

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Afrim Deari
Smalvollveien 44, 0667 OSLO
E-post: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: 1-25-0059 .

Vår ref.: 1263-1-10203

Dato: 25.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Al Bølerskogen Borettslag II
Organisasjonsnr: 850311552
Andelseier: Hallingstad, Oddfrid
Medeier:
Leilighetsnummer: 10203
Adresse: Bølerskogen 4, 0691 OSLO
Andelsnummer: 274
Gnr. 164
Bnr. 21
Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 586712.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori for felleskostnader øker med 7% fra 01.01.2025 Kostnader knyttet til Bredbånd trekkes ut av felleskostnadene og øker til 389,-/mnd. pr.seksjon.

Selskapet fester tomt av Oslo kommune. Hjemmeside: www.bolerskogen2.no Det følger en parkeringsplass med noen av leilighetene. (md leie kommer som egen kategori på felleskostnader for boligen). Selskapet har parkeringsplasser til utleie. Kontaktperson i styret er alexanderwgran@gmail.com. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldene priser. Enkelte andelseiere har bruksrett til garasje-/parkeringsplass i Bølerskogen II Garasjelag. Megler må sende separat melding til styreleder Eivind Roger Lund pr. e-post: boelerskogen2garasjelag@gmail.com. Mobil: 900 84 756. Ny eier må sende skjema for skiltbestilling for callinganlegg/postkasse til Oppsal Vaktmestersentral. Nøkler til hoveddør bestilles gjennom Oppsal vaktmestersentral, skjemaet ligger bak husordensreglene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208077503
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,42%
Restsaldo	9 060 488,00
Innfrielsesdato:	30.06.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208077511
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,42%

Restsaldo 48 841 895,00
Innfrielsesdato: 30.08.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 765,75,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kollektiv bredbånd	389,00	
Trappevask	118,00	
Felleskostnader	5 258,75	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 033,-
Fradragsberettigede kostnader: 10 650,-
Annen formue: 32 285,-
Gjeld: 205 966,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208077503
Restsaldo:	29 119,69
Kapitalkostnader:	236,00

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208077511
Restsaldo:	156 956,56
Kapitalkostnader:	1 037,94

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 186 076,25,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Alexander Weiseth Gran, e-post: bolerskogen2@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1263

AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Velkommen til årsmøte i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 11:00 og lukker 11. april kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1263>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
7. Legge ned fellesvaskeriet
8. Støtte til Bobos Pizzas 40-årsjubileum
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Sak 1

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 2

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.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak

Dan Dokken velges

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Lotte Ostorp og Inga-Lise Nordlys foreslås til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Lotte Ostorp og Inga-Lise Nordlys velges

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.

Styrets innstilling

Styrets årsrapport er vedlagt som eget dokument for å beholde formatering.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2025-02-23 - Bølerskogen borettslag 2 - Årsrapport 2025.pdf
2. 1263 - Årsregnskap 2024.pdf
3. 1263 - revber.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 446.000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 446.000. Dette er en indeksregulert sum på 3.24 % ift 2024 hvor honoraret ble satt til kr 432.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 446.000.

Sak 6

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

AL Bølerskogen Borettslag II må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva. i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva. pr. lån. Tilknytning av lån nr. 2 til eksisterende avtale om IN-avtale,

Pris 26 500,- Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling. De andelseiere som ikke ønsker å benytte seg av ordningen trenger ikke foreta seg noe, og felleskostnader og fellesgjeld vil forbli uforandret for disse.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i AL Bølerskogen Borettslag II vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen

Vedlegg

4. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).pdf

Sak 7

Legge ned fellesvaskeriet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å avvikle borettslagets fellesvaskeri.

Bakgrunnen for dette er følgende:

- Kostnadene for vaskeriet er høye, og dagens prisnivå dekker ikke utgiftene.
- Inntektene fra vaskeriet er fallende, og en prisøkning på 100% vil være nødvendig for å gå i null. Dette vil ikke være en bærekraftig løsning da det vil gjøre tilbudet for dyrt for de fleste beboere. En vask vil feks komme til å koste minimum 50kr. Dagens pris er 25kr. Vi antar at en dobling av priser vil medføre videre nedgang i inntekter da de færreste ønsker å bruke vaskeriet med dette prisnivået. Skal vi beholde dagens priser må vaskeriet dermed subsidieres ettersom det ikke bærer egne kostnader.

- Det er en stor vaskemaskin som allerede er defekt og som må byttes. Det koster 111.000kr. Vi estimerer at flere maskiner må byttes i nær fremtid mtp driftstid. Betalingsterminalen må også byttes om denne går i stykker, og det koster ca 100.000kr for et tilsvarende system.

Styret mener dette ikke er forsvarlig å bruke så mye penger på et tilbud som er så lite inntektsbringende og foreslår dermed å legge det ned. For å sikre en mest mulig økonomisk fornuftig avvikling foreslår styret en styrt nedleggelse, hvor maskiner som går i stykker ikke repareres eller erstattes. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene (strøm).

Salg av nyere maskiner

Tørkeskap og andre maskiner som er i god stand kan selges for å dekke inn noe av tapet etter at driften er avviklet.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar å starte en styrt avvikling av borettslagets fellesvaskeri, ved at det ikke investeres i nye maskiner eller reparasjoner. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å starte en styrt avvikling av borettslagets fellesvaskeri, ved at det ikke investeres i nye maskiner eller reparasjoner. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene

Sak 8

Støtte til Bobos Pizzas 40-årsjubileum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bobos Pizza på Bøler feirer 40 år i mai 2025, og det er planlagt et større arrangement for å markere jubileet. Feiringen vil finne sted mellom biblioteket og samfunnshuset og inkluderer underholdning fra lokale artister, som stiller opp gratis. Flere hundre personer, inkludert tidligere beboere, er forventet å delta.

Arrangementskomiteen har allerede sikret deler av finansieringen gjennom støtte fra næringslivet, men mangler fortsatt midler til scene, lyd, lys og teknisk utstyr. De søker derfor borettslag og sameier på Bøler om en støtte på kr. 2500 for å dekke resterende kostnader. Eventuelt overskudd fra arrangementet vil bli donert til «Gateteam Oslo» for å hjelpe trengende i byen.

Styrets vurdering:

Styret anser dette som et positivt tiltak som bidrar til nærmiljøet og fellesskapet på Bøler. Bobos Pizza har vært en del av lokalmiljøet i 40 år og har hatt stor betydning for beboerne. Arrangementet er godt planlagt, har bred støtte og vil skape en hyggelig markering for både gamle og nye beboere.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at borettslaget bevilger kr. 2500 til arrangementet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å bevilge kr. 2500 til støtte for Bobos Pizzas 40-årsjubileum.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alexander Weiseth Gran

Jeg stiller til gjenvalg som styreleder etter to år i vervet. Jeg mener kontinuitet er viktig, og i denne perioden har jeg opparbeidet solid innsikt i borettslagets behov og ledet flere viktige prosjekter som sikrer både nødvendig vedlikehold, utvikling og økonomisk stabilitet.

GJENNOMFØRTE TILTAK OG RESULTATER

-Vedlikeholdsplanlegging: Kartlagt borettslagets vedlikeholdsbehov i samarbeid med OPAK, noe som har resultert i en 10-årig vedlikeholdsplan for mer strukturert og rettidig vedlikehold.

-Effektivisering av vaktmestertjenesten: Byttet ut en vaktmester som ikke fungerte optimalt og oppdatert vaktmesterinstruksen i samarbeid med OVS for å sikre bedre drift.

-Energikartlegging: Initiert en gjennomgang av energibruken via OBOS prosjekt, som har gitt oss verdifull innsikt i lønnsomme tiltak og hvilke investeringer som ville vært unødvendig kostbare.

-Vedlikeholdsprosjekter: Påbegynt planlegging av nødvendige tiltak som utskifting av vinduer og balkongdører, oppgradering av parkeringsplassene med ny asfalt og oppmerking, samt sikring av trær i samarbeid med arborist. Dette førte til felling av tre trær som utgjorde en risiko for skade på bygninger og fellesområder.

-Moderne infrastruktur: Ledet arbeidet med en ny TV- og internettavtale, som resulterte i installasjon av nytt fibernett og en mer moderne og stabil tilkobling.

-Rensing av alle ventilasjonskanaler i borettslaget, som gir bedre inn klima og samtidig gir styret oversikt over alle feil på ventilasjonsanlegget.

ØKONOMISK STYRING

En viktig del av styreledervervet er ansvarlig økonomistyring. Med økte offentlige utgifter, finanskostnader og vedlikeholdsbehov har jeg hatt stort fokus på en sunn økonomi. Sammen med styret har jeg sørget for en fornuftig pengebruk og begrenset økningen av felleskostnadene til det absolutt nødvendige.

HMS

Jeg og styret har hatt høyt fokus på HMS og jeg har etablert rutine med månedlige vernerunder hvor vi har oppdaget stort og smått av HMS-relaterte problemer.

MÅL FOR NESTE PERIODE (2025-2027)

-Oppstart av prosjektet for utskifting av vinduer og balkongdører.

-Bytte av utslitte inngangsdører til moderne, sikre dører med nytt låssystem, noe som vil øke sikkerheten og redusere fremtidige vedlikeholdskostnader.

-Oppstart av dreneringsarbeider og videre forskjøning av uteområdene.

-Oppfølging av elbil-ladeanleggsprosjektet, som har vært forventet i påvente av energikartlegging.

-Kartlegging og forbedring av sykkelparkering, som ble etterspurt på generalforsamlingen i 2024.

HVORFOR JEG STILLER TIL GJENVALG

Jeg ønsker å fortsette arbeidet med å sikre et trygt, velholdt og velfungerende borettslag. Med min erfaring som koordinator og tekniker for komplekse byggeprosjekter, samt min gode dialog med vaktmestersentralen, er jeg godt rustet til å videreføre utviklingen av borettslaget på en ansvarlig og effektiv måte. Jeg brenner for styrearbeid og et godt bomiljø og håper på fornyet tillit i to nye år.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Anne Maria Røe**

Undertegnede melder seg herved som kandidat til to nye år som styremedlem.

Jeg er 62 år og deltidspensjonist. I tillegg jobber jeg med oversettelser og korrekturlesning, samt som renholder og ansvarlig for uteområdene i et annet og mindre borettslag. Jeg har fra tidligere sju års fartstid som styremedlem og -leder, pluss vaktmesterassistent, i sistnevnte borettslag.

I løpet av perioden 2023-2025 har mine hovedoppgaver vært diverse skriftlig informasjon via Vibbo og oppslag, håndtering av styrets rutiner for de private parkeringsplassene (blant annet vært aktiv i prosessen rundt overgang til ny digital løsning), ledet to julegrantenninger, engasjert meg i uteområdene og oppfordret til egeninnsats, deltatt på de fleste av styrets vernerunder, vært aktiv i planlegging og gjennomføring av de årlige dugnadene osv. Jeg har også engasjert meg i noen konfliktsaker.

Noe jeg brenner spesielt for, er å følge opp nødvendig vedlikehold for at ikke bygningsmassen skal forringes, men samtidig sørge for at borettslaget ikke pådrar seg unødige kostnader som øker husleie og ny fellesgjeld i urimelig grad. Dette innebærer blant annet å følge nøye med på hva som blir vedtatt av fremtidige EU-direktiver og eventuelle påfølgende støtteordninger.

På bakgrunn av dette håper jeg beboerne vil gi meg ny tillit for perioden 2025-2027.

- **Janniche Hillestad Huuse**

Hei på dere!

Jeg, Janniche Huuse, flyttet til Bøler med min mann i 2014. Et utrolig fint sted å bo.

Før flyttingen til Bøler, mens jeg studerte økonomi og lønn, bodde jeg i sentrum og var styremedlem der i flere år. Dette var, og er, noe jeg liker utrolig godt. Veldig lærerikt.

Nå stiller jeg til valg som styremedlem i borettslaget igjen, etter å ha vært styremedlem i tre perioder. Før dette var jeg varamedlem i tre år.

Det er én spesiell grunn til at jeg stiller til valg igjen, og det er borettslaget og dere som bor her.

Jeg synes det er viktig at vi alle har det bra i området. Lytte til hva andre liker og ikke liker, hva en mener om forskjellige ting – både positivt og negativt.

At en blir hørt.

Fellesskapet.

Alt dette er noe jeg setter utrolig høyt.

Det jeg har hatt ansvar for, er vaskeriet – at alt fungerer som det skal.

Uteområdet. Følge med på at det er i orden, og at alt er bra rundt oss.
Vernerunder, dugnad, opprydding.

Ellers bidrar jeg gjerne med alt jeg kan og det som trengs. Håper på 2 gode år til.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Eivind Roger Lund**

Lang erfaring i borettslaget.

- **Sissel Sanders**

Har vært med i styret siden 2006

Som styremedlem ,varamedlem.

Kan en god del om borettslaget.

- **Sunniva Naomi Ulstrup**

I snart tre år har jeg bod i borettslaget, og trives veldig godt.

Er utdannet innen mote og produksjon, og jobber i dag med second hand klær og reparasjoner. Jeg er løsningsorientert og enkel å samarbeide med.

På fritiden klatre jeg aktivt både inne og ute, og har stor glede av å ha marka rett utenfor døra.

Har vært vara det siste året og fått innblikk og erfaring i styres arbeid.

Jeg ønsker å stille som vara et år til.

Mvh Sunniva Naomi Ulstrup

Vedlegg

1. Nominasjon til styreleder for perioden 2025-2027.pdf

Årsrapport for generalforsamling 2025

Formålet med denne rapporten er å gi andelseierne innsikt i styrets arbeid, økonomi og planer fremover.

Generelle opplysninger om AL Bølerskogen Borettslag II

Borettslaget består av 340 andelsleiligheter.

AL Bølerskogen Borettslag II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund, organisasjonsnummer 850311552, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 164 - 21

Borettslaget er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. AL Bølerskogen Borettslag II har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Vi bruker OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører, i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er BDO AS.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Alexander Weiseth Gran	Styreleder
Anne Maria Røe	Styremedlem
Daniel Bjørstad	Styremedlem
Janniche Hillestad Huuse	Styremedlem
Nikolai Udnesh Leth	Styremedlem
Sissel Sanders	Varamedlem
Sunniva Naomi Ulstrup	Varamedlem

Styrets arbeid

Styret har i perioden 2024-2025 jobbet med flere tunge saker og har avholdt 15 styremøter med et gjennomsnitt på cirka 3 timer møtetid.

Vi har forberedt en rekke sammenhengende vedlikeholdsprosjekter for å skaffe oss nok kunnskap og beslutningsgrunnlag, spesielt med tanke på nye EU-direktiver, og hvordan dette vil påvirke oss og vårt vedlikehold i fremtiden. Styret jobber svært godt sammen, og vi ønsker alle å gjøre det beste for borettslaget. Vi takker for tilliten andelseierne har vist ved å stemme på oss.

Kommunikasjon

Vi har nedskalert produksjonen av fysiske nyhetsbrev til et minimum og bruker nå nesten bare Vibbo, med unntak av enkelte skriv vi har lagt i postkasser, eller hvor vi har hengt disse på oppslagstavlene. Vi gjør sistnevnte fordi ikke alle beboere har logget inn på Vibbo ennå. Viktig informasjon, som f.eks. ventilasjonsrens, nytt parkeringssystem og bytte av parkeringsplasser er blitt skrevet ut og lagt i postkassene. Alle fysiske oppslag blir i tillegg lagt ut på Vibbo.

Vi ønsker å fortsette med å bruke Vibbo aktivt, da vi mener dette er en løsning som demokratiserer og tilgjengeliggjør informasjon til beboerne på en moderne og god måte. Vibbo er selvbetjent, og man kan som regel finne det man lurte på under ulike temaer, uten å måtte kontakte styret og vente på svar. Vi får likevel en del meldinger i innboksen som vi besvarer så fort vi kan.

Vedlikeholdsarbeid

Trær på uteområdene

Vi engasjerte Villskog Trepleie til å tilstandsvurdere alle store trær som kan falle mot fellesområder eller bygninger i 2023. Vi fikk en rapport som viste at de fleste trær er i god stand, men at et par burde felles. Vi felte som følge av anbefalingen to trær i februar 2024, og lot trevirket ligge igjen i skogen som mat for insekter. Noen beboere var bekymret for et annet tre ved Bølerskogen 17, og vi fikk fellingsstillatelse fra Oslo kommune. Vi bestilte felling, men arboristen anbefalte oss å la treet stå, da det ikke var noen tegn til at dette kunne falle. Store trær regulerer dessuten vannet i bakken, og man kan få dreneringsproblemer om man fjerner dem. Vi lot derfor treet stå.

Oppmerking parkeringsplasser

Vi har merket om parkeringsområde øvre oppe ved Bølerskogen 21, da det viste seg at vinkelen på disse plassene ikke var optimal når veien blir smalere på vinterstid. Dette medførte at bileiere hadde vanskelig for å komme seg inn og ut av parkeringsplassene. Ny oppmerking var heldigvis en enkel affære, og vi benyttet A-merking til oppdraget. Plassene var avsperrert kun en kort periode.

Isolering av varmerør i fyrhus

Vi har isolert varmerør i fyrhus. Dette har medført vesentlig lavere temperatur i fyrhuset. Høy temperatur er en sterk indikasjon på varmetap, men dette er nå redusert.

Generelt vedlikehold

Det er svært mange punkter vi kunne listet opp her, men mindre og generelt vedlikehold tas fortløpende og nevnes ikke spesifikt.

Leverandører og tjenestetilbud

TV og internett

Styret inngikk i 2023 ny avtale med Telia på Flex-avtale, som inkluderte bygging av fiber inn til alle leiligheter i 2024. Med unntak av noen få saker hvor beboere har vært misfornøyd med føringsvei og fagmessig utførelse, oppfatter styret at flertallet er fornøyd med den nye løsningen. Noen beboere har i oppstarten hatt problemer med tilgang til internett, riktig hastighet og problemer med TV-boksen. Vi har fått noen få henvendelser på dette, men ikke mange. Prisen på TV og internett har også blitt justert i felleskostnadene. Dette ble gjort for å gjenspeile de faktiske kostnadene og muliggjøre at dem som får internett refundert av arbeidsgiver, kan få korrekt refusjon.

Vaktmester

Vi bruker fortsatt Oppsal Vaktmestersentral (OVS), men har byttet ut vår faste vaktmester med en annen. Ny vaktmester heter Espen Larsen.

Vi har hatt møter med daglig leder i OVS for å oppdatere vaktmesters instruks og rutiner for en mer effektiv drift. Dette er noe vi vil se forbedringer på i 2025 og fremover, spesielt med tanke på skjøtsel av uteområder og vinterdrift som brøyting og strøing.

P-service

Styret hadde store problemer med å kommunisere med Norkontroll, og vi valgte derfor å avslutte avtalen. Vi ønsket dessuten å finne en leverandør med en digital, selvbetjent løsning for beboerne, så vi kunne avskaffe bruk av plastkort, som medførte mye administrasjon og feil bøtelegging. Disse kostet også en god del per stykk. Styret vurderte flere leverandører og landet på P-service, som kunne levere digital løsning, og de var samtidig rimelige. Vi vurderte også mer profesjonelle og kjente løsninger fra Apcoa, men disse var svært dyre, og vi ville ikke påføre dem som leier parkeringsplass av borettslaget disse kostnadene. Vi hadde en overgangsperiode i desember, hvor alle leietakere fikk tid til å opprette profil og legge inn skiltnummer. Med svært få unntak virker nå alle å være inne på den nye løsningen.

Andre leverandører

Vi benytter leverandører som OVS har utarbeidet gode avtaler med. Disse avtalene forhandles årlig av OVS på vegne av alle eierne (borettslag). Borettslaget har også egne leverandører. Per dags dato har borettslaget avtale med eller benytter følgende leverandører gjennom OVS:

- Brannalarmanlegg: Elotec
- Elektriker: Elektrikergruppen ved Daniel Gulaker
- Låsesmed: Certego, Låsesenteret
- Parkering: P-Service
- Renhold: Havfruen
- Rørlegger: Oslo Akershus Rørleggerbedrift.
- Skadedyr: Anticimex
- Spyling av rør: Akershus Miljø
- Strøm til felles lys, varme og varmtvann: Ustekveikja Energi
- Tak, takvindu og beslagsarbeider: Albretsen & Groshenning
- TV og Internett: Telia
- Vaskeri: DSI Systemer
- Ventilasjonsarbeider: Byggmester Eriksson & Kanalrens AS

Spesielle uforutsette hendelser

Bytte av hovedvannledning for Bølerskogen 11-19

Vann- og avløpsetaten avdekket lekkasje på hovedvannledningen til Bølerskogen 11-19, og borettslaget fikk pålegg om å utbedre lekkasjen. Vi benyttet TT-teknikk til dette oppdraget, og de tok det som totalentreprise. Vi valgte å bytte hele hovedvannledningen for samtidig å få konstatert tilstanden til godset på kobberrøret. Tilstanden var overraskende bra, og ved neste lekkasje andre steder kan det være mest fornuftig å punktrepasere istedenfor å bytte hele ledningen, da denne vil holde i mange år fremover, om tilstanden er tilsvarende Bølerskogen 11-19.

Strømutfall i Bølerskogen 11-19

Strømmen gikk i Bølerskogen 11-19 9. november 2024, da en stikkledning fikk plutselig kortslutning. Elvias leverandør Omexom var raskt på stedet og fikk midlertidig koblet om strømmen mellom blokkene Bølerskogen 11-19 og Bølerskogen 1-9. Beboerne fikk tilbake strømmen etter noen timer. Omexom konstaterte at årsaken til feilen var en gjerdestolpe mellom vaskeriet og Bølerskogen 2-6, som var blitt slått rett ned i kabelen. Denne skaden har vært der i mange år, og den gangen rekkverket ble montert, ble det antagelig ikke gjennomført kabelpåvisning. Ved kabelen var det felles føring for nærvarmenettet, og det var også skade på isolasjon på et nærvarmerør. Elvia betalte for utbedring av skaden på kabelen, graving og asfaltering. Borettslaget måtte dekke skade på isolasjon på nærvarmerøret.

Beboeraktiviteter

Beboermøte

Vi hadde beboermøte høsten 2024. Det kom innspill fra en beboer om å kombinere beboermøte med generalforsamling, og det synes vi i styret var en god idé. I 2025 inviterer vi derfor til beboermøte i dagene mellom innkalling til generalforsamling er utsendt og den digitale avstemningen på Vibbo åpner. Beboerne som ønsker å diskutere sakene i innkallingen, kan dermed gjøre dette i beboermøtet, mens selve avstemningen vil foregå digitalt på Vibbo.

Dugnad

Vi avholder årlig dugnad på våren, innen 17.mai. Mange deltok på dugnaden også i 2024, og barna fikk is som belønning for deltakelse.

I tillegg til viktig opprydding etter vinteren og få det fint til sommerhalvåret, er dugnaden en sosial arena hvor man kan bli bedre kjent med naboene. Vi oppfordrer alle til å benytte muligheten. Bedre forhold med naboer bidrar til økt trygghet og generell trivsel. Det gjør det også enklere å ta kontakt om man f.eks. trenger hjelp til noe.

Dialog og forslag til innspill om forbedringer

Vi oppfordrer beboerne til å komme med innspill og spørsmål, for eksempel via Vibbo. Styret kan også kontaktes på epost bolerskogen2@styrerrommet.no.

Vi minner om at alle i styret har tilgang til meldinger på Vibbo og eposter som sendes til oss.

Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet

Vi har hatt et relativt forutsigbart år regnskapsmessig, men siden vi ikke har kommet i gang med oppgradering av tekniske rom, er det overskudd i regnskapet. Vi overfører dette til oppsparte midler. 2024 var siste år med lik festeavgift som de 10 foregående år, og vi har fått 37% økning fra 2025, men dette har vi tidligere fått varsel om og dermed tatt med i budsjettet for 2025.

Budsjett for 2025

Vi har budsjettert i samråd med forretningsfører. Vi mener budsjettet er nøkternt, men at vi har medtatt nødvendig vedlikehold med kostnader iht. senere års erfaringer, samt at vi har medtatt de store økningene i offentlige utgifter som er varslet. Vi har valgt å budsjettere med tilnærmet null i bunnlinjen, da vi har en god del oppsparte midler som kan dekke uforutsette hendelser. Kommentarer til poster vi har endret på siden forrige budsjett:

- Vi har justert posten for VVS til å tilsvare regnskapet for 2024. Det er økende behov for å punktutbedre diverse lekkasjer som oppstår pga. anleggets alder. Vi har satt prosjektet med tekniske rom litt på pause som beskrevet i denne rapporten under

fremtidsplaner, og har derfor ikke satt opp budsjett for dette prosjektet da vi ikke enda vet de reelle kostnadene enda.

- Vi har økt posten på fyringsanlegget for å vedlikeholde elektroanlegget som fikk vannskader i 2024. Det er også noen skader på grunnmuren til fyrhuset som må utbedres samtidig med drenering.
- Vi har økt posten for ventilasjonsanlegg for å dekke kostnadene ved rens av alle avtrekkskanaler i borettslaget.
- Vi har økt posten elektro litt sammenlignet med regnskap 2024, for å sette av midler til diverse utelys som trenger oppgradering. Dette gjelder blant annet tilkobling av lys mellom Rema og Bølerskogen 14, lys ved vaskeri, og på diverse endevegger hvor gamle lysarmaturer er defekte.

Fremtidsplaner

Kartlegging og forbedring av sykkelparkering

Dette ble etterspurt på generalforsamlingen i 2024, og styret jobber med å vurdere behovet for å etablere bedre parkeringsmuligheter i form av nye sykkelhus. I mellomtiden har vi årlige sykkeloppryddinger, hvor det blir fjernet store mengder sykler som ellers ville opptatt verdifull plass for andre med reelt behov for sykkelparkering.

Forprosjekt på elbil-ladeinfrastruktur

Generalforsamling 2024 stemte for å starte et forprosjekt med infrastruktur for elbil-ladere på alle borettslagets plasser. Vi har ikke glemt dette, og har tenkt å starte dette arbeidet så fort vi har fått endelig energirapport oversendt fra OBOS Prosjekt. Energibehovet til borettslaget i dag vil antagelig medføre behov for økt kapasitet på transformatoren som forsyner borettslaget. Hvor mye kapasitet det er behov for, vil forprosjektet identifisere, men hvor mye som kan frigis med energisparing, er også momenter energirapporten vil belyse. Vi har derfor avventet forprosjektet til vi har tallene fra energirapporten klare. Dette vil være viktig input til kapasitetsberegning, og vi ønsker å gjøre ting i riktig rekkefølge. Vi har forståelse for at ladeanlegg for elbil er ønskelig, men vi ønsker å gjøre et godt forarbeid før vi setter i gang med et slikt prosjekt, slik at vi får de beste løsningene og tenker helhetlig.

Drenering

Dårlig drenering er fortsatt et problem. Vi følger nøye med, siden vi vet at dette vil gjøre seg til kjenne igjen på våren og høsten, når bakken mettes med vann. Vi har svært gode erfaringer med TT-teknikk, og vi vil rådføre oss med dem om hvordan drenering rundt blokkene kan gjøres på en fremtidsrettet måte, hvor vi samtidig rehabiliterer evt. skader på betong og etterisolerer grunnmuren. I forbindelse med drenering vil busker og grøntområder måtte graves opp, og vi vil samtidig se på muligheter for etablering av bedre anlegg for barnevognparkering, parkering for elektrisk rullestol osv. i nærheten av inngangspartiene.

Skilting av parkeringsplasser

Vi har innhentet tilbud på dette, og det blir overraskende dyrt om vi skal etablere skilter som er holdbare og profesjonelt montert. Vi har derfor vurdert det slik at om vi skal etablere

ladeanlegg for elbiler, vil disse stolpene uansett ha nummerskilt, og da vil en midlertidig løsning være unødig bruk av fellesskapets midler. Vi mener også at så lenge det er nummer i asfalten, er dette uproblematisk på sommerstid. På vinterstid regner vi med at de aller fleste vet hvor de har sin parkeringsplass, ved å notere landemerker som trær og lignende. Pga. omgjøringen av parkeringsplasser i krysset var det noen forekomster av feilparkering, men fremover tror vi dette blir et mindre problem, når man har gjort seg kjent med plasseringen i sommerhalvåret.

Prosjekt med oppgradering av tekniske rom

Vi jobber fortsatt med prosjektet som omfatter rehabilitering av de tekniske rommene. Dette er nedslitte rom som det finnes ett av i hver blokk. I de tekniske rommene befinner det seg felles varmtvannsberedere, pumper og fordeling til radiatorkurser. Både rommene og dets tekniske anlegg er moden for total rehabilitering. Tidligere styrer hadde i utgangspunktet tenkt kun å bytte varmtvannsberedere, da disse var i mest kritisk tilstand med lekkasjer og oppnådd forventet levetid. Dette var i utgangspunktet riktig, men etter mer analyse og kartlegging viste det seg at det var fornuftig å gjennomføre totalrehabilitering av alle disse rommene, da flere bygningskomponenter må byttes om få år. Dette inkluderer blant annet å bytte dørene, som ikke er godkjente brannører, gulvbelegget, slukene, lys og annen elektro som sikringsskap og sikringer. Det er fornuftig å ta alt samtidig, så man unngår flere runder med større vedlikehold av disse rommene og anleggene.

Prosjektet har utviklet seg til å bli altfor omfattende for styret å håndtere alene, så vi engasjerte prosjekt og byggeledelse gjennom OBOS prosjekt, som startet kartlegging av dagens situasjon. En total rehabilitering av de tekniske rommene åpner også for å vurdere alternative energiløsninger som kan spare penger. Dette medførte behov for et bedre beslutningsgrunnlag, slik at vi kunne jobbe videre med beste løsning. Vi bestilte derfor en energikartlegging og fikk rapporten i januar 2025. Energikartleggingen var 50% dekket av Enova, mens resten nå ikke lenger er dekket av Oslo kommune. Borettslaget måtte derfor dekke 50% av kostnaden for energikartleggingen. Energirapporten viser at vi har store varmetap fra ventilasjon, men også fra andre bygningskomponenter som likevel skal byttes om få år, f.eks. vinduer og balkongdører. Etterisolering av tak vil også relativt enkelt bidra til å redusere energitapet ytterligere. Her kan vi oppnå mye energibesparelse via fremtidig vedlikehold.

Siden radiatoranlegget vårt må byttes om noen år, har OBOS prosjekt også sett på alternative energiløsninger som bergvarme, som p.t. dekkes delvis av Enova. Bergvarme kan redusere vårt energibehov i svært stor grad, men et slikt anlegg kommer også med store inngrep i uteområder i form av borehull, og skal man oppnå full uttelling, må man bytte ut hele radiatoranlegget i borettslaget med et lavtemperaturanlegg for å oppnå den høyeste effektiviteten. I fremtiden vil man uansett måtte bytte ut anlegget, så dette i seg selv er ikke noe som taler mot bergvarme. Innvendigene er svært høy investeringskostnad, hvor lønnsomheten, og derav nedbetalingstiden på lån, varierer i stor grad med strømprisen. Enova kan bidra med en stor del av investeringen, men strømprisen vil likevel gi store utslag i nedbetalingstid på resterende lån. Styret har sett på energitap via ventilasjon som viktig å utforske videre, da det er her vi har mest varmetap i dag ifølge energirapporten. Vi vet også at ingen varme i ventilasjonen blir gjenvunnet, da vi har gammeldags naturlig avtrekk. Vi har derfor bedt energirådgiverne i OBOS se videre på hvordan vi kan få redusert varmetap fra ventilasjon og samtidig bedre innklimaet, som vi vet mange boliger har problemer med i dag. Dette gjelder dårlig avtrekk, fukt og muggproblemer. Når vi har fått en oppdatert rapport

hvor dette også er analysert og simulert, kan vi komme tilbake via generalforsamling for valg av en helhetlig løsning gjennom avstemming.

Vi er nødt til å foreta oss noe med både vinduer, balkongdører og varmeanlegg, da dette påvirker vår energikarakter. Som mange sikkert har fått med seg, vil det komme nye energikrav fra EU til eksisterende bygninger, men innføringen av disse i Norge, og hvordan det vil påvirke krav til eldre boliger, har regjeringen satt på pause til etter valget, og vi i styret mener derfor at borettslaget også bør vente med videre valg av løsning, da energikrav og strømpris vil få en direkte konsekvens på lønnsomhet og nedbetalingstid på lån for å finansiere vedlikeholdet. Når vi vet mer om dette, vil vi gjenoppta arbeidet med å velge løsningen som skal fremlegges i generalforsamling.

Vinduer og balkongdører, ventilasjon

Som nevnt i avsnittet over er det behov for å bytte vinduer og balkongdører, da disse nærmer seg forventet levetid. Kjellervinduene har passert sin levetid.

Vi har byttet flere enkeltvinduer i boligene i 2024 som følge av råte, og noen som følge av punktert glass. Vi bytter ikke vinduer av estetiske årsaker, da vi mener disse kan vente til felles utskiftning. I årene fremover vil behovet bli økende, og vi vil få en bedre pris og helhetlig løsning om alle vinduer byttes samtidig, og vi kombinerer dette med helhetlige løsninger. Dette handler også om garantitid på de vinduer som byttes, og å få samlet takten på vedlikehold av vinduer.

Alle vinduer som er byttet de siste årene, vil være gjenstand for ombrukskartlegging ved et slikt prosjekt.

Ved å bytte vinduer vil vi få mindre varmetap og redusere behovet for oppvarming. Det vil også kunne gi bedre komfort i form av bedre isolering mot støy og mindre trekk fra kaldras. Nye vinduer vil derimot ikke gi nevneverdig forbedring i inneklimate uten at vi samtidig ser på løsninger for ventilasjon, som vil redusere eller eliminere behovet for lufting med store varmetap. Mange beboere har i dag vinduer i luftestilling pga. dårlig inneklimate, eller man må sjokklufte ofte om flere oppholder seg i boligen. Vi ønsker derfor å se på en løsning med kombinasjon av nye vinduer og etablering av mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning, som vil kunne løse problemet med dårlig inneklimate og høyt varmetap. Hvilke løsninger vi lander på, og hvilke valg som skal fremlegges for generalforsamling, avhenger av oppdatert energirapport hvor denne kombinasjonen er simulert, og hvor tiltaket er kalkulert i sammenheng med strømpris og investeringskostnad. Dette kan være et alternativ til å investere i bergvarme og varmepumpe, som vil gi enorme inngrep i uteområder og boliger. Vi understreker at styret kun vil gjennomføre kunnskapsbaserte tiltak, og vi vil derfor vente på analysen fra energirapporten før vi jobber videre med saken.

Ytterdører og låsesystemer

Dørmiljøene våre er veldig slitt etter daglig bruk over mange år. Mange beboere kontakter oss fordi inngangsdøren ikke går i lås, kan dras opp eller står skjevt på rammen. Flere steder sliter vaktmester med å vedlikeholde, og låsesmeder får ikke reparert dørene på en holdbar måte.

Nøkkelsystemet vi bruker, er også gått ut på dato, og lisensen til nøkkelsystemet er utløpt. Dette er ikke akseptabelt, og vi er mer utsatt for innbrudd i boder og boliger med et så

gammelt og lite sikkert dørmiljø. Styret jobber med å finne leverandører av moderne og sikre dørmiljøer med dørautomatikk og sikker adgangskontroll, for utskifting i nær fremtid. I mellomtiden, før vi får byttet dørene, ber vi alle beboere om å etterse at inngangsdørene går i lås, og kontakte vaktmester om de står åpne eller ikke lar seg låse. Vaktmester er godt kjent med problemstillingen og vil forsøke å justere dørene så godt det er mulig.

Liste over utført vedlikehold senere år

- 2024: Byttet hovedvannledning til Bølerskogen 11-19
- 2024: Installering av fiber (FTTH)
- 2024: Isolering av varmerør i fyrhus
- 2023: Asfaltering og oppmerking av alle parkeringsplasser
- 2016: Rehabilitering balkonger
- 2015: Rør- og våtromsrehabilitering
- 2009: Oppgradering vaskeri - nye maskiner
- 2009: Rehabilitering tak
- 2009: Oppgradering lekeplass
- 2005: Rehabilitering av varmtvannsanlegg (utskiftning av rør mellom blokker og inn til kjellere, nye termostater i leiligheter).

AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
ORG.NR. 850 311 552, KUNDENR. 1263

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		9 279 350	9 091 930
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 908 791	1 610 196
Økning annen langsiktig gjeld		0	61 547 883
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 507 082	-63 168 195
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		229 002	197 536
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		630 710	187 420
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 910 060	9 279 350

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 792 197	11 109 435
Kortsiktig gjeld	-882 137	-1 830 085
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	9 910 060	9 279 350

AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
ORG.NR. 850 311 552, KUNDENR. 1263

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 630 741	19 077 488	20 642 000	22 047 000
Andre inntekter	3	51 661	45 079	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		20 682 402	19 122 567	20 683 000	22 077 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 912	-56 400	-56 400	-63 000
Styrehonorar	5	-432 000	-400 000	-400 000	-446 000
Revisjonshonorar	6	-25 102	-26 906	-30 000	-31 000
Forretningsførerhonorar		-511 493	-486 425	-516 000	-542 000
Konsulenthonorar	7	-215 825	-66 895	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-2 386 865	-2 218 891	-5 065 000	-2 930 000
Forsikringer		-626 105	-554 993	-611 000	-733 000
Festeavgift		-552 852	-552 852	-730 000	-730 000
Kommunale avgifter	9	-3 133 372	-2 667 647	-3 116 350	-3 572 000
Kostnader sameie	21	-229 818	-512 958	-513 000	-513 000
Energi/fyring	10	-3 504 907	-4 243 699	-3 785 000	-3 785 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 474 868	-1 352 582	-1 465 000	-1 600 000
Andre driftskostnader	11	-2 626 993	-1 788 588	-1 841 300	-2 226 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 781 112	-14 928 835	-18 279 050	-17 321 000
DRIFTSRESULTAT		4 901 291	4 193 732	2 403 950	4 756 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	321 431	242 186	0	0
Finanskostnader	13	-3 313 931	-2 825 722	-3 237 000	-3 233 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 992 500	-2 583 536	-3 237 000	-3 233 000
ÅRSRESULTAT		1 908 791	1 610 196	-833 050	1 523 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 908 791	1 610 196		

AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
ORG.NR. 850 311 552, KUNDENR. 1263

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	33 388 348	33 388 348
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	123 415	352 417
Andre varige driftsmidler	15	4 200	4 200
Aksjer og andeler	16	150	150
SUM ANLEGGSMIDLER		33 516 112	33 745 114
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		51 607	41 057
Forskuddsbetalte kostnader		409 337	371 997
Driftskonto OBOS-banken		1 569 200	2 285 464
Sparekonto OBOS-banken		8 762 054	8 410 917
SUM OMLØPSMIDLER		10 792 197	11 109 435
SUM EIENDELER		44 308 310	44 854 549
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 342 * 100		34 200	34 200
Udekket tap	17	-17 434 745	-19 343 536
SUM EGENKAPITAL		-17 400 545	-19 309 336
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	58 563 118	60 070 200
Borettsinnskudd	19	2 263 600	2 263 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		60 826 718	62 333 800
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		409 599	350 613
Leverandørgjeld		454 650	1 064 375
Påløpte renter		17 888	287 591
Påløpte avdrag		0	127 506
SUM KORTSIKTIG GJELD		882 137	1 830 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 308 310	44 854 549
Pantstillelse	20	97 881 800	97 881 800
Garantiansvar	21	1 941 957	2 787 221

Oslo, 21.03.2025

Styret i AL Bølærskogen Borettslag II

Alexander Gran/s/

Janniche Huuse/s/

Daniel Bjørstad/s/

Anne Maria Røe/s/

Nikolai Udnes Leth/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	17 843 069
Felleskostnader	1 619 856
Trappevask	481 267
Kollektiv bredbånd	362 989
Parkering leie	309 760
Parkering bruksrett	13 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	20 630 741

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert beboere for snømåking av balkong	4 000
Opprydding kundereskontro	9
Andre inntekter, korreksjoner	10
Kortterminal	47 642
SUM ANDRE INNETEKTER	51 661

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-60 912
SUM PERSONALKOSTNADER	-60 912

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 432 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 20 084, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 102.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS BBL Advokatene i OBOS	-44 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 778
OBOS Prosjekt, vedlikeholdsmodul	-517
Ødegård og Lund AS	-8 344
Opak AS	-147 500
SUM KONSULENTHONORAR	-215 825

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Byggmester Eriksson & Kanalrens AS	-134 384
Utskiftning av teknisk rom	-57 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-191 884
Drift/vedlikehold bygninger	-411 610
Drift/vedlikehold VVS	-1 251 872
Drift/vedlikehold elektro	-70 189
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 798
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-39 900
Drift/vedlikehold brannsikring	-103 335
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-122 666
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 846
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-30 766
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 386 865

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 238 010
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-895 091
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 133 372

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-3 463 950
Olje	-40 957
SUM ENERGI / FYRING	-3 504 907

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 500
Container	-60 001
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 461
Håndverktøy	-29 428
Annet driftsmateriale	-3 064
Lyspærer og sikringer	-5 350
Vaktmestertjenester	-1 972 185
Renhold ved firmaer	-462 117
Andre fremmede tjenester	-22 174
Kontor- og datarekvisita	-170
Trykksaker	-2 604
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 084
Andre kontorkostnader	-56
Porto	-2 400
Kontingenter	-900
Bank- og kortgebyr	-9 126
Velferdskostnader	-13 872
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 626 993

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter bank	317 255
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 043
Andel renteinntekter, Oppsal vaktmestersentral	1 134
SUM FINANSINTEKTER	321 431

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-3 313 347
Renter på leverandørgjeld	-267
Andel rentekostnader, Oppsal vaktmestersentral	-317
SUM FINANSKOSTNADER	-3 313 931

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	11 952 894
Kostpris/Bokf.verdi	21 435 453
SUM BYGNINGER	33 388 348

Gnr.164/bnr.21

Tomten er festet av Oslo kommune i 90 år fra 1958.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Kostpris	4 200
	4 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	4 200

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Bøler Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 1. Balanseført verdi: kr 150.

Den samlede andelskapital i Bøler Samfunnshus er ukjent.

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

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken(lån 1)

Lånet er et annuitetslån med flytendel rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 17 år.

g 2023	-9931306	
Nedbetalt tidligere	346 902	
Nedbetalt i år	364 620	
		-9 219 784

Obos-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytendel rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2023	-51 616 577	
Nedbetalt tidligere	1 130 781	
Nedbetalt i år	1 142 462	
		-49 343 334
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-58 563 118

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 247 800
Opprinnelig 2018	-15 800
TOTALT	-2 263 600

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 263 600
Pantelån	58 563 118
TOTALT	60 826 718

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

Bygninger	33 388 348
TOTALT	33 388 348

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 8,46 % av Oppsal vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal vaktmestersentral. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal vaktmestersentral, og utgjør kr 1 941 957.

Selskapets andel i Oppsal vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Oppsal vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultatet og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntraderett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved fellelånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prislister.

Kostnader

AL Bølerskogen Borettslag II må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva. i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.

pr. lån. Tilknytning av lån nr. 2 til eksisterende avtale om IN-avtale, Pris 26 500,- Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i AL Bølerskogen Borettslag II vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedtak:

Generalforsamlingen i AL Bølerskogen Borettslag II vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Nominasjon til styreleder for perioden 2025-2027

Alexander Weiseth Gran
Utmarkveien 10

Jeg stiller til gjenvalg som styreleder etter to år i vervet. Jeg mener kontinuitet er viktig, og i denne perioden har jeg opparbeidet solid innsikt i borettslagets behov og ledet flere viktige prosjekter som sikrer både nødvendig vedlikehold, utvikling og økonomisk stabilitet.

GJENNOMFØRTE TILTAK OG RESULTATER

-Vedlikeholdsplanlegging: Kartlagt borettslagets vedlikeholdsbehov i samarbeid med OPAK, noe som har resultert i en 10-årig vedlikeholdsplan for mer strukturert og rettidig vedlikehold.

-Effektivisering av vaktmestertjenesten: Byttet ut en vaktmester som ikke fungerte optimalt og oppdatert vaktmesterinstruksen i samarbeid med OVS for å sikre bedre drift.

-Energikartlegging: Initiert en gjennomgang av energibruken via OBOS prosjekt, som har gitt oss verdifull innsikt i lønnsomme tiltak og hvilke investeringer som ville vært unødvendig kostbare.

-Vedlikeholdsprosjekter: Påbegynt planlegging av nødvendige tiltak som utskifting av vinduer og balkongdører, oppgradering av parkeringsplassene med ny asfalt og oppmerking, samt sikring av trær i samarbeid med arborist. Dette førte til felling av tre trær som utgjorde en risiko for skade på bygninger og fellesområder.

-Moderne infrastruktur: Ledet arbeidet med en ny TV- og internettavtale, som resulterte i installasjon av nytt fibernett og en mer moderne og stabil tilkobling.

-Rensing av alle ventilasjonskanaler i borettslaget, som gir bedre inn klima og samtidig gir styret oversikt over alle feil på ventilasjonsanlegget.

ØKONOMISK STYRING

En viktig del av styreledervervet er ansvarlig økonomistyring. Med økte offentlige utgifter, finanskostnader og vedlikeholdsbehov har jeg hatt stort fokus på en sunn økonomi. Sammen med styret har jeg sørget for en fornuftig pengebruk og begrenset økningen av felleskostnadene til det absolutt nødvendige.

HMS

Jeg og styret har hatt høyt fokus på HMS og jeg har etablert rutine med månedlige vernerunder hvor vi har oppdaget stort og smått av HMS-relaterte problemer.

MÅL FOR NESTE PERIODE (2025-2027)

- Oppstart av prosjektet for utskifting av vinduer og balkongdører.
- Bytte av utslitte inngangsdører til moderne, sikre dører med nytt låssystem, noe som vil øke sikkerheten og redusere fremtidige vedlikeholdskostnader.
- Oppstart av dreneringsarbeider og videre forskjøning av uteområdene.
- Oppfølging av elbil-ladeanleggsprosjektet, som har vært avventet i påvente av energikartlegging.
- Kartlegging og forbedring av sykkelparkering, som ble etterspurt på generalforsamlingen i 2024.

HVORFOR JEG STILLER TIL GJENVALG

Jeg ønsker å fortsette arbeidet med å sikre et trygt, velholdt og velfungerende borettslag. Med min erfaring som koordinator og tekniker for komplekse byggeprosjekter, samt min gode dialog med vaktmestersentralen, er jeg godt rustet til å videreføre utviklingen av borettslaget på en ansvarlig og effektiv måte. Jeg brenner for styrearbeid og et godt bomiljø og håper på fornyet tillit i to nye år.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.25

Selskapsnummer: 1263 Selskapsnavn: AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Dan Dokken velges

For

Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Lotte Ostorp og Inga-Lise Nordlys velges

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 446.000.

For

Mot

Sak 6 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Generalforsamlingen i AL Bølerskogen Borettslag II vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen

For

Mot

Sak 7 Legge ned fellesvaskeriet

Generalforsamlingen vedtar å starte en styrt avvikling av borettslagets fellesvaskeri, ved at det ikke investeres i nye maskiner eller reparasjoner. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene

For

Mot

Sak 8 Støtte til Bobos Pizzas 40-årsjubileum

Generalforsamlingen vedtar å bevilge kr. 2500 til støtte for Bobos Pizzas 40-årsjubileum.

For

Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Alexander Weiseth Gran

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Anne Maria Røe

Janniche Hillestad Huuse

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Eivind Roger Lund

Sissel Sanders

Sunniva Naomi Ulstrup



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

HUSORDENSREGLER FOR BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å skape et best mulig bomiljø for beboerne og sikre en god forvaltning av borettslagets ressurser.

2. Andelseiers meldeplikt om skade, feil eller mangler

Dersom andelseier/beboer oppdager skade, feil eller mangler han ikke mener at han er forpliktet til å utbedre, plikter han straks å kontakte styret, vaktmester eller forretningsfører

3. Beboers ansvar for å bruke leiligheten slik at det ikke er til sjenanse for naboene

Andelseier/beboer må alltid sørge for at leiligheten brukes slik at det ikke er til sjenanse for naboene. Lufting av leiligheter skal skje gjennom vinduer og ikke gjennom oppgangens inngangsdør.

Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00. (Eksempelvis skal det ikke spilles høy og sjenerende musikk eller brukes vaskemaskin/tørketrommel/husholdningsmaskiner i dette tidsrommet.) Håndverksarbeid som er til sjenanse for de andre beboerne (f.eks. boring eller banking i vegger o.l.) må ikke utføres etter kl. 20.00 på hverdager, etter kl. 16.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være ro.

I juli gjelder følgende tider: Hverdager kl 09.00 – 20.00, lørdag 09.00 – 16.00, søndag skal det være helst stille. Ved selskapeligheter skal naboer varsles, og oppslag henges opp slik at oppgangen og tilstøtende oppganger blir orientert i god tid.

Musikk- og sangundervisning kan bare drives etter avtale med styret. Svært støyende instrumenter som trommer og lignende er ikke tillatt, med mindre dette er godkjent fra naboer i samme oppgang. Dersom en plages av støy fra naboelilighet, bør andelseier/beboer i utgangspunktet selv ta kontakt med de som er i den leiligheten hvor støyen kommer fra.

4. Andelseiers ansvar for inventar i leilighet

Andelseier/beboer er ansvarlig for enhver skade på fast inventar i leiligheten. Knuses ruter i leiligheten må andelseier/beboer straks sørge for at ny rute settes inn for egen regning. Andelseiers/beboers ansvar gjelder uavhengig av hvem som har forvoldt skaden.

5. Andelseiers ansvar for å hindre tilstopping av rør, sluk, WC og lekkasjer

Andelseier/beboer må sørge for at vasker, rør, sluk og WC ikke tilstoppes. Andelseier/beboer plikter å sørge for at kraner ikke lekker. Skade som uaktsomt forårsakes av vann som renner ned gjennom etasjene må i sin helhet erstattes av leieren. Dersom skade oppstår må vaktmester varsles straks.

6. Plikt til å melde fra om veggdyr/skadedyr i leilighet

Dersom det oppdages veggdyr/skadedyr i leiligheten skal styret eller vaktmester straks varsles. Andelseier/beboer må øyeblikkelig sørge for forskriftsmessig utryddelse av veggdyrene/skadedyrene.

7. Bruk av balkong m.v

Banking, risting eller børsting av sengeklær, tepper, puter, tøy eller lignende fra balkong eller vindu er forbudt. Det skal ikke henges opp klær, sengetøy og andre gjenstander eller oppbevare gjenstander på balkonger, dersom dette er synlig fra vei eller gate.

Bruk av gassgrill er ikke tillatt på balkongene i 1.-4. etasje. På grunn av større balkong kan gassgrill benyttes av beboere i 5. etasje, forutsatt at man følger regler mht. oppbevaring av gassbeholder og påkrevd avstand til brennbart materiale. Bruk av kullgrill på balkonger er ikke tillatt i noen tilfeller.

8. Oppføring av skilt, markise, antenner m.m.

Det må ikke settes opp skilter, markiser, (parabol)antenner, flaggstenger o.l. uten styrets samtykke og anvisning. Ved montering av markiser skal fargekoder fastsatt av borettslaget benyttes. Det må heller ikke foretas andre endringer på fasaden uten samtykke.

9. Plassering av barnevogner m.m. i oppgang/kjeller/sykkelbod/inngangsparti

Det er anledning til å sette barnevogner i kjellerhalsen under trappen. Rullatorer, rullestoler og hjelpemidler for handikappede kan plasseres ved inngangspartiet dersom de ikke hindrer fri ferdsel.

Det må ikke settes andre gjenstander av noen art i trappe- og kjellerganger. Andelseier/beboer plikter straks å fjerne gjenstander på oppfordring fra styret eller vaktmester. Følges ikke oppfordringen, vil gjenstandene bli fjernet for eiers regning. Sykkelboder skal ikke brukes til oppbevaring av andre ting i enn sykler, ski, sparkstøttinger eller lignende.

Styret kan etter søknad gi dispensasjon fra ovenstående bestemmelser i dette punkt. Gjenstander hensatt på fellesarealer med særlig skadepotensial ved brann, som bildekk, brann- og eksplosjonsfarlige væsker, gassbeholdere og lignende, eller gjenstander som blokkerer rømningsveier, fjernes for eiers regning øyeblikkelig og uten varsel.

10. Forbud mot røyking og bruk av åpen ild i oppgang, kjeller m.v.

Røyking eller bruk av åpen ild, som f.eks. levende lys, er forbudt i oppgang, kjeller og boder. Enhver må sørge for at lys slukkes og dører låses når kjeller forlates. Av hensyn til brannforskriftene må bodene til enhver tid holdes rene og i orden.

11. Ansvar for at trapper og kjellerganger ikke tilsøles

Alle beboere har til enhver tid ansvar for at trapper og kjellerganger ikke tilsøles.

12. Framleie av leilighet/bruksoverlating

Bruksoverlating skal i alle tilfeller søkes hos og godkjennes av styret. Søknad skjer fortrinnsvis gjennom Vibbo.

13. Bruk av borettslagets uteområder

Opphold på fellesområder skal ikke virke sjenerende på andre leieboere. Fotballsparking, ballslåing og lignende må ikke foregå i nærheten av byggene.

Planter og trær på borettslagets område må behandles med forsiktighet.

14. Avfallshåndtering

4) Beboerne må benytte kildesortering ved kast av avfall. Avfall skal legges i poser med dobbel knute før det kastes i søppelhusene og papp skal brettes og komprimeres. Det henvises til pålegg fra renovasjonsetaten og infoskriv for eventuelle andre instruksjoner.

15. Dyrehold

Dyrehold av vanlige kjæledyr, som hund og katt, er tillatt. Hundeeiere bes informere nærmeste naboer om anskaffelsen av hund og plikter å sette seg inn i Lov om forsvarlig hundehold, ta hensyn til naboer og ha kontroll på sin hund.

16. Bruk av fellesvaskeri

Åpningstidene for vaskeriet vil følge av rundskriv og oppslag. Alle felles innretninger i vaskeriet brukes etter tur i samsvar med de oppsatte listene. Maskinene må rengjøres etter bruk. Vaskeriet skal være røykfritt. Barn under 16 år har bare adgang til vaskeriet sammen med foresatte. **Fellesvaskeriet skal bare brukes av andelseiere/beboere.**

17. Parkering på borettslagets område

Parkering skal skje på oppmerkede plasser. Det er forbudt å parkere på stikkveier og foran blokker, med unntak av kortvarig opphold til av- og pålessing (15 minutter). Det er forbudt å kjøre eller parkere på borettslagets grøntområder. Dersom det skulle være behov for midlertidig parkering kan tillatelse med midlertidig P-bevis innhentes fra vaktmester. Borettslaget leier ut parkeringsplasser. Plassene tildeles etter ansiennitet på venteliste, der man registrerer seg via Vibbo. Leietaker og utleier har en gjensidig oppsigelsesfrist på 14 dager. Det er kun tillatt å parkere personbiler og motorsykler på parkeringsplassene. Parkering skal skje slik at det ikke er til ulempe for andre biler eller hindrer sikt ved inn og utkjøring. Parkeringsbestemmelsene håndheves av til enhver tid gjeldende parkeringsselskap. Kun styrets medlemmer har anledning til å rekvirere bort tauing av feil parkerte kjøretøy.

18. Bestilling av skilt til postkasse og callinganlegg

Skilt til postkasse og callinganlegg bestilles gjennom vaktmester. Det er ikke tillatt med lapper eller håndskrevne navn på postkassene/callinganlegget, annet enn midlertidig til vaktmester har montert varig merking.

19. Klage til styret om brudd på husordensreglene

Eventuelle klager for brudd på husordensreglene rettes til styret ved medling via Vibbo eller per e-post. Husordensreglene er en del av leiekontrakten. Alvorlige eller gjentatte brudd innebærer mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget og kan gi styret rett til å kreve at andelen blir solgt.

20. Ikrafttredelse

Husordensreglene trer i kraft fra det tidspunkt de er gjort kjent for andelseierne

Sist endret ved generalforsamlingen 16. mai 2024

Protokoll til årsmøte 2025 for AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Organisasjonsnummer: 850311552

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. april kl. 11:00 til 11. april kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 135.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 108

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak:

Dan Dokken velges

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 106

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 29

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Lotte Ostorp og Inga-Lise Nordlys foreslås til å signere protokollen

Forslag til vedtak:

Lotte Ostorp og Inga-Lise Nordlys velges

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 104

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 31

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Styrets innstilling

Styrets årsrapport er vedlagt som eget dokument for å beholde formatering.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 96

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 39

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 446.000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 446.000. Dette en indeksregulert sum på 3.24 % ift 2024 hvor honoraret ble satt til kr 432.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 446.000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 85

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 37

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre

ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

AL Bølerskogen Borettslag II må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva. i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva. pr. lån. Tilknytning av lån nr. 2 til eksisterende avtale om IN-avtale, Pris 26 500,- Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling. De andelseiere som ikke ønsker å benytte seg av ordningen trenger ikke foreta seg noe, og felleskostnader og fellesgjeld vil forbli uforandret for disse.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i AL Bølerskogen Borettslag II vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 73

Antall stemmer mot vedtaket: 21

Antall blanke stemmer: 41

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Legge ned fellesvaskeriet

Styret foreslår å avvikle borettslagets fellesvaskeri.

Bakgrunnen for dette er følgende:

- Kostnadene for vaskeriet er høye, og dagens prisnivå dekker ikke utgiftene.
- Inntektene fra vaskeriet er fallende, og en prisøkning på 100% vil være nødvendig for å gå i null. Dette vil ikke være en bærekraftig løsning da det vil gjøre tilbudet for dyrt for de fleste beboere. En vask vil feks komme til å koste minimum 50kr. Dagens pris er 25kr. Vi antar at en dobling av priser vil medføre videre nedgang i inntekter da de færreste ønsker å bruke vaskeriet med dette prisnivået. Skal vi beholde dagens priser må vaskeriet dermed subsidieres ettersom det ikke bærer egne kostnader.
- Det er en stor vaskemaskin som allerede er defekt og som må byttes. Det koster 111.000kr. Vi estimerer at flere maskiner må byttes i nær fremtid mtp driftstid. Betalingsterminalen må også byttes om denne går i stykker, og det koster ca 100.000kr for et tilsvarende system.

Styret mener dette ikke er forsvarlig å bruke så mye penger på et tilbud som er så lite inntektsbringende og foreslår dermed å legge det ned. For å sikre en mest mulig økonomisk fornuftig avvikling foreslår styret en styrt nedleggelse, hvor maskiner som går i stykker ikke repareres eller erstattes. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene (strøm).

Salg av nyere maskiner

Tørkeskap og andre maskiner som er i god stand kan selges for å dekke inn noe av tapet etter at driften er avviklet.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar å starte en styrt avvikling av borettslagets fellesvaskeri, ved at det ikke investeres i nye maskiner eller reparasjoner. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å starte en styrt avvikling av borettslagets fellesvaskeri, ved at det ikke investeres i nye maskiner eller reparasjoner. Vaskeriet vil avvikles helt når alle maskiner er ute av drift eller når inntektene faller under de ordinære driftskostnadene

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 77

Antall stemmer mot vedtaket: 30

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Støtte til Bobos Pizzas 40-årsjubileum

Bobos Pizza på Bøler feirer 40 år i mai 2025, og det er planlagt et større arrangement for å markere jubileet. Feiringen vil finne sted mellom biblioteket og samfunnshuset og inkluderer underholdning fra lokale artister, som stiller opp gratis. Flere hundre personer, inkludert tidligere beboere, er forventet å delta.

Arrangementskomiteen har allerede sikret deler av finansieringen gjennom støtte fra næringslivet, men mangler fortsatt midler til scene, lyd, lys og teknisk utstyr. De søker derfor borettslag og sameier på Bøler om en støtte på kr. 2500 for å dekke resterende kostnader. Eventuelt overskudd fra arrangementet vil bli donert til «Gateteam Oslo» for å hjelpe trengende i byen.

Styrets vurdering:

Styret anser dette som et positivt tiltak som bidrar til nærmiljøet og fellesskapet på Bøler. Bobos Pizza har vært en del av lokalmiljøet i 40 år og har hatt stor betydning for beboerne. Arrangementet er godt planlagt, har bred støtte og vil skape en hyggelig markering for både gamle og nye beboere.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at borettslaget bevilger kr. 2500 til arrangementet.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å bevilge kr. 2500 til støtte for Bobos Pizzas 40-årsjubileum.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 93

Antall stemmer mot vedtaket: 11

Antall blanke stemmer: 31

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Alexander Weiseth Gran (78 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Alexander Weiseth Gran

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Janniche Hillestad Huuse (80 stemmer)

Anne Maria Røe (78 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Janniche Hillestad Huuse

Anne Maria Røe

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sissel Sanders (62 stemmer)

Sunniva Naomi Ulstrup (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eivind Roger Lund

Sissel Sanders

Sunniva Naomi Ulstrup

Etter årsmøtet har styret fått følgende sammensetning

Styreleder	Alexander Weiseth Gran	2025 - 2027
Styremedlem	Janniche Hillestad Huuse	2025 - 2027
Styremedlem	Anne Maria Røe	2025 - 2027
Styremedlem	Daniel Bjørstad	2024 - 2026
Styremedlem	Nicolai Udnes Leth	2024 - 2026
Varamedlem	Sissel Sanders	2025 - 2026
Varamedlem	Sunniva Naomi ulstrup	2025 - 2026

Dan Dokken/s/
Møteleder

Lotte Ostorp/s/
Protokollvitne

Inga-Lise Nordlys/s/
Protokollvitne

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for AL Bølerskogen Borettslag II

Organisasjonsnummer: 850311552

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. juni kl. 10:00 til 24. juni kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 104.

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.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak:

Dan Dokken velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **77**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **27**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Som protokollvitne foreslås Inga Lise Nordlys og Ari Martin Holter

Forslag til vedtak:

Inga Lise Nordlys og Ari Martin Holter er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **77**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **26**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **26**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Følgende har meldt sin interesse for vervet som styremedlem:

Nicolai Udnes Leth

Mitt navn er Nikolai Udnes Leth og jeg er 58 år. Jeg har bodd på Bøler i 14 år nå og stortrives her.

Jeg har erfaring fra styrearbeid fra tidligere perioder og ønsker å bidra til beste for borettslaget. Av natur er jeg en positiv person som ikke sier nei og tar gjerne en utfordring og mener at alle problemer er til for å løses. Det finnes alltid en løsning - man må bare tenke en gang til.

Prosjektene i sameiet som jeg har engasjert i tidligere, har vært veldig lærerike og nyttige. Dette gjelder:

- Våtromsrehabilitering: valgt til å være i Byggekomiteen samt følge opp saker under arbeid og befaringer.
- Fasade- & balkongrehabilitering: valgt til å være i Byggekomiteen og følge opp saker under arbeid og befaringer.
- Utebelysningsprosjektet i Bølerskogen 2: et meget lærerikt prosjekt.

Her var mitt motto: fokus på gjenbruk av lyspunkter og stolper/utstyr. Dette ble meget bra

Andre ting som jeg interesserer meg for, er sykling og snowboard.

Marit Wikheim Sverdrup

Jeg er opptatt av å delta for fellesskapet.

Bidra så beboerne får det beste utbyttet av å bo i dette borettslaget. Gjøre borettslaget mest mulig attraktivt. Jeg liker mennesker og vil bidra til at alle skal ha det bra.

Dan Karlsen

Jeg stiller gjerne til valg som styremedlem i Bølerskogen borettslag. Jeg har leilighet i Utmarkveien 11. av tidligere styreefaring har jeg styremedlem og styreleder i Lilleskogen Sameielag og sittet i styret for Svaneveien Sameielag i ca 10 år. Jeg brenner for å bidra i felleskap til allés beste som bidrar til godt bomiljø. Jeg ønsker alle ett godt valg

Daniel Bjørstad

Jeg er en beboer som har bodd i Utmarkveien 8 siden 2014.

Gjennom min erfaring som prosjektleder og leveranseansvarlig i IT-bransjen har jeg god erfaring med å være en lagspiller og en brobygger mellom mennesker.

Jeg har en genuin interesse for at borettslaget skal drives på best mulig måte hvor alle stemmer skal bli hørt. Jeg tror at vårt borettslag, gjennom dialog og samarbeid, effektiv forvaltning av vårt borettslag økonomiske ressurser og strategisk planlegging for årene fremover vil fortsette den positive utviklingen vi har sett de siste årene.

Jeg har tro på at jeg vil kunne være en viktig bidragsyter til styret beslutningsprosesser og vil kunne lede viktige initiativer som vil styrke vårt borettslagsfellesskap og eiendomsverdi.

Jeg tror jeg kunne bidratt til styret med min erfaring som beboer og min arbeidsbakgrunn på en positiv måte ved å fremme våre interesser og gjøre vårt borettslag til et enda bedre sted å bo.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Daniel Bjørstad (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Daniel Bjørstad

Dan Karlsen

Nikolai Udnes Leth

Marit Wikheim Sverdrup

Etter ekstraordinært årsmøte har styret fått følgende sammensetning

Leder	Alexander Weiseth Gran	2023 - 2025
Styremedlem	Janniche Hillestad Huuse	2023 - 2025
Styremedlem	Nicolas Nordhagen	2022 - 2024
Styremedlem	Anne Maria Røe	2023 - 2025
Styremedlem	Daniel Bjørstad	2023 - 2024
Varamedlem	Emilie Dalevoll	2023 - 2024
Varamedlem	Sissel Sanders	2023 - 2024

Styret vil konstituere seg på neste styremøte

Dan Dokken/s/
Møteleder

Inga Lise Nordlys/s/
Protokollvitne

Ari Martin Holter/s/
protokollvitne



Ekstraordinært årsmøte 2023

AL Bølerskogen Borettslag II

Digitalt årsmøte avholdes 21. juni - 24. juni 2023

Velkommen til årsmøte i AL Bølerskogen Borettslag II

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. juni kl. 10:00 og lukker 24. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1263>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AL Bølerskogen Borettslag II

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.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak

Dan Dokken velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Som protokollvitne foreslås Inga Lise Nordlys og Ari Martin Holter

Forslag til vedtak

Inga Lise Nordlys og Ari Martin Holter er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Følgende har meldt sin interesse for vervet som styremedlem:

Nicolai Udnes Leth

Mitt navn er Nikolai Udnes Leth og jeg er 58 år. Jeg har bodd på Bøler i 14 år nå og stortrives her.

Jeg har erfaring fra styrearbeid fra tidligere perioder og ønsker å bidra til beste for borettslaget. Av natur er jeg en positiv person som ikke sier nei og tar gjerne en utfordring og mener at alle problemer er til for å løses. Det finnes alltid en løsning - man må bare tenke en gang til.

Prosjektene i sameiet som jeg har engasjert i tidligere, har vært veldig lærerike og nyttige. Dette gjelder:

- Våtromsrehabilitering: valgt til å være i Byggekomiteen samt følge opp saker under arbeid og befaringer.
- Fasade- & balkongrehabilitering: valgt til å være i Byggekomiteen og følge opp saker under arbeid og befaringer.
- Utebelysningsprosjektet i Bølerskogen 2: et meget lærerikt prosjekt.

Her var mitt motto: fokus på gjenbruk av lyspunkter og stolper/utstyr. Dette ble meget bra

Andre ting som jeg interesserer meg for, er sykling og snowboard.

Marit Wikheim Sverdrup

Jeg er opptatt av å delta for fellesskapet.

Bidra så beboerne får det beste utbyttet av å bo i dette borettslaget. Gjøre borettslaget mest mulig attraktivt. Jeg liker mennesker og vil bidra til at alle skal ha det bra.

Dan Karlsen

Jeg stiller gjerne til valg som styremedlem i Bølerskogen borettslag. Jeg har leilighet i Utmarkveien 11. av tidligere styreefaring har jeg styremedlem og styreleder i

Lilleskogen Sameielag og sittet i styret for Svaneveien Sameielag i ca 10 år. Jeg brenner for å bidra i felleskap til allés beste som bidrar til godt bomiljø. Jeg ønsker alle ett godt valg

Daniel Bjørstad

Jeg er en beboer som har bodd i Utmarkveien 8 siden 2014.

Gjennom min erfaring som prosjektleder og leveranseansvarlig i IT-bransjen har jeg god erfaring med å være en lagspiller og en brobygger mellom mennesker.

Jeg har en genuin interesse for at borettslaget skal drives på best mulig måte hvor alle stemmer skal bli hørt. Jeg tror at vårt borettslag, gjennom dialog og samarbeid, effektiv forvaltning av vårt borettslag økonomiske ressurser og strategisk planlegging for årene fremover vil fortsette den positive utviklingen vi har sett de siste årene.

Jeg har tro på at jeg vil kunne være en viktig bidragsyter til styret beslutningsprosesser og vil kunne lede viktige initiativer som vil styrke vårt borettslagsfelleskap og eiendomsverdi.

Jeg tror jeg kunne bidratt til styret med min erfaring som beboer og min arbeidsbakgrunn på en positiv måte ved å fremme våre interesser og gjøre vårt borettslag til et enda bedre sted å bo.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dan Karlsen
 - Daniel Bjørstad
 - Marit Wikheim Sverdrup
 - Nikolai Udnes Leth
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.06.23

Selskapsnummer: 1263 **Selskapsnavn:** AL Bølerskogen Borettslag II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Dan Dokken velges.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Inga Lise Nordlys og Ari Martin Holter er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Dan Karlsen
- Daniel Bjørstad
- Marit Wikheim Sverdrup
- Nikolai Udnes Leth

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Vedtekter

for Bølerskogen Borettslag II (org.nr. 850 311 552)
vedtatt på ordinær generalforsamling 9. mai 2006.
Sist endret på ordinær generalforsamling 11.05.11

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bølerskogen Borettslag II er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved ethvert eierskifte må erverver godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erverver som bruker, må melding om dette komme frem til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Borett

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
 - andelseier selv eller en person som nevnt i brl. § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år,

- andelseier er en juridisk person,
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1(3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2): Forandringer som skjer i strid med de til enhver gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningsmessige konstruksjoner, sluk, felles rør og luftekanaler, eksteriør og annet som omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar, samt oppsetting av utvendige radio- og TV-antenner, parabler, markiser mv. er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3): Det er ikke tillatt å montere mekanisk avtrekksvifte til veggventil eller felles luftekanaler fra bad og kjøkken, da det skaper ubalanse i avtrekksystemet, og kan spre matos til naboileigheter. Veggventiler og ventilasjonsåpninger til felles luftekanaler fra kjøkken og bad skal ikke forblendes eller på annen måte tettes.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske

ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør som ikke omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av andelseier.

(8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger

som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter likevel varmekabler som er originalt installert i stedet for vannbåren varme. Borettslaget har også vedlikeholdsplikt for originalt installerte ventilasjonsavtrekk. Andelseier har ansvar for renhold av ventilasjonsavtrekket.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jf. brl. §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf. brl. § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter brl. § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere .

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2(6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. brl. § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, jf. brl. §§ 5-9 og 5-23, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse overfor andelseier, jf. brl. § 5-23, kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven.

