbelastning. Alternativet er daglig leder, altså en rolle som står utenfor de politiske beslutningene i borettslaget som fattes av styret eller generalforsamlingen, men utfører arbeidsoppgaver. For daglig leder vil trolig stillingsprosenten og lønn påvirke muligheten for å ansette en god kandidat om det ikke velges innleid konsulent. Hva ekstern styreleder / profesjonell daglig leder utfører avhenger av avtalen/oppdraget med borettslaget. Styret mener ekstern styreleder /daglig leder er en kostbar løsning, det vil åpenbart tilføre profesjonalitet i visse sammenhenger, men man vil miste nærhet, tilhørighet, og engasjement. Styret mener dette kan gi mindre samhold, og miste muligheten til å bygge opp egen kompetanse og erfaring. Dette vil i tilfelle gjøre oss sårbare, og avhengig av ekstern bistand. For å sikre profesjonalitet kan styret ved behov benytte konsulenter som også vil gi styret rapporter og verktøy til å fatte beslutninger selv, men til en vesentlig lavere pris. I budsjett for 2021 har styret lagt inn muligheten for å bruke 50 000 kroner mer nettopp til dette, men kun ved behov.

Styrehonoraret har betydning for rekrutteringen til styret, og beholde gode kandidater til gjenvalg. Godtgjørelsen for styret som ble vedtatt i 2020 var kr. 270 000. Regnskapsavdelingen til OBOS har undersøkt styrehonorarene i 3300 boligselskaper. For normale boligselskap lå gjennomsnittet i 2019 på ca. 1500 kroner per boligenhet, med våre 313 andelsleiligheter ville dette gitt ett styrehonorar på 469 500 kroner. Vi har et stort borettslag med mange og krevende oppgaver, det bør være bedre samsvar mellom innsatsen våre tillitsvalgte gjør og deres honorering. Styret har foreslått å øke styrehonoraret til 350 000 kroner, se egen sak til behandling for generalforsamlingen om fastsetting av godtgjørelse til styret.

Styret har vurdert alternativene og anser det mest hensiktsmessig å utvide antallet styremedlemmer under årets generalforsamling. Styret har behov for å øke antallet

styremedlemmer omgående, derfor varslet styret valgkomiteen om sitt ønske om å øke antallet styremedlemmer. Valgkomiteen har utført sine valg med tanke på muligheten for økning av antallet styremedlemmer, og har forberedt forslaget for 1. vara med tanke på omgjøring av denne posisjonen til nytt styremedlem. Dette medfører at alle varamedlemmene gjør ett hopp opp, og posisjonen som nytt 4. varamedlem står ledig. Valgkomiteen foreslår Anna Karolina Håkansson som ny vara. Valgkomiteen sine forslag:

- Valgkomiteen foreslår 1. varamedlem Renee Kristin Brudevold som nytt styremedlem til den nye styremedlemsposisjonen for perioden 2021-2023. Styret har kun gode ord å si om hennes bidrag og innsats i styret som vara 2020-2021. Styret støtter at Renee blir valgt som styremedlem.
- Valgkomiteen foreslår Anna Karolina Håkansson som nytt varamedlem ved innvalg av Renee Kristin Brudevold som styremedlem. Styret mener at Anna Håkansson har bidratt med gode innspill og perspektiver som varamedlem 2020-2021, og støtter at Anna blir gjenvalgt som varamedlem. Dette valget er kun aktuelt om Renee Kristin Brudevold som er foreslått som vara blir valgt som styremedlem.

Ved digitale generalforsamlinger er det ikke mulig å komme med benkeforslag, det er ikke innkommet noen andre forslag en valgkomiteens innstilling for valg av styremedlemmer og varamedlemmer til det ordinære valget. Generalforsamlingen har derfor muligheten til å vedta foreslåtte kandidater nå, ellers må det gjennomføres ekstraordinær generalforsamling snart. Styret mener det er mest hensiktsmessig å både øke antallet styremedlemmer, og velge kandidatene nå. Dermed unngår vi behovet for påfølgende ekstraordinær generalforsamling. Denne beslutningen er opp til generalforsamlingen som øverste myndighet å avgjøre gjennom avstemningen her.

Styret foreslår følgende endringer i vedtektene punkt 8-1 (1), med gjennomstyrking av fjernet antall og understreking av nytt antall styremedlemmer. Endret fra 3 styremedlemmer til 4 styremedlemmer:

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 ~~3~~-andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

- **Forslag til vedtak:**

Vedtektene endres i samsvar med foreslåtte endringer slik at det blir ett nytt styremedlem, totalt 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 4 varamedlemmer. Generalforsamlingen velger Renee Kristin Brudevold som det nye styremedlemmet. Anna Karolina Håkansson velges som nytt varamedlem.

Sak 10. Forslag om endring av husordensreglene med en oppfordring om røykfrie balkonger for å sikre gode relasjoner mellom naboene og frisk luft til alle

Forslagsstillere: Jhonattan Cartaya, Erlend Marius Malme og Vahid Moradi Monfared

Røyking på balkongene har vært et tema i vårt borettslag flere ganger siden det er svært mange som plages og irriteres av andres røyking på balkongene og ved inngangspartiene. Mye tyder på at toleransen for å bli utsatt for passiv røyking eller ubehag fra andres tobakksrøyk blir stadig lavere som følge av en generell holdningsendring i samfunnet når det gjelder tobakksbruk. Mange opplever fysiske helseplager når de utsettes for passiv røyking, og det er større bevissthet rundt helseskadene ved røyking. Heldigvis er det stadig færre som røyker, og forhåpentligvis blir dette problemet stadig mindre, men for de som plages av dette er det til liten trøst nå.

Den største utfordringen for de som bor i nærheten av dem som benytter balkongene til røyking er omfanget. Det røykes hver dag, hele dagen, typisk i den perioden man vil bruke balkongen eller luften så røykes det den ene røyken etter den andre, såkalt kjederøyke, eller kun med så korte opphold som 20 minutter mellom hver røyk. Dette kan åpenbart ikke sammenlignes med å bruke grillen en gang om dagen. Med korona har vi alle tilbragt mere tid hjemme, og det ser ut til at vi går en ny sommer i møte hvor den lengste ferien blir balkongen. Det er behov for endring av husordensreglene med en oppfordring som bidrar til gode relasjoner mellom naboene og frisk luft til alle.

Vi har store og flotte balkonger i borettslaget som vi alle ønsker å bruke, men vi bor tett, det er små avstander mellom balkongene våre. Mange av våre beboere opplever at naboens røyk frarøver dem muligheten til å bruke balkongen når de selv vil bruke den.

Vi har også varme leiligheter med stort behov for lufting gjennom balkongdører og vinduer, da vi kun har luften ventilert. Mange opplever at naboens røyk siver inn i leiligheten, og dermed frarøver dem muligheten til å få luftet leiligheten når det trengs. Særlig gjelder dette barnerom, hvor barn både sover og leker. Barn har lovbestemt rett til et røykfritt miljø, jf. tobakkskadeloven § 28. Selv små mengder tobakksrøyk kan skade helsen, og det er ingen tryggedre grense.

Tilsvarende som røyking fra balkongene gjelder også røyking ved inngangspartiene, som i tillegg til nærliggende balkonger og vinduer kan sive inn inngangsdøren. Det er viktig at det ikke røykes i trapperom eller andre innendørs fellesarealer.

Regelverket bør gjelde alle former for røyking enten dette er med tobakk, andre kjemiske og/eller narkotiske stoffer, og uavhengig av om røykingen utføres med enten det er e-sigarett, vannpipe eller lignende.

Det foreslås en oppfordring til røykfrie balkonger, og forbud mot røyking ved inngangspartiet og innendørs fellesarealer. Styret bør finne egne områder i borettslaget utendørs slik at røyking kan foregå i disse områdene.

Utdrag av husordensreglene:

2. Bestemmelser om ro i borettslaget.

- 2.1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl.2300 kl.0600.
- 2.2. Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødig av støy, lyder og høy musikk.
- 2.3. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.

Forslag til vedtak:

Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas, og styret setter opp tre egnede steder for utendørs røyking.



Forslag til endring av husordensreglene punkt 2 bestemmelser om ro i borettslaget:

2. Bestemmelser om ro i borettslaget.

2.1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl.2300 kl.0600.

2.2. Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødige av støy, lyder og høy musikk. Det oppfordres, av hensyn til andre beboere, at balkongene ikke benyttes til røyking av tobakk eller lignende. Det er ikke tillatt å røyke ved inngangsdørene, eller innendørs i fellesarealene.

2.3. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget, men ønsker å tilføre ett tillegg i endringsforslaget. Styret mener dette forslaget bidrar til at bruken av våre balkonger, og nevnte fellesarealer, utføres med omtanke og hensyn til hverandre slik at alle kan få glede av sin egen balkong. I perioden mellom kl. 2300 til kl. 0600 skal det være ro i borettslaget og leilighetene. Styret mener det bør presiseres at det i denne perioden er forbudt å røyke på balkongene av hensyn til sovende naboer som har behov for lufting. Disse forslagene er innenfor hva generalforsamlingen lovlig kan fastsette i husordensreglene.

Styrets forslag til endring av husordensreglene punkt 2 bestemmelser om ro i borettslaget:

2. Bestemmelser om ro i borettslaget.

2.1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl.2300 kl.0600, i denne perioden er det forbudt å røyke på balkongene.

2.2. Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødige av støy, lyder og høy musikk. Det oppfordres, av hensyn til andre beboere, at balkongene ikke benyttes til røyking av tobakk eller lignende. Det er ikke tillatt å røyke ved inngangsdørene, eller innendørs i fellesarealene.

2.3. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.

Sak 11. Forslag vedr. Dyrehold, endringer i husordensreglene.

Forslagsstiller: Styret

Styret ønsker å endre husdyrhold reglene. Det har vært uenigheter og konflikter knyttet til dyrehold i vår borettslag. Styret ønsker at reglementet presiseres tydeligere i husordensreglene. Styret ønsker at båndtvang skal innføres eller minst like strengt frihetsberøvende tiltak. Vi bor i ett borettslag og må vise hensyn til hverandre. Det er viktig at dyrene ikke bruker våre lekeplasser for barn som utedo, derfor ønsker styret denne bestemmelsen inn, og ingen liker trække på andres avføring.

Styret ønsker at regelverket samsvarer med det som er praksis, at dyrehold ikke er tillatt, men unntaksvis kan godkjennes når gode grunner taler for det, og det ikke er til ulempe. For å avgjøre gode grunner ønsker styret krav om dokumentert behov som legeattest for dokumentert behov for dyrehold til følelsesmessig støtte og sosialisering, eller tjenestehund som førerhund, redningshund og terapihund, eller tilsvarende for andre dyr, hvor det kan fremlegges kvittering for gjennomgått terapikurs/dressurkurs.

Styret foreslår at nåværende husordensregel byttes med ny og at det laget ett nytt punkt 1.13:

Nåværende husordensregel 1-12:

Husdyrhold er kun tillatt når gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Borettslaget opprettholder krav om at det skal søkes om tillatelse for dyrehold, for i praksis kunne avklare "gode grunner" og "ulempe"

Foreslått husordensregel 1.12:

Dyrehold, herunder husdyr, er ikke tillatt i borettslaget. Styret kan unntaksvis godkjenne dyrehold for bruker av bolig dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Utekatt er ikke under noen omstendigheter tillatt.

Foreslått ny husordensregel 1:13

På borettslagets eiendom skal alle dyr tilhørende beboere, besøkende eller gjennomreisende, føres og holdes med bånd, om ikke annet minst like strengt frihetsberøvende tiltak benyttes. Fører eller eier av dyret plikter straks å fjerne ekskrementer fra borettslagets eiendom, samt å sikre at dyret ikke får adgang til borettslagets sandkasser.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til endringer i husordensreglene punkt 1:12 og nytt punkt 1:13 vedtas. Styrets forslag om dokumentert behov for å kunne vurdere gode grunner vedtas.

Sak 12. Forslag til Generalforsamlingen om endring av vedtektene

Forslagstillere: Sverre Gaarder, Henning Iversen, Ingvild Nesting og Kjersti Hovland

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikta ikke ligger på andelseieren. Vedlikehold utvendig, og utskifting av vinduer og ytterdører til boligen har vært borettslagets vedlikeholdsplikt frem til vedtektene i 2019 ble endret. Denne vedlikeholdsplikten foreslås å tilbakeføres til borettslaget. Dette for å sikre bygningsmassens utvendige vedlikehold på lik linje med eksempelvis tak og fasader. Borettslagets vedtekter bør være i takt med loven og ikke motstridende. Prinsippet er at borettslagets vedlikeholdsplikt også gjelder vinduer og ytterdører. Selv om praksis har vært i strid med loven og borettslagets vedtekter frem til 2019, bør ikke denne praksis fortsette. Praksisen med at andelseiere har byttet vinduer og dører for egen kostnad, har bidratt til de forskjellene vi i dag har på vinduer og dører med tanke på alder, standard og variasjoner på vinduer.

Borettslagsloven §5-12 *Vedlikehold o.a. frå andelseigaren:*

*(3) Vedlikeholdet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, **men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden**, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.*

Borettslagets vedlikeholdsplikt av vinduer utvendig er ikke utført på mange år.

Konsekvensen av manglende vedlikehold av borettslaget er flyttet over på andelseierne hver for seg. Slik vedtektene ble etter 2019, er den enkelte andelseier ansvarlig for utskifting av vinduer.

Styret bør gjennom vedtekter som er i samsvar med loven få muligheten til å gjøre sin plikt med vedlikehold, utskifting og oppgradering av vinduer, ytterdører og øvrig bygningsmasse som faller inn under lovens ramme for vedlikehold av borettslagets vedlikeholdsplikt.

Når vedlikeholdsplikten ligger til borettslagets ansvar, kan det søkes om tilskudd for energisparing og støydemping. Med denne fordelene kan borettslaget utrede og søke om tilskudd til isolering av dører og vinduer i borettslaget hos Oslo kommune. Tilskudd til isolering og vinduer - Tilskudd, legater og stipend - Oslo kommune Det er også mulig å søke om Støyttilskudd - Tilskudd, legater og stipend - Oslo kommune Kostnadene bør fordeles på alle andelseierne slik som kostnader for vedlikehold/oppgradering av tak, fasader, piper med mer. Det er en del av å være i et borettslag.

Historikk:

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Nordre Åsen borettslag. Møtedato 11.09.2008.

3 – Orientering

Generalforsamlingen gjorde ett unntaksvedtak 19. mars 1980, vedtak 6b, hvor hver enkelt andelseier *kunne* skifte vinduer for egen regning utenom rehabiliteringsplanen til borettslaget. Det har i ettertid vært skiftet ut vinduer ved flere forskjellige anledninger hvor enkelte av borettslagets andelseiere har vært med. Dette har ført til stor forskjell i vindusstandard, at noen leiligheter fortsatt har vinduer av eldre standard og at det er forskjellig standard på utførelsen av arbeidet noe som kan føre til tapt verdi for borettslagets bygningsmasse.

Det har vært en praksis at hver enkelt andelseier har stått ansvarlig for vedlikehold og utskifting av inngangsdør til bolig og vinduer. I realiteten har dette alltid vært borettslagets ansvar.

Styret orienterer at følgende vedtekt er:

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
 (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Endret forslag til vedtak fra styret:
 Generalforsamlingen tar saken til etterretning.

Vedtatt

Vedtatt

Utklipp fra støykart Miljøstatus Kart – Sjekk miljøtilstanden på kart (miljodirektoratet.no) :



Forslag til vedtak:

Vedtekter for Nordre Åsen Borettslag org nr 948 225 425 vedtatt på ordinær generalforsamling den 3. mai 2006. Sist endret på ordinær generalforsamling 03.04.2019. Endres fra og til som nedenfor:

Endre fra:

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og tilhørende rom og areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som vinduer, dører, herunder balkongdører og inngangsdører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Endre til:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

(2) Andelseieren skal holde ved like slikt som innvendig vindu, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.

(3) Vedlikeholdet omfatter òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygde inn i bærende konstruksjoner.

(4) Vedlikeholdsplikta gjeld òg utbedring av tilfeldig skade.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen elles i forsvarlig stand så langt plikta ikke ligg på andelseieren. Skade på boligen eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like, eller skifte. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bustaden dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og

reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabel.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget. Forslagsstiller foreslår å fjerne flere presiseringer i vedtektene uten at dette er omtalt. Det er uvisst om forslagsstiller har påtenkt noen løsning for disse endringene, eller om dette er uforutsette konsekvenser. Utgangspunktet for fordelingen av vedlikeholdspliktene i lovteksten er fravikelig, slik at vi kan finne frem til tilpasninger som passer vårt borettslag. Våre vedtekter har flere presiseringer som er foreslått fjernet, dette kan slå uheldig ut i en retning styret ikke tror borettslaget er tjent med. Andelseierne bør i hvert fall være tilstrekkelig opplyst før de fatter en slik beslutning, og det fremstår uvisst hvilke konsekvenser disse forslagene vil gi.

Styret har i sak 5 fremmet endring av vedlikeholdsansvaret, styret tror beveggrunnen for forslagstillerne sammenfaller med vårt forslag til vedtak i sak 5.

Forslagsstiller foreslår fjerning av følgende presiseringer i vedtektene:

Fra andelseiers vedlikeholdsplikt:

5-1 (1)

- tilhørende rom og areal som hører boligen til – dette er andelseiers ansvar for å vedlikeholde slikt som sine tildelte boder.
- sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring – Blir sikringsskapene nå borettslagets ansvar? Uvisst om dette forskyver vedlikeholdsplikten.
- tilbehør til ledninger
- varmekabler – dette er en presisering som tydeliggjør ansvaret for beboer, hva er hensikten med fjerningen.
- utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker
- Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås

5-1 (2) vedrørende nødvendig reparasjon eller utskifting:

- sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring,
- kun ledninger nevnes ikke tilbehør
- varmekabler – dette er en presisering som tydeliggjør ansvaret for beboer, hva er hensikten med fjerningen.
- utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker – når kun utstyr nevnes betyr det en forskyvning av vedlikeholdsansvaret for inklusive? Våre blokker har ikke felles varmtvann, potensielt blir borettslaget ansvarlig for den enkelte varmtvannsbereder, eller kun for enkelte varmtvannsberedere.
- Vegg – borettslaget har ansvar kun for bjelkelag og bærende konstruksjoner, blir også vedlikeholdsplikten for lettvegger og vegger flyttet til borettslaget?

Forslagsstiller presenterer vedtektene som ønskes endret, her nevnes ikke alle punktene i de to aktuelle vedtektsbestemmelsene, deretter foreslås det å øke antallet punkter uten at det presenteres en løsning for resterende punkter. Slik det er presentert her oppfatter styret at forslagsstiller kommer med forslag for to helt nye vedlikeholdspliktpunkter som erstatter tidligere vedtektsbestemmelse. I det nye punkt 5-1 (4) foreslås meningsinnholdet fra nåværende 5-1 (6) som ikke er nevnt. Dette medfører at de ikke nevnte punktene må anses vedtatt fjernet fra vedtektene. Virkningen av dette blir ikke begrunnet. Punktene som blir fjernet nevnes her, i vedtektsbestemmelsen 5-1:

- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

I vedtektsbestemmelsen 5-2:

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

Dette forslaget medfører omfattende endringer i vedtektene uten at flere spørsmål er problematisert. Styret oppfordrer sterkt til at dette forslaget nedstemmes.

Vedrørende støyttilskudd:

Under byggingen av Sinsenkrysset fikk vårt borettslag nye vinduer i de blokkene som er mest utsatt for støy som støyreduksjonstiltak fra veieier, dette utelukker oss fra støyttilskudd til vinduer fra kommunen, se kriterier for tildeling. Denne tilskuddordningen er ikke relevant for oss, og da heller ikke relevant i begrunnelsen for vedlikeholdsansvaret.

Vedrørende tilskudd til isolering og vinduer.

Den bagatellmessige støtten kan ikke tildeles privatpersoner, og stiller strengere krav til U-verdi enn påbegynt prosjekt. Tilskuddsordningen følger standard for passivhusvinduer med U-verdi på 0,8, vi bor i leiligheter hvor kravet er U-verdi 1,2. Foreslåtte vinduer har U-verdi på 1. Vinduer med U-verdi 0,8 vil medføre utfordringer for vår naturlige ventilasjon, som dermed trolig må endres. Det medfører betydelig dyrere vinduer, og det kan kun gis bagatellmessig støtte for ca. 2 millioner kroner over 3 år, med vår størrelse har vi anledning til å søke om maksimalt tilskudd. Det er anslått en prisøkning på 20 % for slike vinduer, hvis utskifting av alle vinduene koster 30 millioner kroner medfører en økning på 20 % en pris på 36 millioner kroner. Da er økningen 4 millioner kroner mer enn tilskuddet, dette under forutsetningen at vi blir tildelt tilskudd og at vi får maksimalt tillatt støtte. Styret som støtter forskyvningen av vedlikeholdsplikten over til borettslaget velger ikke å bruke denne tilskuddsordningen som ett argument for at borettslaget bør ha vedlikeholdsansvaret.

Styret støtter derfor ikke forslaget.

Sak 13. Forslag til endring av vindustype i borettslaget

Forslagsstillere: Ingvild Nesting, Sverre Gaarder, Henning Iversen og Kjersti Hovland

Det er startet en prosess med utskiftning av vinduer i borettslaget. I den forbindelse mener vi det er naturlig at det blir gjort en vurdering og diskusjon rundt hvilken type vindu vi skal skifte til. De opprinnelige vinduene som ble satt inn da blokkene ble bygd på 1950-tallet, var sidehengslet utadslående. På 1980-tallet ble det byttet til vinduer med innsving. Levetid på vinduer er estimert til 20-30 år i følge flere vindusleverandører.

Flere andelseiere ønsker av flere årsaker en annen type vindu; vindu med toppsving. Argumentene er blant annet at ved lufting, hvis man ikke åpner vinduer innover i leiligheten, er det kun en liten lufteluke øverst. Dette gir ikke tilstrekkelig luftemulighet ved f.eks. matlaging. Andre opplever det svært ubehagelig når de må lene seg ut for å få rengjort vinduene.

Nordan skriver bl.a følgende om vindu med toppsving: *"Velbalansert beslag gjør at rammen lett kan vendes 180 grader for trygg vasking fra innsiden. Solide vaskestoppbeslag er også integrert i hengslene for trygg vasking av vinduets utside innomhus. Vinduet har en avansert og effektiv barnesikring integrert i hengslene. NorDan Toppsving er det eneste standardproduserte vindu som tilfredsstiller kravene til innbruddsikring med hensyn til press mellom karm og ramme."*
<https://www.nordan.no/produkt/toppsving/>

En endring til vindu med toppsving, dvs såkalte "husmorvindu", mener vi vil bidra til:

- en modernisering av vinduene i borettslaget
- lettere renhold
- bedre luftemulighet
- mulighet for å åpne vindu og få vasket det på kjøkkenet etter oppussing med dagens standardhøyde på kjøkkenbenk. Høyden er viktig for å ivareta nødvendig vannfall for f.eks oppvaskmaskin

Ved en enighet om utskiftning til en annen type vindu er det ikke nødvendig å søke Plan- og bygningsetaten om fasadeendring. Hvis vedtektene tillater 2 type vinduer, er det heller ikke søknadspliktig. Se Plan- og bygningsetaten saksnr. 202102893-3 og 202100627-5.

Forslag til vedtak:

Ved utskiftning av vindu, skal nye vindu skiftes til vindu med toppsving og midtstolpe for å ivareta den utvendige fasaden.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke dette forslaget. Styret mener toveissvingende innadslående sikkerhetsvindu er bedre egnet for våre leiligheter. Sikkerhetsvindu er markedets suverent beste innbruddssikre vindu med 7 låsepunkter. Dette er viktig i vårt borettslag med lavtliggende vinduer og vindu på balkong. Det gir også større muligheter for sikker og trekkfri lufting, mulighet til trygt å vaske utsiden innenfra, og hele vindushøyden kan brukes som fullverdig rømningsvei i tilfelle brann. Da hele vindushøyden kan brukes med hele vindushøyden gir full åpning i tilfelle brann. Sikkerhetsvindu er solid barnesikret. Hvis ikke vedlikeholdsansvaret endres mener styret at endring av vindustypen får uforutsette konsekvenser, da samtlige vinduer må endres ved bytte av vindustype. Utskifting av vinduer er modernisering, men ikke valg av vindustype. Styret fraråder at topphengslet vindu vedtas.

Styret fikk i oppgave på Generalforsamlingen 2019 å «innhente tilbud slik at det sikres enhetlig utseende av borettslaget utvendig, andelseier er forpliktet til å benytte tilbudet ved utskifting». I dag er rundt 95 % av vinduene i borettslaget av typen Sikkerhetsvindu fra NorDan med midtsprosse, borettslaget har delvis bevart det opprinnelige uttrykket med fortsatt sidehengslet vindu og midtsprosse. Kun enkelte vinduer i borettslaget som er skiftet har ett annet fasadeuttrykk, disse vinduene er satt inn i strid med bygningsforskriftene, og uten godkjenning fra plan og bygningsetaten.

Konsekvenser ved to typer vindu:

Plan og bygningsetaten er klar på at de ønsker en enhetlig fasade med kun én type vinduer, som ser like ut både når de er lukkede eller åpne. Styret anser det ikke som realistisk å få godkjenning for to typer vinduer. Nå har ikke forslagsstiller foreslått to typer vinduer, og dette vil heller ikke styret foreslå, men forslagsstiller diskuterer det, og har tidligere krevd dette ovenfor styret. Styret vil påpeke at Plan og bygningsetaten har vært svært tydelige på at dette er uønsket, og styret kjenner til prosesser som har blitt stanset fordi kommunen ikke har ønsket ulike fasadeuttrykk med to vindustyper. Det er søknadspiktig om borettslaget skulle ønske to typer vindu, det medfører at borettslaget måtte benytte seg av ansvarlig søker som arkitekt eller lignende. Søknad om fasadeendring koster 3.170 kr pr fasade. Med 16 blokker og fire fasader pr blokk utgjør dette en ikke ubetydelig merkostnad på i overkant av 200.000 kr. Styret mener dette er sløsing av midler når man samtidig vet at søknaden mest trolig avslås, da denne løsningen ikke er ønsket.

Konsekvenser ved bytte av vindustype:

Konsekvensen forslaget er at alle må bytte vindu, selv de med høyst fungerende og funksjonelle vinduer med lang levetid. Styret anser det som ikke hensiktsmessig med dette som bakgrunn. Hvis borettslaget har vedlikeholdskostnaden så er dette kun ett spørsmål om ufornuftig bruk av fellesskapets midler, om andelseier beholder vedlikeholdsansvaret kan dette by på utfordringer. Styret er blitt gjort oppmerksom av vår OBOS-forvaltningskonsulent på utfordringen dersom borettslaget skal forsøke å tvinge alle andelseiere til å skifte vindustype. Dette kan by på problemer når det er andelseieren selv som skal finansiere utskifting, det kan bestrides om borettslaget har rett til å kreve utskifting på andelseiers regning til annet vindu når vinduet fungerer. Vi har kun tre år på oss til å skifte alle vinduer, ellers kreves det byggesøknad for to typer vinduer.

Styret støtter ikke forslaget, og ønsker å beholde dagens vindustype som er toveis innadslående med midtsprosse, av vindustypen Nordan sikkerhetsvindu.

Sak 14. Forslag til GF 2021 om start av prosess med skiftning av vinduer

Forslagsstillere: Ingvild Nesting, Sverre Gaarder, Henning Iversen og Kjersti Hovland

Med utgangspunkt i de prisene som er gitt av styret for utskifting av vinduer nylig, ber vi styret starte prosess for utskifting av vinduer med en kostnadsramme på kroner 30 millioner kroner. Dette basert på utskifting av alle vinduer i borettslaget.

Forslag til vedtak:

- Styret skal utarbeide beskrivelse av arbeidet med utskifting av vinduer. Beskrivelsen skal inneholde krav om lønns og arbeidsvilkår, og HMS-kort fra dag 1.
- Styret skal starte innhenting av minst 3 tilbud fra entreprenør, med erfaring fra arbeid med vindusutskifting i borettslag.
- Tilbudene skal tydelig beskrive hva som er medregnet i utskiftingen, og hva som eventuelt kan bli tilleggsarbeider.
- Valg av entreprenør stemmes over, ved neste generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslagene til vedtak. Styret mener generalforsamlingen nå bør få fokusere på avgjørelsene om vedlikeholdsansvar, IN-ordning og vindustype. Styret vil ta generalforsamlingens vedtak til orientering, med påfølgende utførelse. Hvis vedlikeholdsansvaret endres, eller vindustypen endres vil styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å avgjøre om borettslaget skal igangsette felles utskifting med nytt vindusprosjekt. Styret anser en felles utskifting av alle andelseieres vinduer som en så omfattende og kompetansekrevene oppgave som går utover ett hvert styres normale arbeidsområder og kunnskap. Derfor vil styret i tilfelle foreslå å benytte konsulenter for:

- Utarbeide beskrivelse av arbeidet med utskifting av vinduer.
- Starte innhenting av minst 3 tilbud fra entreprenør, med erfaring fra arbeid med vindusutskifting i borettslag.
- Tilbudene skal tydelig beskrive hva som er medregnet i utskiftingen, og hva som eventuelt kan bli tilleggsarbeider.
- Styret velger entreprenør utfra kostnadsrammen gitt av generalforsamlingen på 30 millioner kroner.

Hvis borettslaget velger å fortsette nåværende vindusprosjekt vil styret fortsette dette arbeidet i samsvar med generalforsamlingens vedtak.

Styret støtter derfor ikke forslaget.



Sak 15. Forslag GF 2021 om oppfølging av vedtak om ansettelse av profesjonell daglig leder. Viser til vedtak D i protokoll fra ordinær generalforsamling i nordre Åsen Borettslag, møtedato 03.04.2019.

Forslagstillere: Ingvild Nesting, Sverre Gaarder, Henning Iversen, Kjersti Hovland

D) Forslag om ansettelse av profesjonell daglig leder
Forslagsstiller: Ivar Eriksen og Kjersti Hovland

Nordre Åsen borettslag er et stort borettslag med tilsammen 314 leiligheter og tilhørende vaktmestertjeneste, vaskeribygning og et stort grøntareal. Drift av borettslaget skjer i regi av et valgt styre.

Å drifte borettslaget utgjør en betydelig arbeidsmengde og er etter vår erfaring en tilnærmet fulltidsjobb. Mye av styrearbeidet krever tilgjengelighet for bl.a. samtaler med forvaltningskonsulent og møter på dagtid. I tillegg bør man inneha fagkunnskap da bygningsmassen ikke er av nyere dato.

Erfaring viser at det er vanskelig å rekruttere medlemmer til styret. Ved å drifte borettslaget på en annen måte, kan forhåpentligvis rekruttering være lettere.

Med bakgrunn i dette, mener vi at ansettelse av en profesjonell daglig leder i 50 % stilling ville være en fordel. Styret skal bestå, men med endret sammensetning.

En profesjonell daglig leder vil kunne ivareta noen av disse punktene:

- kontinuitet
- bedre tilgjengelighet for beboere
- objektivitet i vedtak
- fagkunnskap
- oppfølging og samarbeid med vaktmestertjenesten

Forslag til vedtak:

Styret igangsetter arbeid med mulighet for ansettelse av daglig leder og endring av styresammensetning i Nordre Åsen borettslag.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget og ser på diverse løsninger

Tillegg: «og presenterer forslag til løsninger som generalforsamlingen tar stilling til, på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Vedtatt: Styrets innstilling, med tillegg, vedtatt med overveldende flertall.

**Forslag til vedtak:**

Styret fremlegger forslag til løsninger innen 30. september 2021, som generalforsamlingen tar stilling til på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget. Styret har fremmet egen sak for å øke antallet styremedlemmer, styret har for øvrig muligheten til å bruke konsulenter som OBOS juridisk og OBOS prosjekt eller andre konsulenter ved behov. Dette forslaget med profesjonell daglig leder mener styret blir en kostbar løsning, som påpekt i den andre saken koster det minst 350 000 kroner for ekstern styreleder som altså kommer i tillegg til honorering av ordinære styremedlemmer, i dette forslaget fremmes profesjonell daglig leder i 50 % stilling kostnaden for dette må beregnes til betydelig høyere. Styret mener dette minst vil koste 500 000 kroner, det vil fortsatt potensielt være behov for bruk av øvrige konsulenter. Styret mener utfordringen med rekruttering først og fremst knytter seg til at vi har ligget langt under gjennomsnittet for styrehonorarer, og at det er for få styremedlemmer, altså for stor arbeidsbelastning og for liten belønning, med andre ord ikke verdt å bruke tiden sin på. Styret mener at det å øke antallet styremedlemmer bør prøves først. Styret mener også at det er overraskende at man så lett skal være villig til å betale 350 000 kroner til ekstern «daglig leder», mens honoreringen har vært vanskelig å øke. Styret oppfordrer andelseierne til å stemme imot dette forslaget, og heller støtte økningen for antallet styremedlemmer og øke honoreringen. Erfaringer fra andre borettslag er at ekstern styreleder eller profesjonell daglig leder fører til mindre nærhet, tilhørighet og engasjement. Borettslagets ordinære styremedlemmer må fortsatt være arbeidende. Hvis generalforsamlingen vedtar økning i antall styremedlemmer vil styret senere gi tilbakemeldinger til andelseierne om sin opplevelse av denne løsningen.



**0042 Nordre Åsen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: Ivar Eriksen
Adresse: Åsensvingen 9C
E-postadresse: ivarerix1@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn Tom Bjørnstad
Adresse: Åsensvingen 4A
E-postadresse: tombj3@online.no

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Erlend Malme
Adresse: Åsensvingen 6B
E-postadresse: erlendma3@hotmail.com
Navn: Eva-Lill Wøien
Adresse: Kjelsåsveien 6C
E-postadresse: e_lwoien@yahoo.no

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Renée Brudevold..... Adresse: Kjelsåsveien 5C
E-postadresse: renee_brudevold@hotmail.com
2. Navn: Marius Nagel-Petersen..... Adresse: Kjelsåsveien 1C
E-postadresse: mariusnagelp@gmail.com
3. Navn: Jhonattan Cartaya..... Adresse: Åsensvingen 6B
E-postadresse: jc@intellity.no
4. Navn: Knut Hartold..... Adresse: Kjelsåsveien 5B
E-postadresse: knut@adcon.no

CI. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ivar Eriksen
Adresse: Åsensvingen 9C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Erlend Malme
Adresse: Åsensvingen 6B

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Wolfgang Leister
Adresse: Kjelsåsveien 4B
E-postadresse: wolfgang.leister@gmail.com
Navn: Vibeke Billing
Adresse: Åsensvingen 2B
E-postadresse: vibeke.billing@gmail.com
Navn: Daniel Pinchasik
Adresse: Åsensvingen 4A
E-postadresse: daniel.pinchasik@gmail.com

F. Velferdskomitéen:

Navn: Mari Hetland Soleglad
Adresse: Åsensvingen 7A

Navn: Marie Nagel Aldrin
Adresse: Åsensvingen 3A



Dato 28. Feb. 2021 I valgkomiteen for Nordre Åsen Borettslag

Uteke Billing

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det nye styret ble konstituert etter at generalforsamlingen 2020 ble avsluttet 18. juni, som var vårt borettslag sitt første digitale generalforsamling. Ett styremedlem ble gjenvalgt, mens styreleder og 4 varamedlemmer var ny valgte tillitsvalgte. Styret har hatt 25 styremøter pr. 07.04.21, og behandlet 231 saker. Styret gjennomfører ett vindusprosjekt, har opprettet elbilutvalg, anskaffet ny varmrulle, tildelt 53 biloppstillingsplasser, og utarbeidet internrevisjon av HMS-instrukser for elektroinstallasjoner etter pålegg fra Elvia. Styret har benyttet oppslagstavlen og hjemmesiden til å opplyse om nyheter, det er per 16.04.21 utgitt fire NÅ-Nytt skriv. Styret har i snitt håndtert 9 mottatte eposter per dag, i tillegg til telefonhenvendelser.

Etter påpekning i HMS-runden av lekeplassene ble vi gjort oppmerksom på behov for utbedring og rehabilitering av lekeplassene. Av særlig interesse og til glede for oss alle, kan styre berette at, til første fase har Nordre Åsen borettslaget blitt tildelt ca. 160 000 kroner fra OBOS og 280 000 kroner fra DNB sparebankstiftelsen, og borettslaget må selv bruke ca. 485 000 kroner for å få dette.

Styret

Styret kan kontaktes på nordreasen@styrerommet.no. Se ellers borettslagets hjemmeside; www.nordre-asen.no og borettslagets facebook-side for informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Absolutt Rent AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret, nordreasen@styrerommet.no.

Parkeringsplassen må sies opp skriftlig av andelseier ved flytting.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 791672. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til

forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nordre Åsen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Piperehabiliteringen og nye ståldører	
2015	Utskiftning av lysarmaturer,	drenering av blokkene, malt oppganger, pusset opp kjøkkenet i vaskeriet og utført rens av ventilasjonsanlegget.
2014	Startet drenering av blokkene og	skifte av armaturer som skal tas over flere år. Vasking av balkonger utvendig.
2013	Utbedret piper i Kjelsåsvn. 1 og	vedlikeholdsspyling av soil og bisoil.
2011	Ny støtsand på lekeplass	
2010	Nytt låssystem	
2008	Diverse rehabilitering, klikk her	Vedlikeholdsarbeidet som ble påbegynt i 2007 ble ferdigstilt. Opparbeidelse av 40 nye parkeringsplasser. Nye overvannskummer i Åsensvingen 2 og Kjelsåsvn 2-4-6-8.
2007	Gjennomført en rekke vedlikeholdstiltak	En av blokkene ble drenert. Det ble gjennomført maling av alt treverk, alle vinduer og veranda dører. I tillegg ble callinganlegget byttet ut, stoppekraner i alle blokkene ble montert, postkassene ble byttet og det ble satt inn branndører i alle O.L. rom.
2003 - 2004	Montering brannvarsler	Alle blokker har fått montert brannvarsler i kjeller, loft og oppganger og samtlige leiligheter.
2000	Oppgradering av fellesanl. for kabel-TV	
1994	Omfattende rehabilitering	Alle leiligheter fikk nye store balkonger, og det ble foretatt en etterisolering med ny fasade og tak, samt oppussing av trappeoppganger. Enkelte leiligheter har skiftet entredører og vinduer i forbindelse med rehabiliteringen. Beboerne har fått tilbud om innglassing av verandaene.
1990	Rehab. av elektrisk anlegg	

**Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Nordre åsen borettslag Borettslag**

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettsidressen: <https://vibbo.no/42>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Eksempel:

Stemmer:	For	X	Mot
----------	-----	---	-----

Stemmesedel for årsmøte 2021 i Nordre åsen borettslag(42)

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Saker til behandling:
Se innkallingen side 2

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:

For		Mot
-----	--	-----

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer:

For		Mot
-----	--	-----

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer:

For		Mot
-----	--	-----

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

Stemmer:

For		Mot
-----	--	-----

Sak 5. Forslag vedlikeholdsansvaret for vinduer, balkongdør og leilighetsdør med forslag om vedtektsendring av vedtektene 5-1 (1), 5-1 (2) og 5-2 (1)

Stemmer:

For		Mot
-----	--	-----

Sak 6. Forslag om opprettelse av IN-ordning

Stemmer:

For		Mot
-----	--	-----

Sak 7. Forslag om endringen i vedtektene

Stemmer:

For		Mot
-----	--	-----

Sak 8. Forslag om å vedta endringer i husordensreglene

Stemmer:

For		Mot
-----	--	-----

Sak 9. Forslag om å øke antallet styremedlemmer, med forslag til vedtektsendring og supplerende valg

Stemmer:

For		Mot
-----	--	-----

Sak 10. Forslag om endring av husordensreglene med en oppfordring om reykfrie balkonger for å sikre gode relasjoner mellom naboene og frisk luft til alle**Forslagsstilleres forslag:**

Stemmer:

For		Mot
-----	--	-----

Styrets forslag:

Stemmer:

For		Mot
-----	--	-----

Sak 11. Forslag vedr. Dyrehold, endringer i husordensreglene.

Stemmer:

For		Mot
-----	--	-----

Sak 12. Forslag til Generalforsamlingen om endring av vedtektene

Stemmer:

For		Mot
-----	--	-----

Sak 13. Forslag til endring av vindustype i borettslaget

Stemmer:

For		Mot
-----	--	-----

Sak 14. Forslag til GF 2021 om start av prosess med skiftning av vinduer

Stemmer:

For		Mot
-----	--	-----

Sak 15. Forslag GF 2021 om oppfølging av vedtak om ansettelse av profesjonell daglig leder. Viser til vedtak D i protokoll fra ordinær generalforsamling i nordre Åsen Borettslag, møtedato 03.04.2019.

Stemmer:

For		Mot
-----	--	-----

Sak 16. Valg av delegert til OBOS generalforsamling

Stemmer:

For		Mot
-----	--	-----

Sak 17. Valg av valgkomité

Stemmer:

For		Mot
-----	--	-----

Sak 18. Valg av Valg av velferdskomité

Stemmer:

For		Mot
-----	--	-----

Sak 19. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:

For		Mot
-----	--	-----

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styrets postkasse.