



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5763

WORSE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i WORSE BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

21. april 2026 kl. 19:00, Sagene Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Generelle opplysninger om Worse Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Worse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 890916562, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 219/259

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

Worse Borettslag har ingen ansatte.

Worse Borettslag er en del av Eierseksjonssameiet Kiellands Hus, som består av fire boligdelar:

Oppgang A: Waldemar Thranes gate 72 (Garman borettslag)

Oppgang B: Uelands gate 53 (selveierseksjoner)

Oppgang C: Landstads gate 2 (Worse borettslag)

Oppgang D: Kingos gate 8 (selveierseksjoner)

I tillegg hører næringsdelene Circle K og kjøpesenteret til sameiet, og senteret eies og drives av Ragde Eiendom.

Hjemmesiden

Du finner informasjon om Worse borettslag og Kiellands Hus sameie på sameiets hjemmeside kiellandshus.net. Hjemmesiden brukes aktivt av styret til å legge ut viktig og aktuell informasjon. Styret bruker ikke Vibbo!

Forretningsførrel og revisjon

Forretningsførrel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Revisor er BDO.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet forslag: Regulering av røyking i bakgården
8. Innkommet forslag: Utredning av døråpnere i kjeller til sykkelgarasje (oppgang C)
9. Innkommet forslag: Heisreparasjon ved stans i helg/faste- og bevegelige helligdager
10. Innkommet forslag: Beredskapsplan for Kiellands Hus
11. Styrets forslag til endringer av vedtekter
12. Styrets forslag til endring av husordensregler
13. Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i WORSE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5763 Worse Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2025 - Worse Borettslag.pdf
3. Årsregnskap 2025 - Kiellands Hus Sameie.pdf

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000 kr

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 115 000 kr

Sak 7

Innkommet forslag: Regulering av røyking i bakgården

Forslag fremmet av:

Kine Hansen, leilighet B205

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret har over flere år mottatt henvendelser om røyking i bakgården, og har vurdert ulike løsninger, herunder etablering av egne røykeområder. Det er blant annet plassert askebegre på de stedene i bakgården som er lengst unna leilighetene.

Bakgårdens utforming med lukket gårdsrom, samt byggets ventilasjonsløsning med luftinntak direkte til leiligheter, medfører imidlertid at røyk i praksis sprer seg til omkringliggende boenheter uavhengig av hvor i bakgården det røykes. Dette har vist seg å være til vesentlig ulempe for flere beboere, som i praksis lever med konstant røyklukt i egne leiligheter fordi de har naboer som røyker mye.

Styret har derfor vurdert at det ikke er mulig å tilrettelegge for røyking i bakgården mer enn vi allerede har gjort uten at dette går på bekostning av andres bokvalitet.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkommet forslag: Regulering av røyking i bakgården
- Mot Innkommet forslag: Regulering av røyking i bakgården

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Tillegg i husordensreglenes § 6: Av hensyn til beboere på bakkeplan, og for å unngå røykinnslag i leiligheter, er røyking ikke tillatt i sameiets bakgård.

2. Tillegg i husordensreglenes §6: Av hensyn til beboere på bakkeplan og røykinnslag i leiligheter er røyking i sameiets bakgård ikke tillatt. Røyking henvises til offentlig gateareal utenfor eiendommen.

Sak 8

Innkommet forslag: Utredning av døråpnere i kjeller til sykkelgarasje (oppgang C)

Forslag fremmet av:

Emma Auran, C603

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at styret får i oppdrag å undersøke kostnader og praktiske muligheter for å installere automatiske døråpnere på de fire dørene i kjellerinngangen ved oppgang C, som leder inn til sykkelgarasjen.

Bakgrunnen for dette er at dørene er i dag tunge å åpne, og det kan være utfordrende å komme inn og ut når man har med sykkel, barnevogn, rullator, bæreposer eller lignende. Automatiske døråpnere vil kunne gjøre adkomsten mer tilgjengelig og brukervennlig for beboerne.

Styret bes derfor om å innhente informasjon om mulige løsninger og kostnadsnivå, og eventuelt legge frem et konkret forslag for beslutning på et senere tidspunkt.

Styrets innstilling

Styret har innhentet et foreløpig kostnadsoverslag fra vaktmester, som anslår ca. 75 000 kroner per dør for installasjon av automatiske døråpnere. For de fire dørene i oppgang C vil dette utgjøre rundt 300 000 kroner.

I tillegg kommer elektriske arbeider på 10-12 000 kr.

Styret gjør også oppmerksom på at det tidligere har kommet tilsvarende henvendelser fra de andre oppgangene i sameiet. Dersom man velger å installere automatiske døråpnere i én oppgang, mener styret det vil være naturlig og rimelig å vurdere tilsvarende tiltak i øvrige oppganger. En samlet utbygging vil da kunne beløpe seg til om lag 750 000 kroner.

I tillegg til investeringskostnaden vil det påløpe løpende utgifter til drift, service og vedlikehold av anleggene. Slike kostnader må også tas med i den totale vurderingen av tiltaket.

Styret har forståelse for at automatiske døråpnere vil kunne forbedre tilgjengeligheten, særlig for beboere med sykkel, barnevogn, rullator eller lignende. Samtidig må tiltaket vurderes opp mot sameiets samlede økonomi og prioriteringer.

På bakgrunn av den totale kostnaden, samt forventede fremtidige vedlikeholdsutgifter, vurderer styret at tiltaket per i dag ikke er økonomisk forsvarlig å gjennomføre.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret utrede kostnader og muligheter for installasjon av automatiske døråpnere på de fire dørene til sykkelgarasjen i kjelleren, og legge frem en anbefaling for sameiet.

Sak 9

Innkommet forslag: Heisreparasjon ved stans i helg/faste- og bevegelige helligdager

Forslag fremmet av:

Hans Welle-Watne, C606

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Heisen hos oss har vært utrolig nok – og overraskende stabil det siste året, men det vi vet er den kommer til å stoppe igjen, men ikke når! Bygget er 20 år gammelt og med én heis for 60 leiligheter som dekker 9 etasjer og med hyppig inn- og utflytting, blir den sterkt belastet. Samtidig, uvisst av grunn har den en tendens til å stoppe

utenom normal arbeidstid, mandag til fredag for heismontørene. Gjerne på fredag etter kl 16 og da står den til tidligst på mandag.

Styret har i e-post av 10.06.2024 kommet med en lang, og til dels skremselspreget begrunnelse for hvorfor de hevder at det ikke er økonomisk regningssvarende å tilkalle reparatør utenom deres ordinære åpningstid. Det fremgår videre av e-posten at dersom beboere ønsker å endre på denne praksisen, må det tas opp på ordinær generalforsamling som en egen sak. Med mange års erfaring fra styrearbeid og drift av sameier og borettslag har jeg aldri opplevd at dette har vært noen problemstilling. Stopper heisen, blir den reparert og satt i gang – man har gjerne inngått ulike responsavtaler (hvor raskt de skal komme) med heisfirmaet. Men slik er det tydeligvis ikke her.

Min klare oppfatning, og flere med meg er at marginalkostnadene ved å reparere utenom normal arbeidstid, veier mindre enn ulempene som:

- Tunge bæreposer opp trappene. Bygget er på 9 etasjer regnet fra garasjeanlegget.
- Hunder som hyppig skal luftes
- Hjemkomst med tunge koffertar
- Inn- eller utflytting i helg – hvor dette gjerne skjer
- Helgebesøk med gjester
- Det bor alle aldersgrupper i bygget og flere har bl.a. barnevogn eller rullator

Samtidig vil jeg benytte anledningen til å henstille om at heisen brukes slik det fremgår av heisoppslaget - og at dette ved inn- og utflytting presiseres overfor flyttefolkene. Det er ikke alle som skjønner hva som står skrevet. Spesielt heisdørene er utsatt. Desto flinkere vi er, jo færre stopp blir det.

Likeledes håper jeg at de som ikke føler ulempe ved heisstans, viser solidaritet med de som har vesentlig ulempe.

Styrets innstilling

Dagens praksis, der bestilling av heisservice kun skjer innenfor arbeidstid, ble innført i 2018 etter flere år med svært høye heiskostnader. Innføringen bidro til at kostnadene sameiet brukte på heis i året ble mer enn halvert, og ordningen har siden vært gjeldende for alle fire oppgangene i sameiet. De høye heisutgiftene var også en av årsakene til at felleskostnadene måtte økes.

Ingen beboere i de øvrige oppgangene har i årene etter 2018 gitt uttrykk for ønske om å endre praksisen. Da styret i 2024 sendte ut informasjon om bakgrunnen for ordningen, var tilbakemeldingene overveldende positive til å beholde den uendret.

Styret har forståelse for at det kan oppleves som belastende når heisen er ute av drift, særlig for beboere som bor høyt i bygget eller har særskilte behov. Samtidig må styret foreta en helhetlig vurdering av økonomiske, praktiske og driftsmessige konsekvenser. Styret vil også opplyse om at heisen i Worse borettslag ikke har vært ute av drift siden 8. juni 2024. Den fremstår dermed som svært pålitelig, og styrets avtale innebærer at mindre avvik løpende utbedres ved faste servicer.

Erfaringen er at utrykninger utenom arbeidstid er vesentlig dyrere, ofte minst dobbelt så kostbare som utrykninger i ordinær arbeidstid. I tillegg fører slike utrykninger ofte ikke til en varig løsning. Det kan blant annet skyldes at montørene ikke alltid har tilgang til nødvendige reservedeler, eller at riktig kompetanse ikke er tilgjengelig på kort varsel. I praksis betyr dette at problemet ofte kun løses midlertidig, og at det uansett må gjennomføres en ny service i ordinær arbeidstid i etterkant. Dermed påløper det i realiteten to kostnader for samme feil - først en dyr utrykning utenom arbeidstid, og deretter en ordinær service.

Alle serviceavtaler i sameiet inngås og forvaltes av sameiet. Borettslagene Worse og Garman betaler sin andel av disse kostnadene gjennom månedlige felleskostnader til sameiet.

Den innsendte saken har vært behandlet i årsmøteforberedelser både i sameiet og i Garman borettslag. Det er lagt til grunn at en eventuell endring av praksis ikke vil gjelde de øvrige tre oppgangene, og at ordningen dermed kun vil gjelde Worse borettslag.

Dette innebærer også en tydelig økonomisk konsekvens: Eventuelle merkostnader vil ikke fordeles på hele sameiet, men kun belastes andelseierne i Worse borettslag. Worse har ikke eget driftsbudsjett, og økte kostnader må derfor dekkes gjennom økte felleskostnader. Kostnader til utrykninger og service utenom ordinær arbeidstid vil i sin helhet måtte bæres av Worses andelseiere alene.

Dersom forslaget vedtas, må det derfor påregnes økte felleskostnader, for eksempel fra 1. juli, for å dekke disse ekstra og mindre forutsigbare utgiftene.

Etter styrets vurdering vil tiltaket medføre vesentlig høyere og mindre forutsigbare kostnader, uten at det gir en tilsvarende varig forbedring i driften. Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget ikke vedtas, og at dagens praksis videreføres.

Forslag til vedtak

Styret inngår responsavtale med Lian Heis AS om reparasjon utenom ordinær arbeidstid.

Sak 10

Innkomet forslag: Beredskapsplan for Kiellands Hus

Forslag fremmet av:

Hans Welle-Watne C606

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Vårt sameie (Eierseksjonssameiet Kiellands hus) består av 224 leiligheter, 1 kjøpesenter over 2 plan med et garasjeanlegg under samt Circle K bensinstasjon. Eiendommen er klassifisert som et § 22 bygg etter Brannvernloven eller et særskilt brannobjekt. Mao et omfattende og teknisk komplisert og brannutsatt sameie. Innen sameiet er det 2 borettslag, German & Worse med 126 av de totalt 226 leilighetene. Styret er lovpålagt å utarbeide en komplett og samlet skriftlig beredskapsplan som inkluderer risikoanalyse bestående av:

- Brannvern og evakueringsrutiner
- Risikovurdering av byggets virksomheter (inkl. kjøpesenter og bensinstasjon)
- Internkontrollsystem
- Rutiner for håndtering av ulykker og farlige situasjoner
- Samordning mellom virksomhetene i bygget (senter, bensinstasjon, garasje og boliger)

Denne bestemmelsen tredde i kraft den 1. januar 1997, benevnt Internkontroll-forskriften og styret har vært underlagt denne siden 2007.

Beredskapsplanen har jeg ikke funnet noen steder. På forespørsel til styret får jeg et noe uklart svar om at denne er under utarbeidelse og «skal gjennomgås på et kommende styremøte før den publiseres på sameiets hjemmeside» (referert fra en e-post med styrets leder).

Styret skal ha ros for at de er flinke til å informere om hendelser som skjer eller skal skje rundt oss, men akkurat dette svaret finner jeg svært lite tilfredsstillende, spesielt i disse urolige tider rundt oss.

Eventuelle konsekvenser ved en uforutsett hendelse på Circle K som tross alt ligger under Worse borettslag og hvor trappeløpet er den eneste rømningsveien, bekymrer meg mest.

Gjennom Generalforsamlingen i vårt borettslag, kan vi vedta at en beredskapsplan utarbeides og presenteres innen rimelig tid.

Forslag til vedtak:

Styret skal ha utarbeidet, behandlet og presentert på hjemmesiden en Beredskapsplan innen utgangen av juli i år. Vårt sameie (Eierseksjonssameiet Kiellands hus) består av 224 leiligheter, 1 kjøpesenter over 2 plan med et garasjeanlegg under samt Circle K bensinstasjon. Eiendommen er klassifisert som et § 22 bygg etter Brannvernloven eller et særskilt brannobjekt. Mao et omfattende og teknisk komplisert og brannutsatt sameie. Innen sameiet er det 2 borettslag, German & Worse med 126 av de totalt 226 leilighetene. Styret er lovpålagt å utarbeide en komplett og samlet skriftlig beredskapsplan som inkluderer risikoanalyse bestående av:

- Brannvern og evakueringsrutiner
- Risikovurdering av byggets virksomheter (inkl. kjøpesenter og bensinstasjon)
- Internkontrollsystem
- Rutiner for håndtering av ulykker og farlige situasjoner
- Samordning mellom virksomhetene i bygget (senter, bensinstasjon, garasje og boliger)

Denne bestemmelsen tredder i kraft den 1. januar 1997, benevnt Internkontroll-forskriften og styret har vært underlagt denne siden 2007.

Beredskapsplanen har jeg ikke funnet noen steder. På forespørsel til styret får jeg et noe uklart svar om at denne er under utarbeidelse og «skal gjennomgås på et kommende styremøte før den publiseres på sameiets hjemmeside» (referert fra en e-post med styrets leder).

Styret skal ha ros for at de er flinke til å informere om hendelser som skjer eller skal skje rundt oss, men akkurat dette svaret finner jeg svært lite tilfredsstillende, spesielt i disse urolige tider rundt oss.

Eventuelle konsekvenser ved en uforutsett hendelse på Circle K som tross alt ligger under Worse borettslag og hvor trappeløpet er den eneste rømningsveien, bekymrer meg mest.

Gjennom Generalforsamlingen i vårt borettslag, kan vi vedta at en beredskapsplan utarbeides og presenteres innen rimelig tid.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at beredskap og sikkerhet oppleves som viktig for beboerne, særlig i lys av dagens situasjon. Samtidig må styret være bevisst sitt mandat og sine rammer.

Styret må være forsiktig med å etablere forventninger om at sameiet kan ivareta en beredskapsrolle som det i praksis ikke har mandat, kompetanse eller ressurser til å oppfylle. Planlegging for større hendelser, herunder krigsscenarier og omfattende samfunnskriser og etablering av tilfluktsrom, ligger i hovedsak under offentlige myndigheters ansvar.

Forslaget bygger etter styrets vurdering på flere feilaktige forutsetninger, blant annet når det gjelder hvilke plikter som påhviler styret etter regelverket. Sameiets ansvar er knyttet til forsvarlig drift, brannsikkerhet og internkontroll i tilknytning til eiendommen.

Sameiet oppfyller allerede sine plikter i henhold til internkontrollforskriften. Næringsseksjonene ivaretar tilsvarende sine forpliktelser knyttet til forsvarlig drift av henholdsvis kjøpesenter, garasjeanlegg og bensinstasjon.

Styret vil utarbeide en beredskapsplan for sameiet, men denne vil være avgrenset til de forhold styret etter gjeldende regelverk er pålagt å ivareta. Planen vil inneholde sentrale punkter knyttet til sikkerhet i bygget, samt lenker til relevante offentlige ressurser for egenberedskap.

Forslaget legger videre opp til at styret skal gjennomføre eller innhente omfattende risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser). Slike analyser er faglige utredninger som normalt utføres av eksterne spesialister, og kostnadsnivået vil typisk ligge i størrelsesorden 100 000-200 000 kroner, avhengig av omfang.

Etter styrets vurdering vil det å igangsette slike analyser ligge utenfor det mandatet et styre i et boligselskap har, både når det gjelder ansvar, kompetanse og ressursbruk. Dette er vurderinger som naturlig hører inn under offentlige myndigheter og faginstanser.

Styret vil derfor ikke legge opp til å gjennomføre ROS-analyser utover det som følger av gjeldende krav til internkontroll og brannsikkerhet.

Styret vil heller ikke etablere en beredskapsplan som gir inntrykk av at sameiet kan håndtere hendelser som ligger utenfor det et boligselskap realistisk kan forutsettes å håndtere. Etter styrets vurdering vil dette kunne skape urealistiske forventninger og bidra til uklar ansvarsfordeling.

Det er derfor viktig å tydeliggjøre hvilke forventninger som er realistiske. Sameiet har ikke forutsetninger for å ivareta en operativ beredskapsrolle ved større hendelser eller krigssituasjoner.

Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget ikke vedtas.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkommet forslag: Beredskapsplan for Kiellands Hus
- Mot Innkommet forslag: Beredskapsplan for Kiellands Hus

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret skal ha utarbeidet, behandlet og presentert på hjemmesiden en Beredskapsplan innen utgangen av juli i år.

2. Styret bes utarbeide og gjøre tilgjengelig for beboerne en overordnet beredskapsplan for sameiet innen rimelig tid. Planen skal omfatte forhold knyttet til sikkerhet og beredskap i bygget, herunder eksisterende rutiner for brannvern og internkontroll, samt gi informasjon og henvisninger til relevante offentlige ressurser for egenberedskap. Planen skal avgrenses til det ansvaret som tilligger styret etter gjeldende regelverk, og vil ikke omfatte gjennomføring av omfattende risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) eller tiltak som ligger utenfor sameiets mandat.

Styrets forslag til endringer av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til endringer er i kursiv

Punkt 4-2 Overlating av bruk

Inn som nytt ledd i punkt (3):

Før innflytting skal alle beboere i andelen over 18 år signere på at beboerskrivet er lest og forstått. Styret kan holde tilbake bestilling av postkasseskilt inntil slik bekreftelse foreligger.

Begrunnelse:

Det er behov for å presisere at alle voksne som bor i leiligheten skal signere for å ha lest informasjonen som finnes i beboerskrivet. Dette fordi de skal vite hva de skal gjøre hvis eier av leiligheten ikke er hjemme.

Nytt ledd i punkt (7):

Leietakere skal signere for å ha lest og forstått sikkerhetsskriv for sameiet en gang pr. år. Andelseier er ansvarlig for at styret mottar signert skriv.

Begrunnelse:

Dette er tatt inn i forsikringsvilkårene for 2026

Nytt ledd i punkt (8):

Før leiligheten leies ut via Airbnb eller annen kortidsutleie, skal andelseier sørge for at gjest/leietaker fyller ut registreringsskjemaet som ligger på hjemmesiden.

Begrunnelse:

Styret og politiet har behov for å vite hvem som oppholder seg i bygget ved en eventuell brann. Det er også viktig at gjester/leietakere er informert om byggets særegne krav som et særskilt brannobjekt. Registreringsskjemaet inneholder viktig informasjon om bygget og sameiet.

4-3 Bygningsmessige arbeider

Inn som nytt tredje ledd i punkt (2):

Skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgården kan etableres, forutsatt at skjermingen utføres i samsvar med nærmere bestemmelser fastsatt i mal utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet. Styret kan kreve retting eller fjerning dersom skjermingen ikke er i samsvar med malen. Den enkelte andelseier bærer fullt ansvar for etablering, vedlikehold og eventuell fjerning av skjermingen.

Begrunnelse:

Styret ønsker å åpne for skjerming, samtidig som det sikres et helhetlig og enhetlig uttrykk på fasaden og i bakgården. En fast mal vedtatt av årsmøtet vil sikre likebehandling, forutsigbarhet og estetisk kontroll, samt redusere risiko for konflikter og uønskede individuelle løsninger. Klargjøringen av vedlikeholdsansvaret skal forhindre uklarhet om økonomisk og praktisk ansvar.

5-1 Andelseiers vedlikeholdsansvar

Nytt siste ledd, punkt (18):

Andelseier har det fulle vedlikeholdsansvaret for andelens inngangsdør, vinduer og balkongdør. Ansvarer omfatter ordinært vedlikehold, løpende reparasjoner samt utbedring av skader, uavhengig av skadeårsak, herunder skader som følge av slitasje, elde, ytre påvirkning eller tilfeldige hendelser.

Utsifting eller endring av inngangsdør, vinduer eller balkongdør som påvirker bygningens fasade eller uttrykk, kan kun skje etter forhåndsgodkjenning fra styret.

Begrunnelse:

Styret foreslår en presisering av vedtektene om vedlikeholdsansvar for inngangsdører, vinduer og balkongdører. Forslaget er begrunnet i et tidligere tilfelle der ansvarsforholdet måtte avklares ved juridisk bistand. For å tydeliggjøre gjeldende rett og redusere risiko for fremtidig uklarhet, foreslår styret at vedtektene presiserer at vedlikeholdsansvaret ligger hos den enkelte andelseier, i samsvar med borettslagsloven.

Endring av 5-1

(3) Andelseieren skal også i boligen vedlikeholde, herunder sørge for nødvendig reparasjon av:

a) vinduer, karmer og glassruter, knuste eller punkterte

b) innside utgangsdør *leilighetsdør*, inkludert håndtak, låskasse og sylinder

Begrunnelse:

Vi ser at det kan være hensiktsmessig å kunne referere til konkrete vedtekter når beboere henvender seg i stedet for å henvise til hva advokater har sagt.

4-2 Overlating av bruk

Inn som nytt punkt (9):

Leietakere skal signere for å ha lest og forstått sikkerhetsskriv for sameiet en gang pr. år. Andelseier er ansvarlig for at styret mottar signert skriv.

Begrunnelse:

Dette er tatt inn i forsikringsvilkårene for 2026

Nytt ledd til 5-1 (12)

Ved oppussing eller rehabilitering av bad er andelseier pliktig å benytte rørleggerbedrifter som er godkjente våtromsbedrifter og som utfører arbeidet i samsvar med gjeldende våtromsnorm (Byggebransjens våtromsnorm - BVN). Arbeidet skal utføres av godkjent våtromsforetak og dokumenteres i samsvar med gjeldende våtromsnorm (BVN). Tilbud og arbeidsbeskrivelse skal oversendes styret for godkjenning.

Begrunnelse:

Arbeid på bad representerer den største risikoen for vannskader i sameiet. Krav om bruk av godkjente våtromsbedrifter som følger Byggebransjens våtromsnorm (BVN) reduserer risikoen for feilutførelse og kostbare følgeskader. Forslaget skal bidra til å ivareta byggets tekniske kvalitet, redusere forsikringsskader og sikre dokumentasjon ved fremtidige eierskifter og eventuelle reklamasjonssaker.

Nytt ledd i 5-1 (14)

Dersom en beboer, etter påminnelse, ikke gjennomfører nødvendige tiltak for å få lekkasjevarsleren online, vil styret bestille service fra Sfty. Juridisk eier vil faktureres for kostnaden etter skriftlig påminnelse og rimelig frist.

Begrunnelse:

Sameiet har installert digitale lekkasjevarslere som et forebyggende tiltak mot vannskader. Systemet forutsetter at enhetene er tilkoblet og operative. Manglende oppkobling svekker sikkerheten for hele bygget og kan få konsekvenser for forsikringsdekningen. For å sikre at anlegget fungerer etter hensikten, foreslår styret at det kan bestilles service for eiers regning dersom påminnelse ikke følges opp.

Nytt punkt 5-1 (18)

Andelseiere som flytter inn i sameiet, skal fylle ut skjemaet «Søknad om oppussing» og sende det til styret. Skjemaet er tilgjengelig på sameiets nettside.

Begrunnelse:

Erfaring viser at mange nye eiere starter oppussing kort tid etter overtakelse. Krav om innsending av oppussingsskjema ved innflytting sikrer at styret får nødvendig oversikt over planlagte arbeider, kan kontrollere at tiltakene er i tråd med vedtekter og lovverk, og forebygge arbeid som kan skade bygget eller medføre ulemper for øvrige beboere.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at endringene vedtas.

Sak 12

Styrets forslag til endring av husordensregler**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

§ 2 Hensynet til andre**Fjerne to setninger:**

Ved større sammenkomster skal takterrassen reserveres via styret. Dette for å sikre at det ikke er for mange personer der på samme tid.

Begrunnelse:

Dette ble tatt inn i vedtektene under koronaen da krav fra kommunen regulerte antall personer som oppholdt seg sammen. Det er ikke behov for å ha dette i husordensreglene lenger.

Tillegg til § 3. Fellesområdene

Lading av el-sykkel/sparkesykkel og tilsvarende elektriske fremkomstmidler skal fortrinnsvis skje utendørs. Hvis lading må skje innendørs skal det skje under oppsyn eller i ventilerte rom på ubrennbart underlag.

Begrunnelse:

Dette har blitt innlemmet i sameiets forsikringsvilkår for 2026.

Endring § 7 Avfallshåndtering**Tillegg i kursiv:**

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Avfall skal sorteres i lilla (plast), grønne (mat) og hvite (restavfall) plastposer i henhold til Oslo kommunes kildesorteringsguide. Aviser, papp og papir skal *brettes godt sammen og* kastes i egne containere. Tomflasker kastes i særskilte containere i Kingos gate. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Elektriske artikler og farlig avfall skal ikke hensettes i avfallsrommene.

Begrunnelse:

Vi har så mange søppeldunker for papp og papir i søppelrommene som det er plass til, og vi ser at disse til stadighet blir overfylte. Årsaken er som regel at beboere ikke er flinke nok til å brette sammen pappeskene de kaster

Endring § 8 Postkasser**Tillegg i kursiv:**

Ved godkjent dyrehold i en leilighet skal postkasseskiltet merkes med et ikon som angir hvilke dyr som holdes i leiligheten. Styret sørger for bestilling av slikt skilt.

Begrunnelse:

Brannvesenet kan se at det oppholder seg dyr i leiligheten ved en eventuell brann, slik at dyrene kan reddes dersom beboer ikke er hjemme.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at endringene vedtas.

Sak 13

Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra vedtektene punkt 4-3: Bygningsmessige arbeider

Skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgården kan etableres, forutsatt at skjermingen utføres i samsvar med nærmere bestemmelser fastsatt i mal utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet. Styret kan kreve retting eller fjerning dersom skjermingen ikke er i samsvar med malen. Den enkelte andelseier bærer fullt ansvar for etablering, vedlikehold og eventuell fjerning av skjermingen.

Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård

Denne malen fastsetter tillatte løsninger for skjerming i henhold til vedtektene.

1. Skjerming på bakkeplan

Leiligheter på bakkeplan kan skjerme for innsyn ved bruk av plantekasser i sort utførelse.

- Plantekasser kan ha en maksimal bredde på 1 meter.
- Beplantning skal ikke overstige 1,5 meter i høyde.

2. Skjerming på balkonger

Balkonger kan skjerme for innsyn ved bruk av duk montert på innsiden av rekkverkets spiler.

- Duk skal være i grå farge. Styret har alternativer i flere prisklasser.

3. Forbudte løsninger

Det er ikke tillatt med skjerming i tre, bambus, siv eller tilsvarende materialer.

Forslag til vedtak

Malen vedtas av årsmøtet og gjelder for all skjerming som omfattes av vedtektene.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helene Spigseth

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Siv-Anne Hotvedt

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marianne Hagen
-

Styrets årsrapport

Generelt

Styret har i perioden fra april 2025 til april 2026 avholdt tre ordinære styremøter. I tillegg har styremedlemmene hatt løpende kontakt gjennom hele året via telefon, e-post og digitale plattformer. Flere saker krever kontinuerlig oppfølging mellom møtene, og det fattes jevnlig beslutninger utenom ordinære styremøter når situasjonen tilsier det.

En betydelig del av styrearbeidet foregår utenfor formelle møter og er i liten grad synlig for seksjonseierne. Dette gjelder blant annet dialog med beboere, oppfølging av leverandører, gjennomgang av tekniske rapporter, juridiske vurderinger, behandling av søknader, økonomisk kontroll og koordinering mellom sameiets tre hovedseksjoner.

Kiellands Hus er et komplekst kombinasjonssameie bestående av boligseksjon, kjøpesenter og bensinstasjon. Disse virksomhetene har ulike behov og rammebetingelser, samtidig som de deler tekniske installasjoner og bygningskropp. Styret må derfor løpende balansere hensynet til fellesskapet mot særinteresser, og sikre at beslutninger er i tråd med vedtekter, lovverk og forsvarlig forvaltning av felles verdier.

Bygget nærmer seg 20 år, og vedlikeholdsbehovet har økt markant de siste årene. Flere tekniske anlegg, herunder ventilasjon, varmesystem, heiser og sikkerhetsinstallasjoner, krever mer systematisk oppfølging enn tidligere. Dette innebærer økt kontakt med serviceleverandører, gjennomgang av tilstandsrapporter og vurdering av tiltak både på kort og lang sikt.

Samtidig har mange seksjonseiere startet oppussing og modernisering av sine leiligheter. Antallet søknader om tiltak som berører våtrom, ventilasjon, bærekonstruksjoner og tekniske installasjoner har økt betydelig. Hver søknad krever gjennomgang av tekniske løsninger, vurdering opp mot vedtekter og lovverk, og i enkelte tilfeller innhenting av ekstern fagkompetanse. Styret bruker derfor svært mye tid på å sette seg inn i gjeldende forskrifter og tekniske normer for å sikre at tiltak gjennomføres på en måte som ikke skader bygget eller påfører fellesskapet økt risiko.

Sameiet har i tillegg en høy andel utleieleiligheter og stor gjennomtrekk av beboere. Dette medfører et kontinuerlig behov for informasjon, veiledning og oppfølging, særlig innenfor HMS, bruk av fellesanlegg og etterlevelse av husordensregler. Denne delen av styrearbeidet er ressurskrevende, men avgjørende for å opprettholde orden, sikkerhet og trivsel i bygget.

Styret har i perioden hatt særlig fokus på:

- ferdigstillelse av ventilasjonsprosjektet
- oppfølging av brannsikkerhet og HMS
- Oppfølging av vannlekkasjevarslere
- økonomisk kontroll og håndtering av økte kommunale avgifter
- oppfølging av forhold knyttet til naboeiendom som brant ned og oppføring av nytt bygg

Styret legger vekt på langsiktig og ansvarlig forvaltning av sameiets verdier. Arbeidet krever både teknisk, juridisk og økonomisk forståelse, samt betydelig tidsbruk. Kontinuiteten i styret, med medlemmer som har lang erfaring fra sameiets drift, har vært en viktig faktor i håndteringen av stadig mer komplekse problemstillinger.

Økonomi

Worse borettslags økonomi er god. Vi viser til regnskapet som er vedlagt denne årsrapporten.

Borettslagets økonomi er tett knyttet til sameiets økonomi, da de fleste av avtalene sameiet har, også omfatter de to borettslagene. I det følgende vil vi derfor også informere om sameiets økonomi.

Sameiets regnskap er gjort opp med et underskudd på kr 439 048. Resultatet er i tråd med budsjett og forventninger, da det i perioden er gjennomført større vedlikeholdsprosjekter, blant annet maling av fellesarealene til en kostnad på om lag kr 1,1 millioner. Prosjektet ble finansiert ved bruk av midler fra sameiets egenkapital, slik det var planlagt.

Sameiets likviditet er god. Per 31.12.2025 hadde sameiet en arbeidskapital på kr 6 500 000. Deler av denne vil bli benyttet til planlagte vedlikeholdsprosjekter og tekniske oppgraderinger i kommende periode.

Styret vedtok å øke felleskostnadene med 6 % fra 1. januar 2026. Bakgrunnen for økningen er sammensatt:

- Samtlige serviceavtaler økte med minst 4 %.
- Oslo kommune økte vann- og avløpsavgiften med 35,4 %, og har varslet tilsvarende økning for 2027. For sameiet innebærer dette en kostnadsøkning på nærmere kr 600 000 fra 2025 til 2026.

Kommunen begrunner økningen med behov for omfattende investeringer i vann- og avløpsnett for å sikre miljømål og stabil drikkevannsforsyning.

Styret har et sterkt fokus på kostnadskontroll. Økonomien følges tett gjennom hele året, og styret har løpende dialog med regnskapsfører. Budsjettering i et så stort og sammensatt sameie er krevende, da kostnader skal fordeles korrekt mellom seksjonene i tråd med vedtektene. Styrets erfaring, med medlemmer som har sittet i henholdsvis 12 og 13 år, gir viktig kontinuitet og historisk oversikt.

Salg og bruksoverlating

I løpet av 2025-2026 har det blitt solgt 12 andeler, og styret har godkjent nye andelseiere. Det har også blitt søkt om fire bruksoverlatinger, som er blitt innvilget. Nye eiere og beboere får en informasjonspakke ved innflytting, der de blant annet får informasjon om Worses vedtekter, husordensregler, viktige punkter ved oppussing, brannvarslingsanlegget, vektertjenesten, riktig bruk av heisen og dyrehold i borettslaget.

Individuell måling av radiatorvarme

Individuell måling av radiatorvarme ble vedtatt på årsmøtet/generalforsamlingene i 2023 som følge av høye fjernvarmepriser og et ønske om mer rettferdig fordeling av kostnadene.

Avregningen for perioden september 2024 til mai 2025 ble gjennomført høsten 2025. Resultatene viser betydelige forskjeller i forbruk mellom leilighetene.

Styret ser en tydelig reduksjon i samlet forbruk sammenlignet med tidligere år. Vi ser at det er endring i atferd i form av at vinduer som tidligere år stod åpne nå sjelden gjør det i fyringssesongen, og effekten er særlig merkbart i utleieleiligheter, hvor bevisstheten rundt energibruk tidligere har vært lavere. For borettslagene fikk henholdsvis 77 % og 72 % av leilighetene tilbakebetaling ved avregningen.

Vannlekkasjevarslere

På bakgrunn av flere vannlekkasjer på kjøkken de siste årene inngikk styret høsten 2024 avtale med Sfty om installasjon av vannlekkasjevarslere i alle leiligheter.

I 2024 hadde sameiet fem vannlekkasjer, samtlige på kjøkken. I 2025-2026 har vi ikke hatt én eneste lekkasje som har medført skade.

Systemet har varslet om seks begynnende lekkasjer som kunne blitt omfattende dersom de ikke var oppdaget tidlig og stoppet. Tiltaket har både forebygget skade og bidratt til økt bevissthet blant beboerne.

Forsikring

Forsikringspremien økte med 7,17 % for 2026. Dette er en betydelig lavere økning enn tidligere år, hvor økningen har vært mer enn det dobbelte. Styret ser dette i klar sammenheng med fraværet av vannlekkasjer i perioden.

Brann i Kingos gate - oppføring av nytt nabobygg

Styret har i perioden brukt betydelig tid og ressurser på oppfølgingen av brannen i nabobygget i Kingos gate 4 og den etterfølgende prosessen knyttet til oppføring av nytt bygg.

Arbeidet har vært omfattende og har blant annet omfattet tett dialog med advokat, gjennomgang av plan- og byggesaksdokumenter samt løpende vurderinger av konsekvenser for sameiet og tilknyttede borettslag. Det er også lagt ned betydelig arbeid i behandling av nabovarsel, herunder grundig gjennomgang av tegninger og øvrig dokumentasjon, samt utarbeidelse og innsending av merknader.

Styret har i tillegg håndtert mange henvendelser fra utbygger, både muntlige og skriftlige, og deltatt på flere befaringer på eiendommen.

Parallelt har styret behandlet og fulgt opp henvendelser fra seksjonseiere og andelseiere i saken. Det har vært en sentral prioritering å ivareta beboernes interesser på en grundig og forsvarlig måte, både i sameiet og i borettslagene.

Arbeidet med saken er fortsatt pågående, og styret vil videreføre den tette oppfølgingen i neste periode.

Ventilasjonsprosjektet - forbedring av ventilasjonen

Ventilasjonsanlegget har over tid fungert stadig dårligere. Flere leiligheter har redusert avtrekk, mens enkelte ikke har avtrekk overhode. En vesentlig årsak har vært installasjon av kjøkkenvifter som ikke er kompatible med fellesanlegget.

Prosjektet startet i 2021 med inspeksjon av samtlige leiligheter i regi av Jenssen System AS. Leveringsproblemer i 2022 førte til forsinkelser. I 2023 fikk seksjonseiere med avvik frist til å utbedre disse.

I 2024 og 2025 har de fleste med ikke-godkjent kjøkkenhette fått byttet denne. Det er også installert nye spjeld alle øvrige leiligheter. Prosjektet har krevd omfattende koordinering, oppfølging av pålegg, dialog med beboere og planlegging av innregulering.

Målet er å ferdigstille prosjektet våren 2026.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Helse, miljø og sikkerhet (HMS) er et omfattende og kontinuerlig ansvarsområde for styret. Kiellands Hus er klassifisert som et særskilt brannobjekt, noe som innebærer strengere krav til brannsikkerhet, dokumentasjon og oppfølging enn det som gjelder for ordinære boligbygg.

Sameiet har en høy andel utleieleiligheter og stor gjennomtrekk av beboere. Dette medfører et særskilt behov for systematisk informasjonsarbeid og opplæring av nye beboere. Mange leietakere har begrenset kjennskap til byggets tekniske løsninger, fellesanlegg og sikkerhetsrutiner. Styret bruker derfor betydelig tid på å sikre at nye beboere får nødvendig informasjon om:

- brannrutiner og evakueringsveier
- bruk av brannvarslingsanlegget
- riktig bruk av kjøkkenhette og ventilasjon
- plassering og bruk av stengeventiler
- håndtering av vannlekkasjevarsler
- korrekt bruk av elektriske installasjoner
- bevisst energibruk og bruk av radiatorer

Den høye gjennomtrekken innebærer i praksis at det samme informasjons- og opplæringsarbeidet må gjentas flere ganger hvert år. Dette er nødvendig for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå i bygget.

Våren 2026 vil styret besøke samtlige leiligheter som har fått nye beboere siden forrige HMS-runde. Under disse besøkene gjennomgås punktene systematisk. Besøkene gir også styret anledning til å kontrollere at pålagte sikkerhetstiltak er på plass og fungerer som forutsatt.

Oppfølgingen av HMS-arbeidet har vært særlig tidkrevende det siste året, blant annet som følge av brannen i nabobygget og det generelle fokuset på brannsikkerhet i perioden etterpå. I tillegg har installasjonen av vannlekkasjevarslere medført behov for opplæring og oppfølging for å sikre at systemet til enhver tid er operativt.

Forsikringsselskapet stiller økende krav til dokumentert og systematisk HMS-arbeid i boligsameier. God internkontroll, forebyggende tiltak og dokumentert oppfølging er avgjørende både for å redusere risikoen for skader og for å begrense fremtidige premieøkninger. Styret legger derfor betydelig vekt på at HMS-arbeidet er strukturert, etterprøvbart og godt dokumentert.

Det har i perioden vært gjennomført en full teknisk HMS-gjennomgang av fellesarealer/bygningskropp og eiendom. Det var svært få avvik i år, og avvikene som ble avdekket ble utbedret med en gang.

Årlige kontroller av det elektriske anlegget og brannvarslingsanlegget utføres av henholdsvis Alna Elektro og Odin Brannteknikk AS. Eventuelle avvik blir fulgt opp og utbedret fortløpende. Det har blitt gjennomført termofotografi av alle sikringsskapene i fellesarealer, samt hovedskap. Termofotografering skjer hvert andre år.

Det ble våren 2025 gjennomført brannøvelse i alle oppganger, etterfulgt av en praktisk gjennomgang av brannvarslingsanlegget i regi av Lysteknikk. Beboerne fikk anledning til å stille spørsmål til både styret og Lysteknikk, samt få nærmere informasjon om anleggets funksjon og gjeldende sikkerhetsrutiner.

De beboerne som ønsket det, fikk selv prøve å stoppe en utløst brannalarm via betjeningspanelet. Dette bidro til økt forståelse for hvordan anlegget fungerer i praksis, og flere har gitt uttrykk for at det skaper større trygghet å ha fått praktisk erfaring med systemet.

Styret mottok svært mange positive tilbakemeldinger etter gjennomføringen, og planlegger å arrangere en tilsvarende øvelse og gjennomgang også denne våren.

Styret bruker betydelige ressurser på HMS-arbeidet og vurderer dette som en av sine viktigste oppgaver for å ivareta sikkerheten til alle beboere og beskytte sameiets verdier.

Kamerainstallasjon i inngangspartier

Det er i perioden installert kameraer i inngangspartiene og utenfor inngangsdørene i sameiet.

Bakgrunnen for tiltaket var gjentatte innbrudd i postkassene i samtlige oppganger, samt hærverk på inngangsdørene. Formålet med installasjonen har vært å forebygge ytterligere hendelser og bidra til økt trygghet for beboerne.

Styret har i etterkant registrert at tiltaket har hatt en forebyggende effekt, og omfanget av slike hendelser er redusert. Det har også vært enkelte episoder som er blitt fulgt opp av styret, hvor video- og bildemateriale fra kameraene er oversendt til politiet i forbindelse med anmeldelser.

Dugnad

Det ble gjennomført dugnad våren 2025 med godt oppmøte. Oppgavene omfattet blant annet rydding av fellesarealer, rengjøring av sykkelrom og bodarealer, enkel beplantning samt gjennomgang av felles utstyr.

Dugnaden har både en praktisk og en sosial funksjon. I tillegg til å redusere kostnader til eksterne leverandører, bidrar den til økt eierskap til fellesarealene og styrker bomiljøet. Styret opplever at dugnaden også gir en god arena for dialog mellom styret og beboerne.

Vaktmester og løpende drift

Styret er svært fornøyd med samarbeidet vi har med Karlsens vaktmestertjeneste, og har løpende dialog med leverandøren vedrørende drift og eventuelle behov for avklaringer eller prioriteringer.

Det siste året har det vært økt behov for mindre reparasjoner og justeringer i fellesarealer, herunder dørpumper, låssystemer, belysning og mindre bygningsmessige utbedringer. Slike saker krever ofte koordinering mellom vaktmester, eksterne leverandører og styret.

Styret fører kontroll med utført arbeid og fakturering for å sikre at kostnadene holdes på et forsvarlig nivå.

Skadedyrkontroll

Sameiet har avtaler med Pelias om skadedyrkontroll. Det har i perioden ikke vært større angrep, men det har vært enkelte enkeltsaker som er håndtert raskt.

Tidlig varsling fra beboere er avgjørende for å begrense omfang og kostnader. Styret følger opp slike henvendelser fortløpende.

Heiser

Heisene følges opp gjennom serviceavtale og lovpålagte kontroller. Det har vært svært få driftsstans i perioden, hovedsakelig som følge av slitasje på komponenter til dørene. Samarbeidet med Lian Heis fungerer fortsatt svært bra.

Alle beboere som flytter inn får informasjon om riktig bruk av heisen, og erstatningsansvaret de har ved eventuelle skader. Dette gjør at det er svært få heisstans som følge av flytting.

Informasjon og kommunikasjon

Styret mottar et betydelig antall henvendelser gjennom året, både fra seksjonseiere og leietakere. Mange saker gjelder forhold som er regulert i vedtekter og husordensregler, mens andre gjelder tekniske spørsmål eller naboforhold.

Styret søker å svare så raskt som mulig, men enkelte saker krever innhenting av dokumentasjon eller ekstern vurdering før svar kan gis.

Sameiets hjemmeside benyttes aktivt for å publisere informasjon og praktiske opplysninger. Styret har utarbeidet flere søknadsskjemaer/registreringsskjemaer for f. eks oppussing, dyrehold og nøkkelbestilling i året som har gått. Vi har også innført obligatorisk registrering av Airbnb-gjester for å oppfylle krav til brannsikkerheten. Denne registreringen gjøres på hjemmesiden, og har fungert svært bra i året som har gått.

Maling av fellesarealer

Det største vedlikeholdsprosjektet i perioden, målt i kostnader, har vært maling av fellesarealene. Det var 13 år siden forrige oppussing, og overflatene bar tydelig preg av slitasje. Styret vurderte det som nødvendig å gjennomføre arbeidet både av hensyn til vedlikehold av bygningsmassen og trivsel for beboerne.

Prosjektet omfattet samtlige oppganger og fellesarealer. Arbeidet ble planlagt og koordinert av styret i samarbeid med leverandør, og ble gjennomført i henhold til avtalt fremdriftsplan.

Styret har mottatt flere positive tilbakemeldinger fra beboere som uttrykker at fellesarealene fremstår betydelig oppgradert og mer innbydende etter gjennomført arbeid.

Øvrige vedlikeholdsprosjekter

I tillegg til maling av fellesarealene har følgende vedlikeholds- og sikkerhetstiltak blitt gjennomført i perioden:

- Etablering av sikkerhetswire på taket for å sikre forsvarlig arbeid ved fremtidig takvedlikehold og inspeksjon
- Installasjon av nye brannsentraler i alle oppgangene
- Sliping og beising av terrassegulvet på takterrassen

- Brannetting samt rydding og rengjøring av samtlige EL-skap
- Utbedring av takhatter og reparasjon av skadet takpapp
- Utskifting av alle bevegelsessensorene i oppgang C (øvrige oppganger vil tas fortløpende etter behov)

Flere av tiltakene er gjennomført både av hensyn til sikkerhet, lovpålagte krav og forebygging av fremtidige skader. Styret har prioritert å gjennomføre tiltak som reduserer risiko og begrenser fremtidige vedlikeholdskostnader.

Nye serviceavtaler

Renhold

Styret inngikk i perioden ny avtale om renholdstjenester med Windowdressing.

Bakgrunnen for leverandørbyttet var at tidligere leverandør over tid leverte stadig svakere kvalitet. Etter at selskapet ble kjøpt opp av en større aktør, opplevde styret en markant reduksjon i kvalitet og oppfølging.

Etter en vurdering av alternative leverandører valgte styret å inngå avtale med Windowdressing. Styret er svært fornøyd med både kvaliteten på renholdet og samarbeidet med ledelsen i selskapet. Det oppleves god tilgjengelighet, rask oppfølging ved avvik og generelt høyere profesjonalitet enn tidligere.

Branntekniske tjenester

Styret sa sommeren 2025 opp sameiets mangeårige avtale med Lysteknikk. Avtalen hadde løpt siden bygget ble oppført.

Styret inngikk en avtale med Odin Brannteknikk AS om levering av branntekniske tjenester.

Styret opplever at sameiet nå er godt ivaretatt gjennom en fast kontaktperson med høy faglig kompetanse. For et bygg som er klassifisert som særskilt brannobjekt, er det avgjørende å ha en leverandør som gir tydelig rådgivning, god dokumentasjon og tett oppfølging. Styret vurderer at den nye avtalen gir økt kvalitet og bedre kontroll innen et område som er helt sentralt for sameiets sikkerhet og økonomi.

Planlagte vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter

I kommende periode vil styret blant annet arbeide med:

- Ferdigstilling av ventilasjonsprosjektet
- Vedlikeholdsspyling av avløpsrør hvis det er behov for det i år (kameraundersøkelser avgjør)
- Epoxy-belegg i søppelrommene

Styret vil også fortsette arbeidet med å sikre at tiltak gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk og med minst mulig økonomisk belastning for fellesskapet.

Avslutning

Styret har i perioden brukt betydelige ressurser på både drift, vedlikehold og forebyggende tiltak. Arbeidet har i stor grad vært rettet mot å redusere risiko, sikre tekniske anlegg og beskytte sameiets økonomi.

Styret vil takke seksjonseierne for samarbeid og konstruktive innspill gjennom året, og oppfordrer samtidig alle til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. God etterlevelse fra den enkelte er avgjørende for at sameiet skal fungere godt som helhet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i WORSE BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til WORSE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2025 - Resultatregnskap 2025 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. - Oppstilling over endring av disponible midler	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-11 21:20:51 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

WORSE BORETTSLAG
ORG.NR. 890916562, KLIENTNR. 5763

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 583 739	1 339 624
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 772 769	1 484 372
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-156 841	-179 129
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-4 108 308	-944 321
Økning egenkapital i fellesanlegg		-221 155	-116 807
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		286 465	244 115
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 870 204	1 583 739
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 946 476	1 675 160
Kortsiktig gjeld		-76 272	-91 421
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 870 204	1 583 739

WORSE BORETTSLAG
ORG.NR. 890916562, KLIENTNR. 5763

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	995 777	1 239 913	0	938 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 438 581	2 427 987	3 635 000	2 574 000
Andre inntekter	3	7 800	6 095	6 000	6 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 442 158	3 673 995	3 641 000	3 518 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 215	-15 510	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-115 000	-110 000	-115 000	-115 000
Revisjonshonorar	6	-13 189	-7 795	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-124 383	-118 700	-126 000	-132 000
Konsulenthonorar		-6 806	-10 418	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-2 161	-26 411	-12 000	-12 000
Forsikringer		-16 383	-16 034	-22 000	-22 000
Kommunale avgifter	8	-12 506	-14 066	-32 000	-10 000
Kostnader sameie	20	-1 688 679	-1 796 536	-1 799 000	-1 906 940
Andre driftskostnader	9	-5 825	-5 923	-12 000	-12 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 001 148	-2 121 393	-2 156 000	-2 248 360
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		1 441 010	1 552 602	1 485 000	1 269 640
Innbetalt andel fellesgjeld		4 108 308	944 321	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 549 318	2 496 923	1 485 000	1 269 640
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	62 423	49 512	6 000	6 000
Finanskostnader	11	-838 973	-1 062 063	-1 067 000	-839 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-776 549	-1 012 551	-1 061 000	-833 000
ÅRSRESULTAT		4 772 769	1 484 372	424 000	436 640
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		4 772 769	1 484 372		

WORSE BORETTSLAG
ORG.NR. 890916562, KLIENTNR. 5763

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	103 480 000	103 480 000
Tomt		13 200 000	13 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	1 166 711	945 556
SUM ANLEGGSMIDLER		117 846 711	117 625 556
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 824	23 942
Andre kortsiktige fordringer		0	54 107
Driftskonto OBOS-banken		1 446 855	1 158 609
Sparekonto OBOS-banken		453 797	438 502
SUM OMLØPSMIDLER		1 946 476	1 675 160
SUM EIENDELER		119 793 187	119 300 716
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5000		300 000	300 000
Annen egenkapital	13	57 719 944	52 947 175
SUM EGENKAPITAL		58 019 944	53 247 175
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	13 096 971	17 362 120
Borettsinnskudd	15	48 600 000	48 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 696 971	65 962 120
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 819	41 698
Leverandørgjeld		420	773
Påløpte renter		3 767	5 550
Energiavregning	16	2	0
Energiavregning	17	-5 336	0
Annen kortsiktig gjeld	18	601	43 400
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 272	91 421
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 793 187	119 300 716
Pantstillelse	19	117 600 000	117 600 000
Garantiansvar	20	968 577	1 194 861

Oslo, 03.03.2026
Styret i Worse Borettslag

Helene Stokstad Spigseth /s/

Siv Anne Hotvedt /s/

Pål Smitt-Amundsen /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 verdi-forningelse. 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Eiendomsskatt	3 270
Eiendomsskatt	3 270
Eiendomsskatt	3 270
Eiendomsskatt	3 270
Felleskostnader	2 317 500
Internett	108 000
Kapitalkostnader IN I	1 031 062
Reg.kapitalkostnader IN I	-35 285
Fratrekk kapitalkostnader	-995 777
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 438 581

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Skilt	7 800
SUM ANDRE INNTEKTER	7 800

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 215
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 215

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-115 000
SUM STYREHONORAR	-115 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-13 189
SUM REVISJONSHONORAR	-13 189

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 161
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 161

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-12 506
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-12 506

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 650
Andre driftskostnader	-1 033
Andre kontorkostnader	-199
Bank- og kortgebyr	-2 956
Øreavrunding	12
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 825

NOTE 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 389
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 295
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 403
Andre renteinntekter	40 337
SUM FINANSINNTEKTER	62 423

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-838 936
Andre rentekostnader	-37
SUM FINANSKOSTNADER	-838 973

NOTE 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	103 480 000
SUM BYGNINGER	103 480 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.219/bnr.259

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

NOTE 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	13 260 265
Egenkapital fra IN tidligere	48 480 141
Egenkapital fra IN 2025	4 108 308
Reduksjon EK fra IN	-8 128 770
SUM ANNEN EGENKAPITAL	57 719 944

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 14

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2007	-68 080 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 237 739
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	156 841
Nedbetalt tidligere, IN	48 480 141
Nedbetalt i år, IN	4 108 308
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-13 096 971

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 15**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-48 600 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-48 600 000

NOTE 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-261 506
SUM INNTEKTER	-261 506

KOSTNADER

Fjernvarme	261 504
SUM KOSTNADER	261 504

SUM ENERGIAVREGNING	-2
----------------------------	-----------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 17
ENERGIAVREGNING
KOSTNADER

Uoppgjorte avregninger	5 336
SUM ENERGIAVREGNING	5 336

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-566
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-601

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 600 000
Pantelån	13 096 971
Beregnete IN forpliktelser	44 459 679
TOTALT	106 156 650

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	103 480 000
Tomt	13 200 000
TOTALT	116 680 000

NOTE 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 16,07 % av Kiellands Hus Sameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Kiellands Hus Sameie og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Kiellands Hus Sameie og utgjør kr 968 577,-.

Selskapets andel i Kiellands Hus Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Kiellands Hus Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS
ORG.NR. 991302549, KLIENTNR. 5622

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 518 088	7 927 259	8 518 000	9 005 000
Andre inntekter	3	199 726	1 350 752	1 500 000	1 500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 717 814	9 278 011	10 018 000	10 505 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-77 550	-74 730	-70 000	-78 000
Styrehonorar	5	-550 000	-530 000	-550 000	-550 000
Revisjonshonorar	6	-26 020	-17 484	-23 920	-25 000
Forretningsførerhonorar		-387 858	-370 140	-391 650	-409 000
Konsulenthonorar		-158 552	-106 824	-150 000	-200 000
Drift og vedlikehold	7	-3 090 871	-1 592 786	-2 031 000	-2 455 000
Forsikringer		-1 088 515	-935 398	-1 122 500	-1 172 206
Kommunale avgifter	8	-1 868 409	-2 678 160	-3 313 280	-3 662 077
Energi/fyring	9	-394 909	-303 313	-1 100 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-554 409	-527 936	-561 600	-578 000
Andre driftskostnader	10	-1 190 153	-971 387	-1 072 400	-1 195 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 387 246	-8 108 158	-10 386 350	-11 424 283
DRIFTSRESULTAT		-669 432	1 169 853	-368 350	-919 283
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	230 384	206 571	85 000	85 000
Finanskostnader		0	-228	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		230 384	206 343	85 000	85 000
ÅRSRESULTAT		-439 048	1 376 197	-283 350	-834 283
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	1 376 197		
Fra opptjent egenkapital:		-439 048	0		

EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS
ORG.NR. 991302549, KLIENTNR. 5622

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		48 234	71 712
Forskuddsbetalte kostnader		20 396	3 136
Andre kortsiktige fordringer	12	442 801	402 292
Energiavregning	13	514 838	314 397
Driftskonto OBOS-banken		3 538 188	4 487 388
Sparekonto OBOS-banken		3 052 722	2 949 833
SUM OMLØPSMIDLER		7 617 180	8 228 759
SUM EIENDELER		7 617 180	8 228 759
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		6 821 134	7 260 182
SUM EGENKAPITAL		6 821 134	7 260 182
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 304	72 177
Leverandørgjeld		740 707	896 400
Annen kortsiktig gjeld	14	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		796 046	968 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 617 180	8 228 759
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2026

Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Helene Stokstad Spigseth /s/ Ulrik Westerskov Mikkelsen /s/ Marianne Hagen /s/

Harald Thoresen /s/ Marie Asprem Hvardal /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 461 645
Felleskostnader næring (2)	1 081 307
Felleskostnader næring (3)	568 336
Bredbånd	406 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 518 088

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Innflytningsgebyr	8 400
Antenneleie	118 995
Basestasjoner	50 588
Egenandel forsikring	12 000
Nettinnbetalinger	3 743
Skilt	3 000
Fakturert for ekstraarbeid styret	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	199 726

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-77 550
SUM PERSONALKOSTNADER	-77 550

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-550 000
SUM STYREHONORAR	-550 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-11 383

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-26 020
SUM REVISJONSHONORAR	-26 020

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 966 978
Drift/vedlikehold VVS	-138 909
Drift/vedlikehold elektro	-120 670
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-189 169
Drift/vedlikehold heisanlegg	-193 773
Drift/vedlikehold brannsikring	-202 436
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-246 639
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-8 298
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 090 871

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-1 045 856
Renovasjonsgebyr	-822 553
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 868 409

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-377 512
Andre fyringskostnader	-17 397
SUM ENERGI / FYRING	-394 909

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-36 783
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 610
Håndverktøy	-479
Diverse utstyr	-2 417
Annet driftsmateriale	-1 377
Vaktmestertjenester	-347 200
Vakthold	-309 331
Renhold ved firmaer	-390 026
Snørydding	-2 991
Andre driftskostnader	-40 575
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 484
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 383
Andre kontorkostnader	-5 682
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-3 760
Øreavrundning	-54
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 190 153

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	101 027
Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 401
Renter av sparekonto i OBOS-banken	102 889
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 965
Andre renteinntekter	11 102
SUM FINANSINNTEKTER	230 384

NOTE 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre viderefaktureringer i 2026	8 602
Avregning næringsseksjoner	434 202
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	442 801

NOTE 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Akonto Bolig	-955 570
Akonto FnC R	-171 004
Akonto CK	-85 692
Fjernvarme	1 727 105
SUM ENERGIAVREGNING	514 838

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 21.04.26

Selskapsnummer: 5763 Selskapsnavn: WORSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for WORSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 890916562

Møtet ble avholdt 21. april kl. 19:00, Sagene Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Minda Grodås Christiansen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. 13 andelseiere er tilstede og 7 ved fullmakt, tilsammen 20 stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollfører og protokollvitner

Minda Grodås Christiansen foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak:

Jesper Waldemar Berg og Leann Solveig Ester Berntsson er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

5. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000 kr

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 115 000 kr

✓ Vedtatt.

7. Innkommet forslag: Regulering av røyking i bakgården

Fremmet av: Kine Hansen, leilighet B205

Styret har over flere år mottatt henvendelser om røyking i bakgården, og har vurdert ulike løsninger, herunder etablering av egne røykeområder. Det er blant annet plassert askebegre på de stedene i bakgården som er lengst unna leilighetene.

Bakgårdens utforming med lukket gårdsrom, samt byggets ventilasjonsløsning med luftinntak direkte til leiligheter, medfører imidlertid at røyk i praksis sprer seg til omkringliggende boenheter uavhengig av hvor i bakgården det røykes. Dette har vist seg å være til vesentlig ulempe for flere beboere, som i praksis lever med konstant røyklukt i egne leiligheter fordi de har naboer som røyker mye.

Styret har derfor vurdert at det ikke er mulig å tilrettelegge for røyking i bakgården mer enn vi allerede har gjort uten at dette går på bekostning av andres bokvalitet.

✓ Vedtatt.

Tillegg i husordensreglenes Å 6: Av hensyn til beboere på bakkeplan, og for å unngå røykinnslag i leiligheter er røyking ikke tillatt i sameiets bakgård.

8. Innkommet forslag: Utredning av døråpnere i kjeller til sykkelgarasje (oppgang C)

Fremmet av: Emma Auran, C603

Det foreslås at styret får i oppdrag å undersøke kostnader og praktiske muligheter for å installere automatiske døråpnere på de fire dørene i kjellerinngangen ved oppgang C, som leder inn til sykkelgarasjen.

Bakgrunnen for dette er at dørene er i dag tunge å åpne, og det kan være utfordrende å komme inn og ut når man har med sykkel, barnevogn, rullator, bæreposer eller lignende. Automatiske døråpnere vil kunne gjøre adkomsten mer tilgjengelig og brukervennlig for beboerne.

Styret bes derfor om å innhente informasjon om mulige løsninger og kostnadsnivå, og eventuelt legge frem et konkret forslag for beslutning på et senere tidspunkt.

Styrets innstilling

Styret har innhentet et foreløpig kostnadsoverslag fra vaktmester, som anslår ca. 75 000 kroner per dør for installasjon av automatiske døråpnere. For de fire dørene i oppgang C vil dette utgjøre rundt 300 000 kroner.

I tillegg kommer elektriske arbeider på 10-12 000 kr.

Styret gjør også oppmerksom på at det tidligere har kommet tilsvarende henvendelser fra de andre oppgangene i sameiet. Dersom man velger å installere automatiske døråpnere i én oppgang, mener styret det vil være naturlig og rimelig å vurdere tilsvarende tiltak i øvrige oppganger. En samlet utbygging vil da kunne beløpe seg til om lag 750 000 kroner.

I tillegg til investeringskostnaden vil det påløpe løpende utgifter til drift, service og vedlikehold av anleggene. Slike kostnader må også tas med i den totale vurderingen av tiltaket.

Styret har forståelse for at automatiske døråpnere vil kunne forbedre tilgjengeligheten, særlig for beboere med sykkel, barnevogn, rullator eller lignende. Samtidig må tiltaket vurderes opp mot sameiets samlede økonomi og prioriteringer.

På bakgrunn av den totale kostnaden, samt forventede fremtidige vedlikeholdsutgifter, vurderer styret at tiltaket per i dag ikke er økonomisk forsvarlig å gjennomføre.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret utrede kostnader og muligheter for installasjon av automatiske døråpnere på de fire dørene til sykkelgarasjen i kjelleren, og legge frem en anbefaling for sameiet.

 Ikke vedtatt.

9. Innkommet forslag: Heisreparasjon ved stans i helg/faste- og bevegelige helligdager

Fremmet av: Hans Welle-Watne, C606

Heisen hos oss har vært utrolig nok – og overraskende stabil det siste året, men det vi vet er den kommer til å stoppe igjen, men ikke når! Bygget er 20 år gammelt og med én heis for 60 leiligheter som dekker 9 etasjer og med hyppig inn- og utflytting, blir den sterkt belastet. Samtidig, uvisst av grunn har den en tendens til å stoppe utenom normal arbeidstid, mandag til fredag for heismontørene. Gjerne på fredag etter kl 16 og da står den til tidligst på mandag.

Styret har i e-post av 10.06.2024 kommet med en lang, og til dels skremselspreget begrunnelse for hvorfor de hevder at det ikke er økonomisk regningssvarende å tilkalle reparatør utenom deres ordinære åpningstid. Det fremgår videre av e-posten at dersom beboere ønsker å endre på denne praksisen, må det tas opp på ordinær generalforsamling som en egen sak. Med mange års erfaring fra styrearbeid og drift av sameier og borettslag har jeg aldri opplevd at dette har vært noen problemstilling. Stopper heisen, blir den reparert og satt i gang

– man har gjerne inngått ulike responsavtaler (hvor raskt de skal komme) med heisfirmaet. Men slik er det tydeligvis ikke her.

Min klare oppfatning, og flere med meg er at marginalkostnadene ved å reparere utenom normal arbeidstid, veier mindre enn ulempene som:

- Tunge bæreposer opp trappene. Bygget er på 9 etasjer regnet fra garasjeanlegget.
- Hunder som hyppig skal luftes
- Hjemkomst med tunge koffertar
- Inn- eller utflytting i helg – hvor dette gjerne skjer
- Helgebesøk med gjester
- Det bor alle aldersgrupper i bygget og flere har bl.a. barnevogn eller rullator

Samtidig vil jeg benytte anledningen til å henstille om at heisen brukes slik det fremgår av heisoppslaget - og at dette ved inn- og utflytting presiseres overfor flyttefolkene. Det er ikke alle som skjønner hva som står skrevet. Spesielt heisdørene er utsatt. Desto flinkere vi er, jo færre stopp blir det.

Likeledes håper jeg at de som ikke føler ulempe ved heisstans, viser solidaritet med de som har vesentlig ulempe.

Styrets innstilling

Dagens praksis, der bestilling av heisservice kun skjer innenfor arbeidstid, ble innført i 2018 etter flere år med svært høye heiskostnader. Innføringen bidro til at kostnadene sameiet brukte på heis i året ble mer enn halvert, og ordningen har siden vært gjeldende for alle fire oppgangene i sameiet. De høye heisutgiftene var også en av årsakene til at felleskostnadene måtte økes.

Ingen beboere i de øvrige oppgangene har i årene etter 2018 gitt uttrykk for ønske om å endre praksisen. Da styret i 2024 sendte ut informasjon om bakgrunnen for ordningen, var tilbakemeldingene overveldende positive til å beholde den uendret.

Styret har forståelse for at det kan oppleves som belastende når heisen er ute av drift, særlig for beboere som bor høyt i bygget eller har særskilte behov. Samtidig må styret foreta en helhetlig vurdering av økonomiske, praktiske og driftsmessige konsekvenser. Styret vil også opplyse om at heisen i Worse borettslag ikke har vært ute av drift siden 8. juni 2024. Den fremstår dermed som svært pålitelig, og styrets avtale innebærer at mindre avvik løpende utbedres ved faste servicer.

Erfaringen er at utrykninger utenom arbeidstid er vesentlig dyrere, ofte minst dobbelt så kostbare som utrykninger i ordinær arbeidstid. I tillegg fører slike utrykninger ofte ikke til en varig løsning. Det kan blant annet skyldes at montørene ikke alltid har tilgang til nødvendige reservedeler, eller at riktig kompetanse ikke er tilgjengelig på kort varsel. I praksis betyr dette at problemet ofte kun løses midlertidig, og at det uansett må gjennomføres en ny service i ordinær arbeidstid i etterkant. Dermed påløper det i realiteten to kostnader for samme feil - først en dyr utrykning utenom arbeidstid, og deretter en ordinær service.

Alle serviceavtaler i sameiet inngås og forvaltes av sameiet. Borettslagene Worse og Garman betaler sin andel av disse kostnadene gjennom månedlige felleskostnader til sameiet.

Den innsendte saken har vært behandlet i årsmøteforberedelser både i sameiet og i Garman borettslag. Det er lagt til grunn at en eventuell endring av praksis ikke vil gjelde de øvrige tre oppgangene, og at ordningen dermed kun vil gjelde Worse borettslag.

Dette innebærer også en tydelig økonomisk konsekvens: Eventuelle merkostnader vil ikke fordeles på hele sameiet, men kun belastes andelseierne i Worse borettslag. Worse har ikke eget driftsbudsjett, og økte

kostnader må derfor dekkes gjennom økte felleskostnader. Kostnader til utrykninger og service utenom ordinær arbeidstid vil i sin helhet måtte bæres av Worses andelseiere alene.

Dersom forslaget vedtas, må det derfor påregnes økte felleskostnader, for eksempel fra 1. juli, for å dekke disse ekstra og mindre forutsigbare utgiftene.

Etter styrets vurdering vil tiltaket medføre vesentlig høyere og mindre forutsigbare kostnader, uten at det gir en tilsvarende varig forbedring i driften. Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget ikke vedtas, og at dagens praksis videreføres.

Forslag til vedtak:

Styret inngår responsavtale med Lian Heis AS om reparasjon utenom ordinær arbeidstid.

✓ Vedtatt.

10. Innkommet forslag: Beredskapsplan for Kiellands Hus

Fremmet av: Hans Welle-Watne C606

Vårt sameie (Eierseksjonssameiet Kiellands hus) består av 224 leiligheter, 1 kjøpesenter over 2 plan med et garasjeanlegg under samt Circle K bensinstasjon. Eiendommen er klassifisert som et § 22 bygg etter Brannvernloven eller et særskilt brannobjekt. Mao et omfattende og teknisk komplisert og brannutsatt sameie. Innen sameiet er det 2 borettslag, German & Worse med 126 av de totalt 226 leilighetene. Styret er lovpålagt å utarbeide en komplett og samlet skriftlig beredskapsplan som inkluderer risikoanalyse bestående av:

- Brannvern og evakueringsrutiner
- Risikovurdering av byggets virksomheter (inkl. kjøpesenter og bensinstasjon)
- Internkontrollsystem
- Rutiner for håndtering av ulykker og farlige situasjoner
- Samordning mellom virksomhetene i bygget (senter, bensinstasjon, garasje og boliger)

Denne bestemmelsen tredder i kraft den 1. januar 1997, benevnt Internkontroll-forskriften og styret har vært underlagt denne siden 2007.

Beredskapsplanen har jeg ikke funnet noen steder. På forespørsel til styret får jeg et noe uklart svar om at denne er under utarbeidelse og «skal gjennomgå på et kommende styremøte før den publiseres på sameiets hjemmeside» (referert fra en e-post med styrets leder).

Styret skal ha ros for at de er flinke til å informere om hendelser som skjer eller skal skje rundt oss, men akkurat dette svaret finner jeg svært lite tilfredsstillende, spesielt i disse urolige tider rundt oss.

Eventuelle konsekvenser ved en uforutsett hendelse på Circle K som tross alt ligger under Worse borettslag og hvor trappeløpet er den eneste rømningsveien, bekymrer meg mest.

Gjennom Generalforsamlingen i vårt borettslag, kan vi vedta at en beredskapsplan utarbeides og presenteres innen rimelig tid.

Forslag til vedtak:

Styret skal ha utarbeidet, behandlet og presentert på hjemmesiden en Beredskapsplan innen utgangen av juli i år. Vårt sameie (Eierseksjonssameiet Kiellands hus) består av 224 leiligheter, 1 kjøpesenter over 2 plan med et garasjeanlegg under samt Circle K bensinstasjon. Eiendommen er klassifisert som et § 22 bygg etter

Brannvernloven eller et særskilt brannobjekt. Mao et omfattende og teknisk komplisert og brannutsatt sameie. Innen sameiet er det 2 borettslag, German & Worse med 126 av de totalt 226 leilighetene. Styret er lovpålagt å utarbeide en komplett og samlet skriftlig beredskapsplan som inkluderer risikoanalyse bestående av:

- Brannvern og evakueringsrutiner
- Risikovurdering av byggets virksomheter (inkl. kjøpesenter og bensinstasjon)
- Internkontrollsystem
- Rutiner for håndtering av ulykker og farlige situasjoner
- Samordning mellom virksomhetene i bygget (senter, bensinstasjon, garasje og boliger)

Denne bestemmelsen tredder i kraft den 1. januar 1997, benevnt Internkontroll-forskriften og styret har vært underlagt denne siden 2007.

Beredskapsplanen har jeg ikke funnet noen steder. På forespørsel til styret får jeg et noe uklart svar om at denne er under utarbeidelse og *«skal gjennomgås på et kommende styremøte før den publiseres på sameiets hjemmeside»* (referert fra en e-post med styrets leder).

Styret skal ha ros for at de er flinke til å informere om hendelser som skjer eller skal skje rundt oss, men akkurat dette svaret finner jeg svært lite tilfredsstillende, spesielt i disse urolige tider rundt oss.

Eventuelle konsekvenser ved en uforutsett hendelse på Circle K som tross alt ligger under Worse borettslag og hvor trappeløpet er den eneste rømningsveien, bekymrer meg mest.

Gjennom Generalforsamlingen i vårt borettslag, kan vi vedta at en beredskapsplan utarbeides og presenteres innen rimelig tid.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at beredskap og sikkerhet oppleves som viktig for beboerne, særlig i lys av dagens situasjon. Samtidig må styret være bevisst sitt mandat og sine rammer.

Styret må være forsiktig med å etablere forventninger om at sameiet kan ivareta en beredskapsrolle som det i praksis ikke har mandat, kompetanse eller ressurser til å oppfylle. Planlegging for større hendelser, herunder krigsscenarier og omfattende samfunnskriser og etablering av tilfluktsrom, ligger i hovedsak under offentlige myndigheters ansvar.

Forslaget bygger etter styrets vurdering på flere feilaktige forutsetninger, blant annet når det gjelder hvilke plikter som påhviler styret etter regelverket. Sameiets ansvar er knyttet til forsvarlig drift, brannsikkerhet og internkontroll i tilknytning til eiendommen.

Sameiet oppfylder allerede sine plikter i henhold til internkontrollforskriften. Næringsseksjonene ivaretar tilsvarende sine forpliktelser knyttet til forsvarlig drift av henholdsvis kjøpesenter, garasjeanlegg og bensinstasjon.

Styret vil utarbeide en beredskapsplan for sameiet, men denne vil være avgrenset til de forhold styret etter gjeldende regelverk er pålagt å ivareta. Planen vil inneholde sentrale punkter knyttet til sikkerhet i bygget, samt lenker til relevante offentlige ressurser for egenberedskap.

Forslaget legger videre opp til at styret skal gjennomføre eller innhente omfattende risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser). Slike analyser er faglige utredninger som normalt utføres av eksterne spesialister, og kostnadsnivået vil typisk ligge i størrelsesorden 100 000-200 000 kroner, avhengig av omfang.

Etter styrets vurdering vil det å igangsette slike analyser ligge utenfor det mandatet et styre i et boligselskap har, både når det gjelder ansvar, kompetanse og ressursbruk. Dette er vurderinger som naturlig hører inn under offentlige myndigheter og faginstanser.

Styret vil derfor ikke legge opp til å gjennomføre ROS-analyser utover det som følger av gjeldende krav til internkontroll og brannsikkerhet.

Styret vil heller ikke etablere en beredskapsplan som gir inntrykk av at sameiet kan håndtere hendelser som ligger utenfor det et boligselskap realistisk kan forutsettes å håndtere. Etter styrets vurdering vil dette kunne skape urealistiske forventninger og bidra til uklar ansvarsfordeling.

Det er derfor viktig å tydeliggjøre hvilke forventninger som er realistiske. Sameiet har ikke forutsetninger for å ivareta en operativ beredskapsrolle ved større hendelser eller krigssituasjoner.

Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget ikke vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret skal ha utarbeidet, behandlet og presentert på hjemmesiden en Beredskapsplan innen utgangen av juli i år.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret bes utarbeide og gjøre tilgjengelig for beboerne en overordnet beredskapsplan for sameiet innen rimelig tid. Planen skal omfatte forhold knyttet til sikkerhet og beredskap i bygget, herunder eksisterende rutiner for brannvern og internkontroll, samt gi informasjon og henvisninger til relevante offentlige ressurser for egenberedskap. Planen skal avgrenses til det ansvaret som tilligger styret etter gjeldende regelverk, og vil ikke omfatte gjennomføring av omfattende risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) eller tiltak som ligger utenfor sameiets mandat.

 Forslaget ble vedtatt

11. Styrets forslag til endringer av vedtekter

Forslag til endringer er i kursiv

Punkt 4-2 Overlating av bruk

Inn som nytt ledd i punkt (3):

Før innflytting skal alle beboere i andelen over 18 år signere på at beboerskrivet er lest og forstått. Styret kan holde tilbake bestilling av postkasseskilt inntil slik bekreftelse foreligger.

Begrunnelse:

Det er behov for å presisere at alle voksne som bor i leiligheten skal signere for å ha lest informasjonen som finnes i beboerskrivet. Dette fordi de skal vite hva de skal gjøre hvis eier av leiligheten ikke er hjemme.

Nytt ledd i punkt (7):

Leietakere skal signere for å ha lest og forstått sikkerhetsskriv for sameiet en gang pr. år. Andelseier er ansvarlig for at styret mottar signert skriv.

Begrunnelse:

Dette er tatt inn i forsikringsvilkårene for 2026

Nytt ledd i punkt (8):

Før leiligheten leies ut via Airbnb eller annen kortidsutleie, skal andelseier sørge for at gjest/leietaker fyller ut registreringsskjemaet som ligger på hjemmesiden.

Begrunnelse:

Styret og politiet har behov for å vite hvem som oppholder seg i bygget ved en eventuell brann. Det er også viktig at gjester/leietakere er informert om byggets særegne krav som et særskilt brannobjekt. Registreringsskjemaet inneholder viktig informasjon om bygget og sameiet.

4-3 Bygningsmessige arbeider

Inn som nytt tredje ledd i punkt (2):

Skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgården kan etableres, forutsatt at skjermingen utføres i samsvar med nærmere bestemmelser fastsatt i mal utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet. Styret kan kreve retting eller fjerning dersom skjermingen ikke er i samsvar med malen. Den enkelte andelseier bærer fullt ansvar for etablering, vedlikehold og eventuell fjerning av skjermingen.

Begrunnelse:

Styret ønsker å åpne for skjerming, samtidig som det sikres et helhetlig og enhetlig uttrykk på fasaden og i bakgården. En fast mal vedtatt av årsmøtet vil sikre likebehandling, forutsigbarhet og estetisk kontroll, samt redusere risiko for konflikter og uønskede individuelle løsninger. Klargjøringen av vedlikeholdsansvaret skal forhindre uklarhet om økonomisk og praktisk ansvar.

5-1 Andelseiers vedlikeholdsansvar

Nytt siste ledd, punkt (18):

Andelseier har det fulle vedlikeholdsansvaret for andelens inngangsdør, vinduer og balkongdør. Ansvarer omfatter ordinært vedlikehold, løpende reparasjoner samt utbedring av skader, uavhengig av skadeårsak, herunder skader som følge av slitasje, elde, ytre påvirkning eller tilfeldige hendelser.

Utskifting eller endring av inngangsdør, vinduer eller balkongdør som påvirker bygningens fasade eller uttrykk, kan kun skje etter forhåndsgodkjenning fra styret.

Begrunnelse:

Styret foreslår en presisering av vedtektene om vedlikeholdsansvar for inngangsdører, vinduer og balkongdører. Forslaget er begrunnet i et tidligere tilfelle der ansvarsforholdet måtte avklares ved juridisk bistand. For å tydeliggjøre gjeldende rett og redusere risiko for fremtidig uklarhet, foreslår styret at vedtektene presiserer at vedlikeholdsansvaret ligger hos den enkelte andelseier, i samsvar med borettslagsloven.

Endring av 5-1

(3) Andelseieren skal også i boligen vedlikeholde, herunder sørge for nødvendig reparasjon av:

- a) vinduer, karmer og glassruter, knuste eller punkterte
- b) innside utgangsdør *leilighetsdør*, inkludert håndtak, låskasse og sylinder

Begrunnelse:

Vi ser at det kan være hensiktsmessig å kunne referere til konkrete vedtekter når beboere henvender seg i stedet for å henvise til hva advokater har sagt.

4-2 Overlating av bruk

Inn som nytt punkt (9):

Leietakere skal signere for å ha lest og forstått sikkerhetsskriv for sameiet en gang pr. år. Andelseier er ansvarlig for at styret mottar signert skriv.

Begrunnelse:

Dette er tatt inn i forsikringsvilkårene for 2026

Nytt ledd til 5-1 (12)

Ved oppussing eller rehabilitering av baderom plikter andelseier å benytte rørleggerbedrifter som er godkjente våtromsbedrifter og som utfører arbeidet i samsvar med gjeldende våtromsnorm (Byggebransjens våtromsnorm - BVN). Arbeidet skal utføres av godkjent våtromsforetak og dokumenteres i samsvar med gjeldende våtromsnorm (BVN). Tilbud og arbeidsbeskrivelse skal oversendes styret for godkjenning.

Begrunnelse:

Arbeid på bad representerer den største risikoen for vannskader i sameiet. Krav om bruk av godkjente våtromsbedrifter som følger Byggebransjens våtromsnorm (BVN) reduserer risikoen for feilutførelse og kostbare følgeskader. Forslaget skal bidra til å ivareta byggets tekniske kvalitet, redusere forsikringsskader og sikre dokumentasjon ved fremtidige eierskifter og eventuelle reklamasjonssaker.

Nytt ledd i 5-1 (14)

Dersom en beboer, etter påminnelse, ikke gjennomfører nødvendige tiltak for å få lekkasjevarsleren online, vil styret bestille service fra Sfty. Juridisk eier vil faktureres for kostnaden etter skriftlig påminnelse og rimelig frist.

Begrunnelse:

Sameiet har installert digitale lekkasjevarslere som et forebyggende tiltak mot vannskader. Systemet forutsetter at enhetene er tilkoblet og operative. Manglende oppkobling svekker sikkerheten for hele bygget og kan få konsekvenser for forsikringsdekningen. For å sikre at anlegget fungerer etter hensikten, foreslår styret at det kan bestilles service for eiers regning dersom påminnelse ikke følges opp.

Nytt punkt 5-1 (18)

Andelseiere som flytter inn i sameiet, skal fylle ut skjemaet «Søknad om oppussing» og sende det til styret. Skjemaet er tilgjengelig på sameiets nettside.

Begrunnelse:

Erfaring viser at mange nye eiere starter oppussing kort tid etter overtakelse. Krav om innsending av oppussingsskjema ved innflytting sikrer at styret får nødvendig oversikt over planlagte arbeider, kan kontrollere at tiltakene er i tråd med vedtekter og lovverk, og forebygge arbeid som kan skade bygget eller medføre ulemper for øvrige beboere.

Forslag til vedtak:

Vedtektsendringene vedtas som foreslått. Kommentar: Det kom innspill fra en andelseier om å endre første setning i vedtektenes § 5-1 til: Andelseier har det fulle innvendige vedlikeholdsansvaret for andelens inngangsdør. Dette ble det ikke flertall for.

✓ Vedtatt.

12. Styrets forslag til endring av husordensregler

§ 2 Hensynet til andre**Fjerne to setninger:**

Ved større sammenkomster skal takterrassen reserveres via styret. Dette for å sikre at det ikke er for mange personer der på samme tid.

Begrunnelse:

Dette ble tatt inn i vedtektene under koronaen da krav fra kommunen regulerte antall personer som oppholdt seg sammen. Det er ikke behov for å ha dette i husordensreglene lenger.

Tillegg til § 3. Fellesområdene

Lading av el-sykkel/sparkesykkel og tilsvarende elektriske fremkomstmidler skal fortrinnsvis skje utendørs. Hvis lading må skje innendørs skal det skje under oppsyn eller i ventilerte rom på ubrennbart underlag.

Begrunnelse:

Dette har blitt innlemmet i sameiets forsikringsvilkår for 2026.

Endring § 7 Avfallshåndtering

Tillegg i kursiv:

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Avfall skal sorteres i lilla (plast), grønne (mat) og hvite (restavfall) plastposer i henhold til Oslo kommunes kildesorteringsguide. Aviser, papp og papir skal *brettes godt sammen* og kastes i egne containere. Tomflasker kastes i særskilte containere i Kingos gate. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Elektriske artikler og farlig avfall skal ikke henges i avfallsrommene.

Begrunnelse:

Vi har så mange søppeldunker for papp og papir i søppelrommene som det er plass til, og vi ser at disse til stadighet blir overfylte. Årsaken er som regel at beboere ikke er flinke nok til å brette sammen pappeskene de kaster

Endring § 8 Postkasser

Tillegg i kursiv:

Ved godkjent dyrehold i en leilighet skal postkasseskiltet merkes med et ikon som angir hvilke dyr som holdes i leiligheten. Styret sørger for bestilling av slikt skilt.

Begrunnelse:

Brannvesenet kan se at det oppholder seg dyr i leiligheten ved en eventuell brann, slik at dyrene kan reddes dersom beboer ikke er hjemme.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at endringene vedtas.

✓ Vedtatt.

13. Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård

Fra vedtektene punkt 4-3: Bygningsmessige arbeider

Skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgården kan etableres, forutsatt at skjermingen utføres i samsvar med nærmere bestemmelser fastsatt i mal utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet. Styret kan kreve retting eller fjerning dersom skjermingen ikke er i samsvar med malen. Den enkelte andelseier bærer fullt ansvar for etablering, vedlikehold og eventuell fjerning av skjermingen.

Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård

Denne malen fastsetter tillatte løsninger for skjerming i henhold til vedtektene.

1. Skjerming på bakkeplan

Leiligheter på bakkeplan kan skjerme for innsyn ved bruk av plantekasser i sort utførelse.

- Plantekasser kan ha en maksimal bredde på 1 meter.
- Beplantning skal ikke overstige 1,5 meter i høyde.

2. Skjerming på balkonger

Balkonger kan skjerme for innsyn ved bruk av duk montert på innsiden av rekkverkets spiler.

- Duk skal være i grå farge. Styret har alternativer i flere prisklasser.

3. Forbudte løsninger

Det er ikke tillatt med skjerming i tre, bambus, siv eller tilsvarende materialer.

Forslag til vedtak:

Malen vedtas av årsmøtet og gjelder for all skjerming som omfattes av vedtektene.

✓ Vedtatt.

14. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Helene Spigseth

Følgende stilte til valg:

Helene Spigseth

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Siv-Anne Hotvedt

Følgende stilte til valg:

Siv-Anne Hotvedt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anja Borg

Marianne Hagen

Følgende stilte til valg:

Anja Borg

Marianne Hagen