

Sagene og Bjølsen Eiendomsmegling AS
EIE Ullevål & Sagene v/Lars Holt Pettersen
Maridalsveien 154A, 0461 OSLO
E-post: lhp@eie.no

Deres ref.: 15251004 . Vår ref.: 5074-1-089

Dato: 01.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Økernbråten Borettslag A/L
Organisasjonsnr: 948056852
Andelseier: Soma, Marie Mæland
Medeier: Soma, Morten
Leilighetsnummer: 089
Adresse: Martin Borrebekken vei 19, 0584 OSLO
Andelsnummer: 89
Gnr. 123
Bnr. 607
Borettsinnskudd: Kr. 5 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 84853766.
- 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

Parkering: Hver andel har et parkeringskort som gir rett til parkering på ledig plass på borettslagets ca. 220 oppmerkede plasser. Nevnte parkeringskort følger andelen ved salg. Dersom kort mistes og må erstattes med nytt, belastes dette med kr 500,-.

Tomten er festet av Oslo kommune og festekontrakten utløper i 2045. Festeavgiften ble indeksregulert i 2009. Fra 2009 vil festeavgiften bli regulert til markedsleie. Festeavgiften ble sist regulert i 2019. Borettslaget består av 386 leiligheter. Angående garasjer tilknyttet Økernbråten Garasjeforetak: Det påløper et eierskiftegebyr på kr 1 623,- ink mva ved salg av garasjen. Hver garasje plass i Økernbråten Garasjeforetak Sa, har et tilhørende andelsbrev som besittes av enten selger eller styret. Dette må transporteres mellom kjøper og selger ifm overdragelsen. Styrets e-post er: okernbraten@styrommet.no Forkjøpsrett praktiseres ikke.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.:	94927076033
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	51 730 011,00
Innfrielsesdato:	01.08.2054
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: 5 393,00,-

Herav:

Fellesutgifter

Pr. dags dato
5 393,00

Evt. fremtidig endring:

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:	681,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 883,-
Annen formue:	19 107,-
Gjeld:	149 212,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer:	94927076033
Restsaldo:	134 115,24
Kapitalkostnader:	771,67

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 134 115,25,-, 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 Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@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 styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Audun Amundal, e-post: okernbraten@styrerrommet.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. 5074

Økernbråten Borettslag A/L

Velkommen til årsmøte i Økernbråten Borettslag A/L

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 med møte:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 20:00 og lukker 28. mars kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5074>

Det holdes også et frivillig møte 24. mars kl. 18:00 , Selskapslokalet (gamle barnehagen), Martin Borrebekens vei 23.

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Rehabilitering av kjellere
6. Opprusting av lekeplasser og uteområder
7. Etablering av sykkelparkeringshus og redskapsbod
8. Valgfrihet for andelseiere til å innglasse balkong
9. Infolyt fra styret til beboere
10. Forslag om utredning av tiltak mot fukt
11. Økt beplantning og/ eller støyvegg Martin Borrebekens vei/Refstadveien
12. Vedtektsendring: §11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

13. Vedtektsendring: §15 RETT TIL FORANDRINGER

14. Vedtektsendring: §20 STYRET

15. Fastsettelse av honorarer

16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Økernbråten Borettslag A/L

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Audun Amundal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styrets foreslår Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen.

Forslag til vedtak

Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 signert.pdf
2. 5074 Økernbråten Borettslag AL revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Rehabilitering av kjellere

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret i Økernbråten borettslag har gjennomgått behovet for rehabilitering av kjellere i borettslagets blokker, som ble bygget i perioden 1954 til 1957. Kjellerne har i dag en rekke utfordringer, inkludert fuktighet, dårlig klima, gjentakende vannlekkasjer fra gamle rør, og en ineffektiv bruk av areal som i stor grad benyttes til lagring av søppel og skrot. Disse problemene medfører både økonomiske belastninger og redusert bruksverdi for beboerne.

For å adressere disse utfordringene og sikre en mer funksjonell og fremtidsrettet bruk av fellesarealene, foreslår styret en omfattende rehabilitering av kjellere. Dette prosjektet vil ta igjen en betydelig del av vedlikeholdsetterslepet og bidra til bedre klima, økt sikkerhet og mer effektiv utnyttelse av arealene.

Prosjektets hovedelementer:

1. **Installasjon av ventiler for bedre klima:** Dette vil bidra til å redusere fuktighet og forbedre luftkvaliteten i kjellerne.
 2. **Nye rør til varmeanlegget og forbruksvannet:** Utskifting av gamle rør vil redusere risikoen for vannlekkasjer og fremtidige vedlikeholdskostnader.
 3. **Ny belysning med bevegelsessensor:** Dette vil gi bedre lys og redusere strømforbruket.
 4. **Elektronisk lås for bedre sikkerhet og tilgang med nøkkelbrikke:** Dette inkluderer også loftet og vil øke sikkerheten og tilgjengeligheten for beboerne.
 5. **Større boder med mer innbruddssikker dør og vegger:** De nye bodene vil være mer sikre og bedre tilpasset beboernes behov. Størrelsesforskjellen på de nye bodene vil være mindre enn dagens inndeling. Andelseiere i Nordalveien 70 og Martin Borrebekken vei 23 får ny dør og vegger, men er begrenset fra å få større bodareal
5. pga leilighet/selskapslokale i kjelleren.

6. **Gulvbehandling:** Overflatebehandling som tåler fukt, slitasje, og hindrer støv.

Stikkontakt i hver bod: Andelseiere kan aktivere stikkontakt for kr 50,- per måned, for eksempel til bruk av

7. fryser. Muligheten for stikkontakt i kjellerbod vil kunne gjøre leiligheten mer attraktiv ved salg.

Kostnader og finansiering:

De estimerte kostnadene for prosjektet er beregnet til kr 17.950.000,-. Dette vil finansieres gjennom låneopptak, noe som vil medføre en økning i andel fellesgjeld på kr 46.000,- per andelseier.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner rehabiliteringen av kjellere som foreslått, inkludert de nevnte tiltakene og finansieringsmodellen. Dette prosjektet vil være et viktig steg mot å sikre en bærekraftig og fremtidsrettet utvikling av borettslagets fellesarealer, samtidig som det vil bidra til å redusere fremtidige vedlikeholdskostnader og forbedre levekårene for beboerne.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner rehabilitering av kjellere som beskrevet i styrets innstilling, med beregnede kostnader på kr 17.950.000,-, finansiert gjennom låneopptak.

Sak 6

Opprusting av lekeplasser og uteområder

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret i Økernbråten borettslag har gjennomgått behovet for opprusting av lekeplasser og uteområder i borettslaget. Over tid har lekeplassene blitt slitte, og det er et ønske blant beboerne om å skape flere og bedre uteplasser som kan bidra til økt trivsel og et bedre bomiljø. I tillegg er det viktig å ferdigstille de prosjektene som allerede er påbegynt.

For å møte disse behovene foreslår styret en opprusting av lekeplasser og etablering av nye uteplasser, inkludert beplantning, benker og andre nødvendige tilpasninger. Dette prosjektet vil gjøre borettslagets uteområder mer attraktive og funksjonelle for både nåværende og fremtidige beboere.

Prosjektets hovedelementer:

Opprusting av lekeplasser: Dette inkluderer utskifting av slitte lekeapparater, reparasjon av underlag og sikring

1. av at lekeplassene oppfyller dagens sikkerhetsstandarder.

Etablering av nye uteplasser: Det vil bli opprettet flere uteplasser med benker, bord og andre fasiliteter som

2. kan brukes til sosialt samvær og rekreasjon.

Beplantning og grøntområder: Grøntgruppen, en frivillig gruppe bestående av engasjerte beboere, vil være involvert i planleggingen av beplantning og utforming av utearealene. Dette vil bidra til å skape et mer

3. innbydende og estetisk tiltalende miljø.

Tilpasninger for universell utforming: Det vil bli sørget for at uteområdene er tilgjengelige for alle, inkludert

4. personer med nedsatt funksjonsevne.

Kostnader og finansiering:

Den totale kostnadsrammen for prosjektet er beregnet til inntil 3 millioner kroner fordelt over perioden 2025-2029. Dette vil finansieres gjennom en kombinasjon av løpende driftsmidler, oppsparte midler og opptak av lån. Styret vurderer dette som en fornuftig investering som vil bidra til økt trivsel, bedre bomiljø og potensiell økning i andelsverdien. Økning i andel fellesgjeld vil være et sted mellom kr 4000,- og kr 7800,- avhengig av størrelse på opptak av lån.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner opprusting av lekeplasser og etablering av uteplasser, inkludert beplantning, som foreslått, med en total kostnadsramme på inntil 3 millioner kroner. Dette prosjektet vil være et viktig steg mot å sikre et bedre og mer attraktivt bomiljø for alle beboere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner at det i perioden 2025-2029 avsettes inntil 3 millioner kroner til opprusting av lekeplasser og etablering av uteplasser for beboerne, inkludert beplantning, benker og nødvendige tilpasninger.

Sak 7

Etablering av sykkelparkeringshus og redskapsbod

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret i Økernbråten borettslag fremmer forslaget om å etablere tre sykkelparkeringshus i borettslaget. Disse parkeringshusene vil gi beboerne en sikker og praktisk løsning for oppbevaring av sykler, spesielt elsykler som kan være tunge å frakte opp og ned fra kjelleren. I tillegg vil det etableres utekraner og hageslanger ved parkeringshusene, slik at beboerne kan vaske og vedlikeholde syklene sine på en enkel måte. På enden av sykkelparkeringshusene vil det også etableres redskapsboder.

Prosjektets hovedelementer:

Etablering av tre sykkelparkeringshus:

Hvert parkeringshus vil ha plass til flere sykler og vil være utstyrt med sikre låsesystemer som kun kan åpnes

1. med nøkkelbrikke.

Plassering: Plasseringen er satt til endeveggen på blokkene, slik at de ikke er i veien for utsikten til beboerne.

2. De vil være strategisk plassert slik at alle får nærhet til et sykkelparkeringshus.

Utekraner og hageslanger: Ved hvert parkeringshus vil det være tilgjengelige utekraner og hageslanger for

3. vasking og vedlikehold av sykler.

Redskapsboder: I tilknytning til hvert parkeringshus vil det være en redskapsbod som vil inneholde nødvendig utstyr som borettslagets arbeidsgrupper kan benytte og får tilgang til via nøkkelbrikken. Dette vil komme alle

4. beboere til gode.

Kostnader og finansiering:

Borettslaget vil dekke byggingen av parkeringshusene med oppsparte midler, med en estimert kostnad på kr 500.000,- per stykk, totalt kr 1.500.000,-. Denne kostnaden vil over tid (30 år ved 50 sykler per hus) finansieres

gjennom en årlig avgift på kr 365,- per bruker. Dette tilsvarer 1 krone per dag og vil gi tilgang til parkeringshuset med nøkkelbrikke.

Byggingen:

Det vil gjennomføres en kartlegging av behovet og antallet som melder interesse vil avgjøre om det bygges 1, 2 eller 3 sykkelparkeringshus til å begynne med.

Fordeler ved sykkelparkeringshus og redskapsbod:

Bedre sikkerhet for sykler:

Sykkelparkeringshusene vil gi en sikrere oppbevaring av sykler, noe som reduserer risikoen for tyveri og

1. hæververk.

Praktisk løsning for elsykler:

Elsykler, som ofte er tunge og upraktiske å frakte opp og ned fra kjelleren, vil få en enkel og tilgjengelig

2. oppbevaringsløsning.

Økt attraktivitet for borettslaget:

Tilbudet om sykkelparkeringshus vil gjøre borettslaget mer attraktivt for både nåværende og potensielle

3. beboere, spesielt med tanke på økende bruk av sykkel og utbygging av sykkelveier i området.

Forbedret utseende i uteområdet:

Ved å etablere sykkelparkeringshus vil sykler som tidligere kan ha stått spredt rundt inngangene og fellesarealene, bli samlet på ett sted. Dette vil gi et ryddigere og mer estetisk tiltalende uteområde, noe som

4. bidrar til et bedre bomiljø for alle beboere.

Selvfinansierende løsning:

Prosjektet vil over tid finansieres av de som benytter parkeringshusene, noe som sikrer at kostnadene bæres

5. av de som faktisk bruker tjenesten.

Redskapsbod:

Arbeidsgruppene Grøntgruppa, Vaktmesterhjelperne og Ryddegruppa vil få tilgang til godt utstyr som vil hjelpe

6. dem i arbeidet. Dette vil komme alle beboerne i borettslaget til gode.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner etablering av tre sykkelparkeringshus i borettslaget, inkludert redskapsbod, utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler. Prosjektet vil finansieres gjennom en årlig avgift på 365 kroner per bruker, noe som sikrer en rettferdig og selvfinansierende løsning.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner etablering av tre sykkelparkeringshus, inkludert redskapsbod, utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler. Byggingen av parkeringshusene finansieres av borettslaget med en total kostnad på 1 500 000 kroner, og driften finansieres gjennom en årlig avgift på 365 kroner per bruker/nøkkelbrikke. Tilgang til parkeringshusene vil gis via nøkkelbrikke.

Sak 8

Valgfrihet for andelseiere til å innglasse balkong

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret i Økernbråten borettslag ønsker å legge frem forslag om å gi andelseiere mulighet til å bygge innglassede balkonger. Dette forslaget innebærer at borettslaget sender inn en byggesøknad til Oslo kommune, og at hver enkelt andelseier selv kan velge om de ønsker å gjennomføre innglassing av sin balkong. For å sikre et enhetlig fasadeuttrykk, vil styret sette retningslinjer for valg av leverandør og type innglassing.

Fordeler ved innglassing av balkonger:

Økt bruksverdi av balkongen:

En innglasset balkong gir et ekstra rom som kan brukes hele året, uavhengig av vær og temperatur. Dette gir

1. beboerne mer brukbar plass og øker levekvaliteten.

Bedre isolering og energieffektivitet:

Innglassing bidrar til bedre isolering av boligen, noe som kan redusere varmetap og senke energikostnadene

2. for borettslaget. Dette er spesielt gunstig i kaldere måneder.

Beskyttelse mot vær og vind:

Innglassing gir beskyttelse mot regn, snø og vind, noe som gjør balkongen til et mer behagelig oppholdsområde.

3. Det reduserer også slitasjen på balkonggulv og eventuelle møbler.

Økt verdi på andelen:

Muligheten for innglasset balkong kan øke attraktiviteten og verdien av andelen, noe som kan være gunstig ved

4. eventuelt salg. Dette er basert på uttalelser fra eiendomsmeidler.

Ulemper ved innglassing av balkonger:

Fasadeendringer:

Selv med retningslinjer for enhetlig utseende, kan innglassing føre til synlige endringer på fasaden. Dette kan

1. potensielt påvirke borettslagets estetikk og samlet uttrykk.

Økt vedlikeholdsbehov:

Innglassede balkonger krever mer vedlikehold, både for glassflater og mekaniske deler som skyvedører og

2. hengsler. Dette kan gi ekstra kostnader og arbeid for andelseierne.

Ulik lysforhold:

3. Noen beboere kan oppleve at innglassing av balkonger skaper skygge, reflekser eller endrer lysforholdene.

Kostnader og finansiering:

Byggesøknad til Oslo kommune inkludert konsulentbistand er estimert til kr 50.000,- og finansieres av oppsparte midler i borettslaget. Det vil påløpe et gebyr på kr 500,- til andelseiere som bestiller innglassing, slik at det er de som faktisk velger innglassing av balkong som finansierer byggesøknaden til kommunen over tid.

Dette betyr en byggesøknad for fasadeendring:

Å stemme for en byggesøknad betyr at hver andelseier selv får bestemme om de ønsker å bestille innglassing av balkongen. Ingen blir tvunget til å ha innglasset balkong, men andelseier har muligheten til å velge selv.

Å stemme imot en byggesøknad betyr at andelseier ikke vil tillate at noen i borettslaget skal få lov til å bestille innglassing av balkongen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner at Økernbråten borettslag sender inn byggesøknad til Oslo kommune, og at hver enkelt andelseier selv kan velge om de ønsker å bestille innglassing av balkongen. Valg av leverandør og type innglassing må følge retningslinjer satt av styret for å sikre et så enhetlig fasadeuttrykk som mulig.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner at borettslaget sender inn byggesøknad til Oslo kommune for innglassing av balkonger. Hver enkelt andelseier får anledning til å bestemme om de ønsker å bestille innglassing av sin balkong, under forutsetning av at valg av leverandør og type innglassing følger retningslinjer fastsatt av styret. Dette for å sikre et så enhetlig fasadeuttrykk som mulig.

Sak 9

Inflyt fra styret til beboere

Forslag fremmet av:

Mona Bastiansen Peynot

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er lite informasjon om hva styret jobber med som formidles til andelseierne, som har liten oversikt over hvilke tiltak som vurderes iverksatt i borettslaget og eventuell prosess rundt disse.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å gi andelseierne bedre innsikt i pågående saker og vurderer å sende ut en kort oppdatering hvert kvartal for å øke transparensten uten unødig detaljering.

Forslag til vedtak

Styret sender ut kort informasjon om hvilke saker styret jobber med, og hvordan, hver tredje måned. Ikke i detalj, men nok til å gi andelseierne en kort oversikt.

Sak 10

Forslag om utredning av tiltak mot fukt

Forslag fremmet av:

Bård Skeie Fuglestveit Sørheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fukt på badet er en utfordring i mange leiligheter i borettslaget. Det kan føre til mugg- og soppvekst. Dette kan videre føre til:

- helseskade
- lavere verdi på leilighetene
- at andelseiere på sikt må gjøre kostbare utbedringer på badene sine

Dagens ventilasjonssystem trekker ikke ut fuktig luft. Jeg foreslår å utrede konsekvenser av å oppgradere til mekanisk ventilasjon, som vil redusere fukt på badet, med de fordelene det medbringer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler en utredning av tiltak for bedre ventilasjon på badene, med vurdering av tekniske og økonomiske konsekvenser. Utredningen skal omfatte muligheten for at andelseiere med felles ventilkanal kan installere automatiske vifter med fuktsensor for egen kostnad, en løsning med mekanisk avtrekk via takvifter, samt et komplett ventilasjonssystem med varmegjenvinning. Styret vil legge frem konklusjoner og anbefalinger for generalforsamlingen innen neste ordinære møte.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at Styret innen neste generalforsamling skal utrede minimum følgende alternativer for ventilasjon: 1. Andelseiere med felles ventilkanal får tillatelse til å gå sammen om å installere automatiske vifter med fuktsensor. Andelseierne betaler selv for oppgraderingen, og styret godkjenner arbeidet før igangsetting. 2. Borettslaget installerer mekanisk avtrekk med vifte på takene, eventuelt i kombinasjon med vifter på hvert enkelt baderom. 3. Borettslaget installerer et mekanisk ventilasjonssystem med varmegjenvinning.

Sak 11

Økt beplantning og/ eller støyvegg Martin Borrebekken vei/Refstadveien

Forslag fremmet av:

Line Ravnå Daleng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er utrolig fint beplantet rundt Nordalsveien og på enden av Borettslaget Bjerkedalen Park. I enden av Martin Borrebekken vei mot Refstadveien er det i dag ganske nakent ut mot veien. Ved å beplante ytterligere her, vil borettslaget oppfattes som mer velstelt i tillegg til at det vil redusere støy fra veien. Et annet alternativ er å bygge en støyvegg her.

Styrets innstilling

Styret arbeider med en helhetlig plan for forskjønning av uteområdene, der dette området inngår. Siden Oslo kommune planlegger tiltak i Refstadveien, ønsker styret avklaring før større arbeider igangsettes. Det er derfor usikkert om tiltaket kan gjennomføres i 2025, men styret er positiv til at forslaget behandles.

Forslag til vedtak

Støyvegg og/eller plante hekk og trær/busker på enden av Martin Borrebekken vei.

Vedtektsendring: §11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

1. januar 2020 trådte det i kraft nye regler for korttidsutleie i borettslag:

"§ 5-4.Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året."

Vedtektsendring:

Første ledd i paragrafen endres fra:

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

"Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlata bruken av bolig til andre (fremleie)."

Endres til:

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Korttidsutleie:

Andelseieren kan leie ut eller låne bort boligen i inntil 30 døgn per år uten styrets godkjennelse. Andelseieren plikter å informere om ordensreglene i borettslaget og er ansvarlig for at disse overholdes. Dersom det oppstår gjentakende klager på fremleietakere forbeholder styret seg retten til å innskrenke denne retten ved at andelseier må melde inn navn og kontaktinformasjon til fremleietaker i forkant av slikt korttidsutleie.

Langtidsutleie:

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlata bruken av bolig til andre (fremleie).

Videre er paragrafen lik som før.

Styrets innstilling

Styret ser det nødvendig å endre formuleringen slik at vedtektene følger norsk lov. Samtidig presiserer vedtektsendringen at andelseier er ansvarlig for at ordensregler følges og at styret kan innføre tiltak om meldeplikt dersom det oppstår gjentakende brudd på ordensreglene.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

Vedtektsendring: §15 RETT TIL FORANDRINGER

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Styret har i 2024 kartlagt endringer som er gjort i leiligheter som innbefatter inngrep i bærende konstruksjoner. Styret har inngått en rammeavtale med et byggingeniørfirma som har kontrollert arbeidene og styret ønsker nå å åpne for at flere kan gjøre tilpasninger i sine leiligheter så lenge det blir gjort på en forsvarlig måte og kontrollert av byggingeniør som borettslaget har avtale med.

Første ledd i paragraf §15 sier at andelseier ikke har rett til å gjøre endringer i byggets bærende konstruksjon uavhengig av om bæreevnen svekkes eller ikke. Dette vil bestå, men vi legger til et andre ledd i paragrafen.

Vedtektsendring:

Endres fra:

§15 RETT TIL FORANDRINGER

Andelseier har rett til å gjøre forandringer i bolig tilknyttet egen andel, men har ikke anledning til å gjøre forandringer i felles installasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at installasjoner eller bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Endres til:

§15 RETT TIL FORANDRINGER

Andelseier har rett til å gjøre forandringer i bolig tilknyttet egen andel, men har ikke anledning til å gjøre forandringer i felles installasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at installasjoner eller bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Ved forandringer som involverer inngrep i bærende konstruksjoner, må andelseier engasjere en byggingeniør som borettslaget har avtale med. Byggingeniøren vil vurdere om endringen er gjennomførbar, undersøke om det er nødvendig med søknad til kommunen, kontrollere at arbeidet utføres korrekt og dokumentere endringen. Andelseier dekker selv kostnadene for byggingeniørens honorar.

Styrets innstilling

Styret mener det er veldig viktig å ha kontroll på endringer i bærende konstruksjon som utføres i leilighetene. Dette med tanke på sikkerhet og konstruksjonen til byggene. Samtidig mener styret at det er viktig at andelseiere får utnyttet leiligheten og gjort tilpasninger som passer andelseierens behov. Ved å prosjektere dette med en byggingeniør som kontrollerer arbeidene vil det bli gjort på en kontrollert og forsvarlig måte.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

Sak 14

Vedtektsendring: §20 STYRET

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Dette forslaget er fremmet av valgkomitéen som påpeker nødvendigheten av å formalisere hva som skal gjøres dersom styret skulle bli stående uten styreleder. I vedtektene står det at styrets leder og styremedlemmer skal være andelseiere og registrert bosatt i borettslaget.

Det foreslås at det legges til et ledd i paragrafen.

"Dersom styret blir stående uten styreleder kan styret engasjere ekstern styreleder frem til ny kandidat kan velges ved ekstraordinær generalforsamling eller ved neste ordinære generalforsamling."

Styrets innstilling

Styret anbefaler enstemmig at generalforsamlingen godkjenner denne vedtektsendringen for å sikre forsvarlig kontinuerlig drift dersom styret skulle bli stående uten styreleder.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

Sak 15

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480.000,-. Summen er beregnet ut fra tall fra Obos som viser at gjennomsnittet for borettslag med flere enn 250 boliger er kr 1192,- per bolig i 2023. KPI justert med 2,2% per år til 2025 blir kr 1246,- per bolig.

Honorar til valgkomitéens arbeid foreslås satt til kr 6200,-.

Styrets innstilling

Settes i henhold til budsjett for 2025. Styret mener dette er et rettferdig beløp som fordeles på samtlige medlemmer i styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 480.000,- og valgkomitéens honorar settes til kr 6200,-.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling til valg i Økernbråten borettslag for 2025:

Valgkomiteen har sendt ut informasjon via styrets kanaler, samt hengt opp lapper på alle ytterdører i borettslaget. Det har vært publisert informasjon på facebooksidene «Økernbråten borettslag». I tillegg er det gjennomført en oppsøkende runde der valgkomiteen har ringt på et utvalg dører. Det er deretter gjennomført intervjuer med interesserte som har returnert utsendt skjema.

I innstillingen er det lagt vekt på en viss grad av kontinuitet, samtidig som nye bidragsyttere ønskes velkommen for å sikre en balansert og representativ sammensetning av styret. Valgkomiteen ønsker en jevn kjønnsbalanse i styret. Ved innstilling til vara har valgkomiteen prioritert dem som også viste interesse for å sitte i styret.

På bakgrunn av dette har valgkomiteen gjort følgende innstilling til styret i Økernbråten borettslag:

Som styreleder for 1 år foreslås:

- **Audun Amundal** (gjenvalg)

«Relevante kvalifikasjoner:

- Nåværende leder i Økernbråten borettslag
- Flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten brl
- 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier og drifter 360 heleide eiendommer.
- Styreleder for volleyballklubb.
- Prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.»

Amundal har vært styreleder i Økernbråten borettslag foregående periode og stiller til gjenvalg for 1 år.

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

- Mohammad Reza Allahdadi (ikke på valg)
- Silje Mari Fjærstad (ikke på valg)
- **Gro Tharaldsen** (gjenvalg)
- **Stian Vik**: «Jeg ønsker å stille til valg, fordi jeg er engasjert i å skape et godt og fint bomiljø for alle beboere. Jeg har god erfaring fra praktisk styrearbeid, og ønsker å forbedre både de praktiske og sosiale forholdene i borettslaget. Gjennom å være aktiv del av styret vil jeg jobbe for transparens og effektiv drift - slik at vi får mest mulig ut av det vi har. Opprusting av fellesområder og bygningsmassen vil være viktige oppgaver for styret i årene som kommer, og jeg er klar for å legge ned en innsats for å få det til å skje.»

Øvrige kandidater styremedlem:

- Frank-Ivar Olsen (gjenvalg)
- Sara Nybø

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- **Harald Zeigler** (gjenvalg)
- **Sara Nybø**

Øvrige kandidater vara:

- **Stian Vik**

- Knut Erik Heggem
- Mona B. Peynot

Som valgkomite for 1 år foreslås:

- Eva Larsen
- Sofie Rähä Erichsen

Valgkomiteen vil benytte anledningen til å takke for hyggelig mottakelse, og ikke minst en ekstra takk til alle interesserte for at de ønsker å stille opp og ønsker å bidra til at Økernbråten borettslag fortsatt skal være et attraktivt og godt sted å bo.

Valgkomiteen v/ Eva Larsen og Sofie Rähä Erichsen

Innstilling

Styret støtter valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Audun Amundal
Innstilt av valgkomitéen.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frank Olsen
- Gro Tharaldsen
Innstilt av valgkomitéen.
- Sara Nybø
- Stian Vik

Innstilt av valgkomitéen:

Jeg ønsker å stille til valg, fordi jeg er engasjert i å skape et godt og fint bomiljø for alle beboere. Jeg har god erfaring fra praktisk styrearbeid, og ønsker å forbedre både de praktiske og sosiale forholdene i borettslaget.

Gjennom å være aktiv del av styret vil jeg jobbe for transparens og effektiv drift - slik at vi får mest mulig ut av det vi har. Opprusting av fellesområder og bygningsmassen vil være viktige oppgaver for styret i årene som kommer, og jeg er klar for å legge ned en innsats for å få det til å skje.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Harald Zeigler
Innstilt av valgkomitéen.
- Knut Erik Heggem

Ønsker å stille som Vara fordi jeg ønsker å bidra til godt og hyggelig bomiljø for alle i ØBBL. Jeg kjenner ØBBL og området rundt godt.

- **Sara Nybø**

Innstilt av valgkomitéen.

- **Stian Vik**

Jeg ønsker å stille til valg, fordi jeg er engasjert i å skape et godt og fint bomiljø for alle beboere. Jeg har god erfaring fra praktisk styrearbeid, og ønsker å forbedre både de praktiske og sosiale forholdene i borettslaget.

Gjennom å være aktiv del av styret vil jeg jobbe for transparens og effektiv drift - slik at vi får mest mulig ut av det vi har. Opprusting av fellesområder og bygningsmassen vil være viktige oppgaver for styret i årene som kommer, og jeg er klar for å legge ned en innsats for å få det til å skje.

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Eva Larsen
 - Sofie Rähä Erichsen
-

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Audun Amundal (2024-2025)

Styremedlemmer

Frank-Ivar Olsen (2023-2025)

Mohammad Reza Allahdadi (2024-2026)

Gro Taraldsen (2023-2025)

Silje Mari Fjæstad (2024-2026)

Varamedlemmer

Harald Bergersen Zeigler (2024-2025)

Tanja Aakerholt (2024-2025)

Valgkomiteen

Eva Larsen

Sofie Rähä Erichsen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon **917 19 978** tirsdager og torsdager fra kl. 17:00 til 20:00, samt på e-post **okernbraten@styrerommet.no**.

Du kan også nå styret via **Vibbo.no**.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på **Vibbo.no**. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Økernbråten Borettslag A/L

Borettslaget består av 385 andeler.

Økernbråten Borettslag A/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948056852, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 123/607

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

Økernbråten Borettslag A/L har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Perioden som har vært har det vært gjennomført 14 styremøter.

Det har kommet inn rundt 800 meldinger i Vibbo, som alle er besvart.

De største sakene:

- Reforhandlet vaktmesteravtalen
- Reforhandlet skadedyrsavtalen
- Reforhandlet brønnspileavtalen
- Oppgradert alle branntavler fra 2G- til 4G-kommunikasjon
- Reforhandling av lånebetingelser fra banken
- Ferdigstilt selskapslokalet
- Anlagt blomsterbed
- Formalisert Grøntgruppen og valgt leder

Større vedlikeholdsprosjekter

- Asfaltering
- Nye parkeringsplasser
- Infrastruktur for flere ladeplasser for elbil
- Drenering av nedløp fra taket
- Malt opp eksisterende lekeapparater

Sosiale sammenkomster og dugnader:

Det ble avholdt en ordinær dugnad, og Grøntgruppen arrangerte sin egen dugnad hvor alle beboere var invitert. Begge dugnadene inkluderte servering.

I tillegg ble det arrangert julegrantenning for alle beboere, med besøk av julenissen og tur med hest og slede — en hyggelig avslutning på året for både små og store.

Planer for 2025:

- Oppmerking av parkeringsplasser.
- Etablering av 6 nye ladeplasser for elbil, med utvidelsesmulighet til 24 ekstra.
- Lyssetting av uteplassene ved Nordalveien 74 og Brobekkveien 45.
- Benker og bord til uteplasser.
- Lysetting av flere gangveier i borettslaget.
- Rehabilitering av kjellere (avhengig av godkjent sak på generalforsamling).
- Bygging av sykkelparkeringshus og redskapsbod (avhengig av godkjent sak på generalforsamling).
- Oppgradering av justeringsventiler til varmeanlegget for mer effektiv og bedre fordeling av varme til radiatorer.
- Ny flaggstang og etablere blomsterbed rundt denne.

Vedlikeholdsplaner

Økernbråten borettslag ble bygget i perioden 1954-1957 og bygningsmassen viser tegn til vedlikeholdsetterslep. Det er kostbart å ta igjen vedlikeholdsetterslep, men det er ofte mer kostbart å vente. Økernbråten borettslag er i en solid økonomisk situasjon. Det er naturlig å sammenligne seg med Bjerkedalen borettslag, på andre siden av parken som har tilnærmet lik bygningsmasse, og de har kr 248.000,- i andel fellesgjeld. Økernbråten borettslags andelseiere har kr 149.000,- i andel fellesgjeld. Vår andel fellesgjeld vil fortsatt være under 200 tusen etter tiltakene beskrevet i periode 2025-2029.

Styret jobber med planer i 5-års sykluser. Dette må leses som et arbeidsdokument og ikke noe som er vedtatt:

2025-2029

- Rehabilitering av kjellere
- Sykkelparkeringshus med redskapsbod
- Opprusting av lekeplasser og uteområder inkludert beplantning
- Oppmerking av parkeringsplasser
- Lyssetting av uteplasser og gangveier

2030-2034

- Etterisolering av fasade, avhengig av EUs energipakke 4
- Nye rør mellom blokkene til varmeanlegget
- Rehabilitering av tak med evt. solceller
- Asfaltering av resten av området etter behov

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere inntekter fra lading av kjøretøy hvor vi fikk en etterbetaling av ladeinntekter for 2023. Ladeinntektene er postert under "andre inntekter".

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold og asfalteringen som ble utført på store deler av borettslagets område. Dette ble finansiert med oppsparte midler noe som gjorde at vi gikk mot et styrt underskudd på 2,7 millioner.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler pr. 31.12 var kr 7 801 061.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 4 667 657 til større vedlikehold.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på kr. 251 økning av felleskostnadene (ca. 4,6%)

fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L
ORG.NR. 948 056 852, KUNDENR. 5074

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.		10 501 407	13 027 850
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 732 716	-1 849 413
Tilbakeføring av avskrivning	15	1 305 524	1 305 524
Tillegg for nye langsiktige lån	16	52 196 050	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-53 469 204	-1 982 554
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 700 346	-2 526 443
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 801 061	10 501 407

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		9 441 262	13 237 771
Kortsiktig gjeld		-1 640 201	-2 736 364
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 801 061	10 501 407



ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L
ORG.NR. 948 056 852, KUNDENR. 5074

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 714 864	22 964 104	23 695 000	24 993 576
Vaskeri		0	3 000	0	0
Ladeinntekter EL-bil		0	202 350	202 000	300 000
Andre inntekter	3	403 458	50 683	0	55 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		24 118 322	23 220 138	23 897 000	25 348 576
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-59 502	-57 246	-64 000	-64 000
Styrehonorar	5	-416 000	-400 000	-416 000	-430 000
Avskrivninger	15	-1 305 524	-1 305 524	-1 323 000	-1 323 000
Revisjonshonorar	6	-26 366	-55 945	-31 000	-58 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	0	-6 000
Forretningsførerhonorar		-443 063	-422 771	-448 000	-470 000
Konsulenthonorar	7	-84 270	-166 753	-187 000	-187 000
Drift og vedlikehold	8	-6 784 885	-5 276 762	-3 379 000	-4 667 657
Forsikringer		-795 400	-724 556	-797 000	-956 000
Festeavgift		-558 472	-558 472	-558 000	-558 000
Kommunale avgifter	9	-4 472 163	-3 812 644	-4 441 000	-5 092 000
Ladekostnader EL-bil		-26 910	-7 031	-10 000	-150 000
Energi/fyring	10	-5 590 980	-5 942 132	-5 300 000	-5 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 522 673	-1 734 041	-1 688 000	-1 756 000
Andre driftskostnader	11	-1 980 807	-2 174 471	-2 260 000	-2 361 440
SUM DRIFTSKOSTNADER		-24 073 016	-22 644 349	-20 902 000	-23 379 097
DRIFTSRESULTAT		45 307	575 789	2 995 000	1 969 479
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	262 628	292 569	72 000	72 000
Finanskostnader	13	-3 040 650	-2 717 771	-3 140 000	-2 864 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 778 023	-2 425 202	-3 068 000	-2 792 000
ÅRSRESULTAT		-2 732 716	-1 849 413	-73 000	-822 521
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 732 716	-1 849 413		

ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L
ORG.NR. 948 056 852, KUNDENR. 5074

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	50 039 030	51 344 555
Leiligheter/lokaler		1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		50 039 031	51 344 556
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		95 186	127 341
Forskuddsbetalte kostnader		122 454	5 911
Driftskonto OBOS-banken		1 625 344	13 104 519
Sparekonto OBOS-banken		468 120	0
Innestående i andre banker		7 130 159	0
SUM OMLØPSMIDLER		9 441 262	13 237 771
SUM EIENDELER		59 480 294	64 582 326
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 386 * 200		77 200	77 200
Opptjent egenkapital		3 832 062	6 564 779
SUM EGENKAPITAL		3 909 262	6 641 979
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	51 968 130	53 241 284
Borettsinnskudd	17	1 962 700	1 962 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		53 930 830	55 203 984
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		497 513	931 898
Leverandørgjeld		898 395	1 731 399
Påløpte renter		244 293	73 067
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 640 201	2 736 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 480 294	64 582 326
Pantstillelse	18	73 400 000	73 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Økernbråten Borettslag A/L

Audun Amundal

Frank-Ivar Olsen

Mohammad R. Allahdadi

Gro Tharaldsen

Silje Mari Fjæstad



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	23 634 948
Leie	77 916
Energi	2 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 714 864

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Annet	10 227
Lading av kjøretøy	344 455
Nøkler	9 000
Parkering	32 776
Utleie	7 000
SUM ANDRE INNTEKTER	403 458

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-59 502
SUM PERSONALKOSTNADER	-59 502

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 416 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 366.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-59 902
OBOS Prosjekt AS	-12 462
Andre konsulenthonorarer	-11 906
SUM KONSULENTHONORAR	-84 270

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-265 226
Drift/vedlikehold VVS	-781 517
Drift/vedlikehold elektro	-44 398
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 928 903
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-26 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-394 904
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-43 500
Annet vedlikehold	-281 756
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-6 680
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 784 885

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 149 365
Renovasjonsavgift	-1 322 798
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 472 163

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-527 032
------------------	----------

Fjernvarme	-5 063 948
SUM ENERGI / FYRING	-5 590 980



NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 900
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-48 591
Datautstyr	-3 849
Vaktmestertjenester	-1 017 058
Renhold ved firmaer	-750 390
Snørydding	-43 158
Andre fremmede tjenester	-60 453
Kontor- og datarekvisita	-1 490
Andre kontorkostnader	-2 887
Telefon u/mva	-40
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-8 880
Øreavrunding	64
Velferdskostnader	-28 669
Tap på fordringer,	-709
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 980 807

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	78 412
Renter bank	45 885
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 838
Andre renteinntekter	128 493
SUM FINANSINNTEKTER	262 628

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-3 040 014
Andre rentekostnader	-636
SUM FINANSKOSTNADER	-3 040 650

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	17 475 839
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	32 563 192
SUM BYGNINGER	50 039 030

Tomten er oppført i 1954.

Gnr.123/bnr.607 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1955.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Rehabilitering bad		
Tilgang 2008	39 169 648	
Avskrevet tidligere	-19 586 780	
Avskrevet i år	-1 305 524	
		18 277 342
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		18 277 342
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 305 524

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken 16626		
Lånet er innfridd		
Opprinnelig 2012	-53 400 000	
Nedbetalt tidligere	15 972 115	
Nedbetalt i år	37 427 885	
		0
Handelsbanken 27822		
Lånet er innfridd		
Opprinnelig 2017	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 186 601	
Nedbetalt i år	15 813 399	
		0
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-52 196 050	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	227 920	
		51 968 130
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-51 968 130

NOTE: 17**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954		-1 962 700
SUM BORETTSSINNSKUDD		-1 962 700

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	51 968 130
TOTALT	51 968 130

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

Bygninger	50 039 030
-----------	------------

TOTALT

50 039 030



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L.

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)

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-09 22:53:43 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

32 av 38

5074 Økerbråten Borettslag A1 revisjonsberetning.pdf

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 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.03.25

Selskapsnummer: 5074 Selskapsnavn: Økernbråten Borettslag A/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Audun Amundal er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Rehabilitering av kjellere

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner rehabilitering av kjellere som beskrevet i styrets innstilling, med beregnede kostnader på kr 17.950.000,-, finansiert gjennom låneopptak.

For

Mot

Sak 6 Opprusting av lekeplasser og uteområder

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner at det i perioden 2025-2029 avsettes inntil 3 millioner kroner til opprusting av lekeplasser og etablering av uteplasser for beboerne, inkludert beplantning, benker og nødvendige tilpasninger.

For

Mot

Sak 7 Etablering av sykkelparkeringshus og redskapsbod

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner etablering av tre sykkelparkeringshus, inkludert redskapsbod, utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler. Byggingen av parkeringshusene finansieres av borettslaget med en total kostnad på 1 500 000 kroner, og driften finansieres gjennom en årlig avgift på 365 kroner per bruker/nøkkelbrikke. Tilgang til parkeringshusene vil gis via nøkkelbrikke.

For

Mot

Sak 8 Valgfrihet for andelseiere til å innglasse balkong

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner at borettslaget sender inn byggesøknad til Oslo kommune for innglassing av balkonger. Hver enkelt andelseier får anledning til å bestemme om de ønsker å bestille innglassing av sin balkong, under forutsetning av at valg av leverandør og type innglassing følger retningslinjer fastsatt av styret. Dette for å sikre et så enhetlig fasadeuttrykk som mulig.

For

Mot

Sak 9 Infolyt fra styret til beboere

Styret sender ut kort informasjon om hvilke saker styret jobber med, og hvordan, hver tredje måned. Ikke i detalj, men mok til å gi andelseierne en kort oversikt.

For

Mot

Sak 10 Forslag om utredning av tiltak mot fukt

Generalforsamlingen vedtar at Styret innen neste generalforsamling skal utrede minimum følgende alternativer for ventilasjon: 1. Andelseiere med felles ventilkanal får tillatelse til å gå sammen om å installere automatiske vifter med fuktsensor. Andelseierne betaler selv for oppgraderingen, og styret godkjenner arbeidet før igangsetting. 2. Borettslaget installerer mekanisk avtrekk med vifte på takene, eventuelt i kombinasjon med vifter på hvert enkelt badrom. 3. Borettslaget installerer et mekanisk ventilasjonssystem med varmegjenvinning.

For

Mot

Sak 11 Økt beplantning og/ eller støyvegg Martin Borrebekkes vei/Refstadveien

Støyvegg og/eller plante hekk og trær/busker på enden av Martin Borrebekkes vei.

For

Mot

Sak 12 Vedtektsendring: §11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

For

Mot

Sak 13 Vedtektsendring: §15 RETT TIL FORANDRINGER

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

For

Mot

Sak 14 Vedtektsendring: §20 STYRET

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

For

Mot

Sak 15 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 480.000,- og valgkomitéens honorar settes til kr 6200,-.

For

Mot

Sak 16 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Audun Amundal

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Frank Olsen

Gro Tharaldsen

Sara Nybø

Stian Vik

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Harald Zeigler

Knut Erik Heggem

Sara Nybø

Stian Vik

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Eva Larsen

Sofie Rähä Erichsen



**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.

Protokoll til årsmøte 2025 for Økernbråten Borettslag A/L

Organisasjonsnummer: 948056852

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 24. mars kl. 20:00 til 28. mars kl. 15:00 og møtet ble avholdt 24. mars 2025, Selskapslokalet (gamle barnehagen), Martin Borrebekken vei 23.

Antall stemmeberettigede som deltok: 219.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Audun Amundal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 164

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 49

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styrets foreslår Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen.

Forslag til vedtak:

Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 162

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 56

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: 161

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 52

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 154

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 61

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Rehabilitering av kjellere

Styret i Økernbråten borettslag har gjennomgått behovet for rehabilitering av kjellere i borettslagets blokker, som ble bygget i perioden 1954 til 1957. Kjellerne har i dag en rekke utfordringer, inkludert fuktighet, dårlig klima, gjentakende vannlekkasjer fra gamle rør, og en ineffektiv bruk av areal som i stor grad benyttes til lagring av søppel og skrot. Disse problemene medfører både økonomiske belastninger og redusert bruksverdi for beboerne.

For å adressere disse utfordringene og sikre en mer funksjonell og fremtidsrettet bruk av fellesarealene, foreslår styret en omfattende rehabilitering av kjellere. Dette prosjektet vil ta igjen en betydelig del av vedlikeholdsetterslepet og bidra til bedre klima, økt sikkerhet og mer effektiv utnyttelse av arealene.

Prosjektets hovedelementer:

- Installasjon av ventiler for bedre klima:** Dette vil bidra til å redusere fuktighet og forbedre luftkvaliteten i
 - 1. kjellerne.
- Nye rør til varmeanlegget og forbruksvannet:** Utskifting av gamle rør vil redusere risikoen for vannlekkasjer
 - 2. og fremtidige vedlikeholdskostnader.
- Ny belysning med bevegelsessensor:** Dette vil gi bedre lys og redusere strømforbruket.
- Elektronisk lås for bedre sikkerhet og tilgang med nøkkelbrikke:** Dette inkluderer også loftet og vil øke
 - 4. sikkerheten og tilgjengeligheten for beboerne.
- Større boder med mer innbruddssikker dør og vegger:** De nye bodene vil være mer sikre og bedre tilpasset beboernes behov. Størrelsesforskjellen på de nye bodene vil være mindre enn dagens inndeling. Andelseiere i Nordalveien 70 og Martin Borrebekkens vei 23 får ny dør og vegger, men er begrenset fra å få større bodareal
 - 5. pga leilighet/selskapslokale i kjelleren.
- Gulvbehandling:** Overflatebehandling som tåler fukt, slitasje, og hindrer støv.
- Stikkontakt i hver bod:** Andelseiere kan aktivere stikkontakt for kr 50,- per måned, for eksempel til bruk av
 - 7. fryser. Muligheten for stikkontakt i kjellerbod vil kunne gjøre leiligheten mer attraktiv ved salg.

Kostnader og finansiering:

De estimerte kostnadene for prosjektet er beregnet til kr 17.950.000,-. Dette vil finansieres gjennom låneopptak, noe som vil medføre en økning i andel fellesgjeld på kr 46.000,- per andelseier.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner rehabiliteringen av kjellere som foreslått, inkludert de nevnte tiltakene og finansieringsmodellen. Dette prosjektet vil være et viktig steg mot å sikre en bærekraftig og fremtidsrettet utvikling av borettslagets fellesarealer, samtidig som det vil bidra til å redusere fremtidige vedlikeholdskostnader og forbedre levekårene for beboerne.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 95

Antall stemmer mot vedtaket: 99

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

6. Opprusting av lekeplasser og uteområder

Styret i Økernbråten borettslag har gjennomgått behovet for opprusting av lekeplasser og uteområder i borettslaget. Over tid har lekeplassene blitt slitte, og det er et ønske blant beboerne om å skape flere og bedre uteplasser som kan bidra til økt trivsel og et bedre bomiljø. I tillegg er det viktig å ferdigstille de prosjektene som allerede er påbegynt.

For å møte disse behovene foreslår styret en opprusting av lekeplasser og etablering av nye uteplasser, inkludert beplantning, benker og andre nødvendige tilpasninger. Dette prosjektet vil gjøre borettslagets uteområder mer attraktive og funksjonelle for både nåværende og fremtidige beboere.

Prosjektets hovedelementer:

Opprusting av lekeplasser: Dette inkluderer utskifting av slitte lekeapparater, reparasjon av underlag og sikring

1. av at lekeplassene oppfyller dagens sikkerhetsstandarder.

Etablering av nye uteplasser: Det vil bli opprettet flere uteplasser med benker, bord og andre fasiliteter som

2. kan brukes til sosialt samvær og rekreasjon.

Beplantning og grøntområder: Grøntgruppen, en frivillig gruppe bestående av engasjerte beboere, vil være involvert i planleggingen av beplantning og utforming av utearealene. Dette vil bidra til å skape et mer

3. innbydende og estetisk tiltalende miljø.

Tilpasninger for universell utforming: Det vil bli sørget for at uteområdene er tilgjengelige for alle, inkludert

4. personer med nedsatt funksjonsevne.

Kostnader og finansiering:

Den totale kostnadsrammen for prosjektet er beregnet til inntil 3 millioner kroner fordelt over perioden 2025-2029. Dette vil finansieres gjennom en kombinasjon av løpende driftsmidler, oppsparte midler og opptak av lån. Styret vurderer dette som en fornuftig investering som vil bidra til økt trivsel, bedre bomiljø og potensiell økning i andelsverdien. Økning i andel fellesgjeld vil være et sted mellom kr 4000,- og kr 7800,- avhengig av størrelse på opptak av lån.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner opprusting av lekeplasser og etablering av uteplasser, inkludert beplantning, som foreslått, med en total kostnadsramme på inntil 3 millioner kroner. Dette prosjektet vil være et viktig steg mot å sikre et bedre og mer attraktivt bomiljø for alle beboere.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner at det i perioden 2025-2029 avsettes inntil 3 millioner kroner til opprusting av lekeplasser og etablering av uteplasser for beboerne, inkludert beplantning, benker og nødvendige tilpasninger.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 143

Antall stemmer mot vedtaket: 54

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Etablering av sykkelparkeringshus og redskapsbod

Styret i Økernbråten borettslag fremmer forslaget om å etablere tre sykkelparkeringshus i borettslaget. Disse parkeringshusene vil gi beboerne en sikker og praktisk løsning for oppbevaring av sykler, spesielt elsykler som kan være tunge å frakte opp og ned fra kjelleren. I tillegg vil det etableres utekraner og hageslanger ved parkeringshusene, slik at beboerne kan vaske og vedlikeholde syklene sine på en enkel måte. På enden av sykkelparkeringshusene vil det også etableres redskapsboder.

Prosjektets hovedelementer:

Etablering av tre sykkelparkeringshus:

Hvert parkeringshus vil ha plass til flere sykler og vil være utstyrt med sikre låsesystemer som kun kan åpnes

1. med nøkkelbrikke.

Plassering: Plasseringen er satt til endeveggen på blokkene, slik at de ikke er i veien for utsikten til beboerne.

2. De vil være strategisk plassert slik at alle får nærhet til et sykkelparkeringshus.

Utekraner og hageslanger: Ved hvert parkeringshus vil det være tilgjengelige utekraner og hageslanger for

3. vasking og vedlikehold av sykler.

Redskapsboder: I tilknytning til hvert parkeringshus vil det være en redskapsbod som vil inneholde nødvendig utstyr som borettslagets arbeidsgrupper kan benytte og får tilgang til via nøkkelbrikken. Dette vil komme alle

4. beboere til gode.

Kostnader og finansiering:

Borettslaget vil dekke byggingen av parkeringshusene med oppsparte midler, med en estimert kostnad på kr 500.000,- per stykk, totalt kr 1.500.000,-. Denne kostnaden vil over tid (30 år ved 50 sykler per hus) finansieres gjennom en årlig avgift på kr 365,- per bruker. Dette tilsvarer 1 krone per dag og vil gi tilgang til parkeringshuset med nøkkelbrikke.

Byggingen:

Det vil gjennomføres en kartlegging av behovet og antallet som melder interesse vil avgjøre om det bygges 1, 2 eller 3 sykkelparkeringshus til å begynne med.

Fordeler ved sykkelparkeringshus og redskapsbod:

Bedre sikkerhet for sykler:

Sykkelparkeringshusene vil gi en sikrere oppbevaring av sykler, noe som reduserer risikoen for tyveri og

1. hærverk.

Praktisk løsning for elsykler:

Elsykler, som ofte er tunge og upraktiske å frakte opp og ned fra kjelleren, vil få en enkel og tilgjengelig

2. oppbevaringsløsning.

Økt attraktivitet for borettslaget:

Tilbudet om sykkelparkeringshus vil gjøre borettslaget mer attraktivt for både nåværende og potensielle

3. beboere, spesielt med tanke på økende bruk av sykkel og utbygging av sykkelveier i området.

Forbedret utseende i uteområdet:

Ved å etablere sykkelparkeringshus vil sykler som tidligere kan ha stått spredt rundt inngangene og fellesarealene, bli samlet på ett sted. Dette vil gi et ryddigere og mer estetisk tiltalende uteområde, noe som

4. bidrar til et bedre bomiljø for alle beboere.

Selvfinansierende løsning:

Prosjektet vil over tid finansieres av de som benytter parkeringshusene, noe som sikrer at kostnadene bæres

5. av de som faktisk bruker tjenesten.

Redskapsbod:

Arbeidsgruppene Grøntgruppa, Vaktmesterhjelperne og Ryddegruppa vil få tilgang til godt utstyr som vil hjelpe

6. dem i arbeidet. Dette vil komme alle beboerne i borettslaget til gode.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner etablering av tre sykkelparkeringshus i borettslaget, inkludert redskapsbod, utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler. Prosjektet vil finansieres gjennom en årlig avgift på 365 kroner per bruker, noe som sikrer en rettferdig og selvfinansierende løsning.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 130

Antall stemmer mot vedtaket: 66

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Valgfrihet for andelseiere til å innglasse balkong

Styret i Økernbråten borettslag ønsker å legge frem forslag om å gi andelseiere mulighet til å bygge innglassede balkonger. Dette forslaget innebærer at borettslaget sender inn en byggesøknad til Oslo kommune, og at hver enkelt andelseier selv kan velge om de ønsker å gjennomføre innglassing av sin balkong. For å sikre et enhetlig fasadeuttrykk, vil styret sette retningslinjer for valg av leverandør og type innglassing.

Fordeler ved innglassing av balkonger:

Økt bruksverdi av balkongen:

En innglasset balkong gir et ekstra rom som kan brukes hele året, uavhengig av vær og temperatur. Dette gir

1. beboerne mer brukbar plass og øker levekvaliteten.

Bedre isolering og energieffektivitet:

Innglassing bidrar til bedre isolering av boligen, noe som kan redusere varmetap og senke energikostnadene

2. for borettslaget. Dette er spesielt gunstig i kaldere måneder.

Beskyttelse mot vær og vind:

Innglassing gir beskyttelse mot regn, snø og vind, noe som gjør balkongen til et mer behagelig oppholdsområde.

3. Det reduserer også slitasjen på balkonggulv og eventuelle møbler.

Økt verdi på andelen:

Muligheten for innglasset balkong kan øke attraktiviteten og verdien av andelen, noe som kan være gunstig ved

4. eventuelt salg. Dette er basert på uttalelser fra eiendomsmegler.

Ulemper ved innglassing av balkonger:

Fasadeendringer:

Selv med retningslinjer for enhetlig utseende, kan innglassing føre til synlige endringer på fasaden. Dette kan

1. potensielt påvirke borettslagets estetikk og samlet uttrykk.

Økt vedlikeholdsbehov:

Innglassede balkonger krever mer vedlikehold, både for glassflater og mekaniske deler som skyvedører og

2. hengsler. Dette kan gi ekstra kostnader og arbeid for andelseierne.

Ulik lysforhold:

3. Noen beboere kan oppleve at innglassing av balkonger skaper skygge, reflekser eller endrer lysforholdene.

Kostnader og finansiering:

Byggesøknad til Oslo kommune inkludert konsulentbistand er estimert til kr 50.000,- og finansieres av oppsparte midler i borettslaget. Det vil påløpe et gebyr på kr 500,- til andelseiere som bestiller innglassing, slik at det er de som faktisk velger innglassing av balkong som finansierer byggesøknaden til kommunen over tid.

Dette betyr en byggesøknad for fasadeendring:

Å stemme for en byggesøknad betyr at hver andelseier selv får bestemme om de ønsker å bestille innglassing av balkongen. Ingen blir tvunget til å ha innglasset balkong, men andelseier har muligheten til å velge selv.

Å stemme imot en byggesøknad betyr at andelseier ikke vil tillate at noen i borettslaget skal få lov til å bestille innglassing av balkongen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner at Økernbråten borettslag sender inn byggesøknad til Oslo kommune, og at hver enkelt andelseier selv kan velge om de ønsker å bestille innglassing av balkongen. Valg av leverandør og type innglassing må følge retningslinjer satt av styret for å sikre et så enhetlig fasadeuttrykk som mulig.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **116**

Antall stemmer mot vedtaket: **80**

Antall blanke stemmer: **23**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Infolyt fra styret til beboere

Fremmet av: Mona Bastiansen Peynot

Det er lite informasjon om hva styret jobber med som formidles til andelseierne, som har liten oversikt over hvilke tiltak som vurderes iverksatt i borettslaget og eventuell prosess rundt disse.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å gi andelseierne bedre innsikt i pågående saker og vurderer å sende ut en kort oppdatering hvert kvartal for å øke transparensten uten unødig detaljering.

Forslag til vedtak:

Styret sender ut kort informasjon om hvilke saker styret jobber med, og hvordan, hver tredje måned. Ikke i detalj, men nok til å gi andelseierne en kort oversikt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 185

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Forslag om utredning av tiltak mot fukt

Fremmet av: Bård Skeie Fuglestveit Sørheim

Fukt på badet er en utfordring i mange leiligheter i borettslaget. Det kan føre til mugg- og soppvekst. Dette kan videre føre til:

- helseskade
- lavere verdi på leilighetene
- at andelseiere på sikt må gjøre kostbare utbedringer på badene sine

Dagens ventilasjonssystem trekker ikke ut fuktig luft. Jeg foreslår å utrede konsekvenser av å oppgradere til mekanisk ventilasjon, som vil redusere fukt på badet, med de fordelene det medbringer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler en utredning av tiltak for bedre ventilasjon på badene, med vurdering av tekniske og økonomiske konsekvenser. Utredningen skal omfatte muligheten for at andelseiere med felles ventilkanal kan installere automatiske vifter med fuktsensor for egen kostnad, en løsning med mekanisk avtrekk via takvifter, samt et komplett ventilasjonssystem med varmegjenvinning. Styret vil legge frem konklusjoner og anbefalinger for generalforsamlingen innen neste ordinære møte.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at Styret innen neste generalforsamling skal utrede minimum følgende alternativer for ventilasjon: 1. Andelseiere med felles ventilkanal får tillatelse til å gå sammen om å installere automatiske vifter med fuktsensor. Andelseierne betaler selv for oppgraderingen, og styret godkjenner arbeidet før igangsetting. 2. Borettslaget installerer mekanisk avtrekk med vifte på takene, eventuelt i kombinasjon med vifter på hvert enkelt baderom. 3. Borettslaget installerer et mekanisk ventilasjonssystem med varmegjenvinning.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 167

Antall stemmer mot vedtaket: 23

Antall blanke stemmer: 29

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Økt beplantning og/ eller støyvegg Martin Borrebekens vei/Refstadveien

Fremmet av: Line Ravnå Daleng

Det er utrolig fint beplantet rundt Nordalsveien og på enden av Borettslaget Bjerkedalen Park. I enden av Martin Borrebekens vei mot Refstadveien er det i dag ganske nakent ut mot veien. Ved å beplante ytterligere her, vil

borettslaget oppfattes som mer velstelt i tillegg til at det vil redusere støy fra veien. Et annet alternativ er å bygge en støyvegg her.

Styrets innstilling

Styret arbeider med en helhetlig plan for forskjønning av uteområdene, der dette området inngår. Siden Oslo kommune planlegger tiltak i Refstadveien, ønsker styret avklaring før større arbeider igangsettes. Det er derfor usikkert om tiltaket kan gjennomføres i 2025, men styret er positiv til at forslaget behandles.

Forslag til vedtak:

Støyvegg og/eller plante hekk og trær/busker på enden av Martin Borrebekkens vei.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 95

Antall stemmer mot vedtaket: 82

Antall blanke stemmer: 42

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Vedtektsendring: §11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Bakgrunn:

1. januar 2020 trådte det i kraft nye regler for korttidsutleie i borettslag:

"§ 5-4. Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året."

Vedtektsendring:

Første ledd i paragrafen endres fra:

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

"Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av bolig til andre (fremleie)."

Endres til:

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Korttidsutleie:

Andelseieren kan leie ut eller låne bort boligen i inntil 30 døgn per år uten styrets godkjenning. Andelseieren plikter å informere om ordensreglene i borettslaget og er ansvarlig for at disse overholdes. Dersom det oppstår gjentakende klager på fremleietakere forbeholder styret seg retten til å innskrenke denne retten ved at andelseier må melde inn navn og kontaktinformasjon til fremleietaker i forkant av slikt korttidsutleie.

Langtidsutleie:

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av bolig til andre (fremleie).

Videre er paragrafen lik som før.

Styrets innstilling

Styret ser det nødvendig å endre formuleringen slik at vedtektene følger norsk lov. Samtidig presiserer vedtektsendringen at andelseier er ansvarlig for at ordensregler følges og at styret kan innføre tiltak om meldeplikt dersom det oppstår gjentakende brudd på ordensreglene.

Forslag til vedtak:

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 152

Antall stemmer mot vedtaket: 16

Antall blanke stemmer: 51

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

13. Vedtektsendring: §15 RETT TIL FORANDRINGER

Bakgrunn:

Styret har i 2024 kartlagt endringer som er gjort i leiligheter som innbefatter inngrep i bærende konstruksjoner. Styret har inngått en rammeavtale med et byggingeniørfirma som har kontrollert arbeidene og styret ønsker nå å åpne for at flere kan gjøre tilpasninger i sine leiligheter så lenge det blir gjort på en forsvarlig måte og kontrollert av byggingeniør som borettslaget har avtale med.

Første ledd i paragraf §15 sier at andelseier ikke har rett til å gjøre endringer i byggets bærende konstruksjon uavhengig av om bæreevnen svekkes eller ikke. Dette vil bestå, men vi legger til et andre ledd i paragrafen.

Vedtektsendring:**Endres fra:****§15 RETT TIL FORANDRINGER**

Andelseier har rett til å gjøre forandringer i bolig tilknyttet egen andel, men har ikke anledning til å gjøre forandringer i felles installasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at installasjoner eller bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Endres til:**§15 RETT TIL FORANDRINGER**

Andelseier har rett til å gjøre forandringer i bolig tilknyttet egen andel, men har ikke anledning til å gjøre forandringer i felles installasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at installasjoner eller bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Ved forandringer som involverer inngrep i bærende konstruksjoner, må andelseier engasjere en byggingeniør som borettslaget har avtale med. Byggingeniøren vil vurdere om endringen er gjennomførbar, undersøke om det er nødvendig med søknad til kommunen, kontrollere at arbeidet utføres korrekt og dokumentere endringen. Andelseier dekker selv kostnadene for byggingeniørens honorar.

Styrets innstilling

Styret mener det er veldig viktig å ha kontroll på endringer i bærende konstruksjon som utføres i leilighetene. Dette med tanke på sikkerhet og konstruksjonen til byggene. Samtidig mener styret at det er viktig at andelseiere får utnyttet leiligheten og gjort tilpasninger som passer andelseierens behov. Ved å prosjektere dette med en byggingeniør som kontrollerer arbeidene vil det bli gjort på en kontrollert og forsvarlig måte.

Forslag til vedtak:

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 148
Antall stemmer mot vedtaket: 16
Antall blanke stemmer: 55
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

14. Vedtektsendring: §20 STYRET

Bakgrunn:

Dette forslaget er fremmet av valgkomitéen som påpeker nødvendigheten av å formalisere hva som skal gjøres dersom styret skulle bli stående uten styreleder. I vedtektene står det at styrets leder og styremedlemmer skal være andelseiere og registrert bosatt i borettslaget.

Det foreslås at det legges til et ledd i paragrafen.

"Dersom styret blir stående uten styreleder kan styret engasjere ekstern styreleder frem til ny kandidat kan velges ved ekstraordinær generalforsamling eller ved neste ordinære generalforsamling."

Styrets innstilling

Styret anbefaler enstemmig at generalforsamlingen godkjenner denne vedtektsendringen for å sikre forsvarlig kontinuerlig drift dersom styret skulle bli stående uten styreleder.

Forslag til vedtak:

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 156
Antall stemmer mot vedtaket: 13
Antall blanke stemmer: 50
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

15. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480.000,-. Summen er beregnet ut fra tall fra Obos som viser at gjennomsnittet for borettslag med flere enn 250 boliger er kr 1192,- per bolig i 2023. KPI justert med 2,2% per år til 2025 blir kr 1246,- per bolig.

Honorar til valgkomitéens arbeid foreslås satt til kr 6200,-.

Styrets innstilling

Settes i henhold til budsjett for 2025. Styret mener dette er et rettferdig beløp som fordeles på samtlige medlemmer i styret.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 480.000,- og valgkomitéens honorar settes til kr 6200,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 149
Antall stemmer mot vedtaket: 22
Antall blanke stemmer: 48
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

16. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling til valg i Økernbråten borettslag for 2025:

Valgkomiteen har sendt ut informasjon via styrets kanaler, samt hengt opp lapper på alle ytterdører i borettslaget. Det har vært publisert informasjon på facebook-siden «Økernbråten borettslag». I tillegg er det gjennomført en oppsøkende runde der valgkomiteen har ringt på et utvalg dører. Det er deretter gjennomført intervjuer med interesserte som har returnert utsendt skjema.

I innstillingen er det lagt vekt på en viss grad av kontinuitet, samtidig som nye bidragsyttere ønskes velkommen for å sikre en balansert og representativ sammensetning av styret. Valgkomiteen ønsker en jevn kjønnsbalanse i styret. Ved innstilling til vara har valgkomiteen prioritert dem som også viste interesse for å sitte i styret.

På bakgrunn av dette har valgkomiteen gjort følgende innstilling til styret i Økernbråten borettslag:

Som styreleder for 1 år foreslås:

- **Audun Amundal** (gjenvalg)

«Relevante kvalifikasjoner:

- Nåværende leder i Økernbråten borettslag
- Flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten brl
- 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier og drifter 360 heleide eiendommer.
- Styreleder for volleyballklubb.
- Prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.»

Amundal har vært styreleder i Økernbråten borettslag foregående periode og stiller til gjenvalg for 1 år.

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

- **Mohammad Reza Allahdadi** (ikke på valg)
- **Silje Mari Fjærstad** (ikke på valg)
- **Gro Tharaldsen** (gjenvalg)
- **Stian Vik**: «Jeg ønsker å stille til valg, fordi jeg er engasjert i å skape et godt og fint bomiljø for alle beboere. Jeg har god erfaring fra praktisk styrearbeid, og ønsker å forbedre både de praktiske og sosiale forholdene i borettslaget. Gjennom å være aktiv del av styret vil jeg jobbe for transparens og effektiv drift - slik at vi får mest mulig ut av det vi har. Opprusting av fellesområder og bygningsmassen vil være viktige oppgaver for styret i årene som kommer, og jeg er klar for å legge ned en innsats for å få det til å skje.»

Øvrige kandidater styremedlem:

- **Frank-Ivar Olsen** (gjenvalg)
- **Sara Nybø**

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- **Harald Zeigler** (gjenvalg)
- **Sara Nybø**

Øvrige kandidater vara:

- Stian Vik
- Knut Erik Heggem
- Mona B. Peynot

Som valgkomite for 1 år foreslås:

- Eva Larsen
- Sofie Rähä Erichsen

Valgkomiteen vil benytte anledningen til å takke for hyggelig mottakelse, og ikke minst en ekstra takk til alle interesserte for at de ønsker å stille opp og ønsker å bidra til at Økernbråten borettslag fortsatt skal være et attraktivt og godt sted å bo.

Valgkomiteen v/ Eva Larsen og Sofie Rähä Erichsen

Innstilling

Styret støtter valgkomitéens innstilling.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

ingen

Følgende stilte til valg:

Audun Amundal har valgt å trekke sitt kandidatur til gjengvalg som styreleder.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Gro Tharaldsen (114 stemmer)

Stian Vik (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sara Nybø

Frank Olsen

Gro Tharaldsen

Stian Vik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sara Nybø (84 stemmer)

Harald Zeigler (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Knut Erik Heggem

Sara Nybø

Stian Vik

Harald Zeigler

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Sofie R ih  Erichsen (138 stemmer)

Eva Larsen (142 stemmer)

F lgende stille til valg:

Sofie R ih  Erichsen

Eva Larsen





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5074

Økernbråten Borettslag A/L

Velkommen til årsmøte i Økernbråten Borettslag A/L

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 6. mars kl. 12:20 og lukker 11. mars kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5074>

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.

Annen informasjon

I tillegg til det digitale årsmøte vil det avholdes et beboermøte mandag 11. mars kl 18.00 Thon Hotel Linne hvor det vil være mulig å diskutere sakene.

Avstemming foregår kun digitalt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedlikehold av veier og parkeringsplasser
7. Leverandør for internett og TV
8. Ladeplasser
9. Montering av skinner
10. Informasjonssaker
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Økernbråten Borettslag A/L

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sverre Hermanstad er valgt.

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

Styret foreslår avtroppende styreleder, Ullrik Moksnes og en av medlemmene i valgkomiteen, Chris Bergland som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Ullrik Moksnes og Chris Bergland 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 5074 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 416 000,-

Styrets innstilling

Settes i henhold til budsjett for 2024. Styret mener dette er et rettferdig beløp som fordeles på samtlige styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 416 000,-

Sak 6

Vedlikehold av veier og parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Tove-Lise Jacobsen, Nordalveien 65.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker et bedre vedlikehold av borettslagets interne veier og parkeringsplasser. At hull blir asfaltert jevnlig/oftere. At merking av parkeringsplassene friskes opp når strekene blir svake. At man holder buskas og trær i sjakk slik at ingen plasser halvveis gror igjen. At plassene måkes godt vinteren gjennom.

Vi trenger også flere ladeplasser og raskere lading for elbil.

Styrets innstilling

Styret tar dette til etterretning og skal fremover følge opp disse punktene tettere med vaktmestertjenesten. Når det gjelder flere ladeplasser, er dette noe styret allerede jobber med.

Forslag til vedtak

Støtter forslaget og ber styret prioritere punktene.

Sak 7

Leverandør for internett og TV

Forslag fremmet av:

Knut Erik Heggem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak til behandling:

ØBBL fikk ny leverandør av internett og fjernsyn.

Fiber skulle gjøre tjenestene bedre enn med forrige leverandør (Telia).

Min erfaring er at det nye nettet ikke svarer til forventningene.

Nettet er til tider ustabil og den nye ruterer dekker ikke hele leiligheten.

Hastigheten er langt under det som er forventet. Det hjelper ikke å reklamere med 1000 ned og 1000 opp når dette gjelder for PC tilkoblet med kabel rett i modem.

Det er det trådløse nettet ute i leiligheten som gjelder. Der er hastigheten og dekningen for dårlig.

For egen del mener jeg tjenesten fra Telia var bedre. Jeg opplever ingen fordel med Obosspennet.

Forslag:

Mest sannsynlig er ruterer som har blitt levert av for dårlig kvalitet, men det må utredes.

Forslaget er derfor å finne ut om så er tilfelle, samt om det finnes en annen ruter som kan levere bedre og raskere nett i leiligheten.

Til opplysning: Telia leverte en ruter som jeg tror var bedre og de leverte også Air Ties som gjorde at hele leiligheten hadde nettilgang.

Noe lignende kan være et alternativ.

Styrets innstilling

Vi opplever at internett stort sett fungerer veldig bra hos den enkelte. De som opplever problemer eller har behov for ekstra utstyr må enten kontakte leverandør eller gå til innkjøp av utstyr selv. Styret kan se på eventuelle tiltak dersom flere opplever problemer. Styret ønsker kontinuerlig tilbakemeldinger og har allerede

rapportert dette videre til leverandør. Det skal nevnes at det var enkelte utfordringer for flere etter oppstart, men vi fikk rask hjelp og feil ble lokalisert raskt.

Styret presiserer at forslaget går ut på en mulig utredning for de som opplever problemer som beskrevet av forslagsstiller, men at det ikke er snakk om å bytte leverandør eller foreta andre kostandskrevene oppdrag.

Forslag til vedtak

Styret må kontakte leverandør for å få en utredning. Dersom den er av dårlig kvalitet må vi anskaffe ny ruter.

Sak 8

Ladeplasser

Forslag fremmet av:

Vegard Sumstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I henhold til Økernbråten borettslag sine regler for ladeplasser for hybrid- og el-biler har man nå i dag en fastpris som justeres etter strømprisens variasjon.

Det finnes pr nå 12 ladeplasser i borettslaget og det oppfordres til å lade biler over natten, dette for å blant annet unngå tomme parkeringsplasser.

Det er også sagt at det skal etableres flere ladeplasser i løpet av høsten 2023.

Drøfting

Dagens ladere har tilsynelatende 1-fase 230V (Dette er en antagelse, da det ikke er noe informasjon å oppdrive) som igjen gir avhengig av antall ampere ca 5,8 KW under lading av kjøretøy. Dette avhenger av det kun er et kjøretøy tilkoblet, er det to kjøretøy tilkoblet halveres effekten og ladetiden dobles.

Dette øker igjen køen for å kunne benytte lader betraktelig i borettslaget.

Ved enkelte tilfeller har man måtte parkert på offentlige ladere for i det hele tatt å kunne ha strøm til å kjøre på jobb neste dag.

I et borettslag som vårt er det forståelig at man ikke kan ha ladestasjoner over alt, da dette er en utgift som må veies opp mot kost/nytte.

Men slik det er på nåværende tidspunkt er det betraktelig flere el-biler i borettslaget enn for bare to år siden.

Kombinerer man dette med laderegler som er vanskelig å følge opp, skaper dette unødvendig kaos og irritasjon hos beboere.

Videre så er strømprisen for lading ved flere anledninger uhensiktsmessig høy.

August/september 2023 er et godt eksempel, hvor strømprisen tidvis var på minussiden, men ladeprisen fortsatt på 3 kr,- KW

Ladeprisen i borettslaget er også i gjennomsnitt høyere enn andre borettslag i nærområdet.

Anbefaling

Denne saken anbefales behandlet på årsmøtet med følgende forslag:

Det anbefales at strømprisen følger spotpris som gir muligheten for å sette priser som følger time-for-time-prisene på strøm, for å sikre en rettferdig pris på lading. Dette vil også kunne stimulere for å lade på kveld/natt og på den måten sørge for at det ikke er tomme parkeringsplasser.

For det andre anbefales det å oppgradere laderne til 3-fase 400v, som igjen vil tre-doble ladehastigheten og igjen skape mindre kø på ladestasjonene.

Styrets innstilling

Styret forsøker til enhver tid å følge prisene som ligger i markedet. Anlegget som er installert er ikke satt opp med mulighet for å følge spotpris, men dette er noe vi kan undersøke nærmere. Samtidig er behov noe påslag for å kunne dekke drift av anlegget. Styret forsøker til enhver tid å holde en fornuftig pris som matcher overnevnte. Prisene gjenspeiler også kostnader for videre drift, oppgradering og etablering av nye ladeplasser.

Det er en generell utfordring i borettslaget at vi ikke har nok strøøm til høyere kapasitet for lading. Dersom kapasiteten inn til ØBBRL i fremtiden skulle øke, kan man se på på økt ladekapasitet.

Styret anbefaler i første omgang at det stemmer i mot dette forslaget fordi vi trenger informasjon om det i det hele tatt er mulig å øke kapasiteten. Styret har undersøkt dette tidligere og har i disse prosessene avdekket at det ikke lar seg gjøre.

Forslag til vedtak

Det anbefales at strømprisen følger spotpris som gir muligheten for å sette priser som følger time-for-time-prisene på strøm, for å sikre en rettferdig pris på lading. Dette vil også kunne stimulere for å lade på kveld/natt og på den måten sørge for at det ikke er tomme parkeringsplasser. For det andre anbefales det å oppgradere laderne til 3-fase 400v, som igjen vil tre-doble ladehastigheten og igjen skape mindre kø på ladestasjonene.

Sak 9

Montering av skinner

Forslag fremmet av:

Magnus Skjelstad, Martin Borrebekken vei 19

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan vi montere skinner i trappen fra inngangsnivå til kjeller? Ønsker skinne/skinner som kan gjøre det lettere å trille vogner og tunge el-sykler ned i fellesrom i kjelleren.

Styrets innstilling

Styret har tidligere undersøkt mulighetene for dette og har allerede satt opp dette på agendaen. Vi mener vi må finne en løsning som ikke ødelegger for annen ferdsel i trappene. Styret anbefaler at det stemmer mot dette forslaget inntil dette er nærmere utredet.

Forslag til vedtak

Montere skinner i trappene.

Sak 10

Informasjonssaker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i tillegg til ovennevnte mottatt fire saker som ikke har et konkret forslag til vedtak. Styret har svart ut disse. Viser her til vedlagte.

Forslag til vedtak

Tas til etterretning.

Vedlegg

2. Informasjonssaker 5074.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Audun Amundal
Informasjonstekst:

Relevante kvalifikasjoner:

- Flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten brl.
- 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier og drifter 360 heleide eiendommer.
- Styreleder for volleyballklubb.
- Prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mohammad Reza Allahdadi
Jeg heter Mohammad Allahdadi og er i dag en PhD-stipendiat i finans ved NMBU. Med erfaring fra PwC, hvor jeg jobbet med revisjon av OBOS borettslag i Østfold, har jeg inngående kunnskap om borettslagssektoren.

Jeg ønsker å bruke denne erfaringen til å bidra positivt i styret, og ser frem til å jobbe sammen for å forbedre vårt borettslag.

- **Silje Mari Fjæstad**

Hei,

Mitt navn er Silje Mari Fjæstad, og jeg er nylig flyttet inn i borettslaget.

Jeg jobber til daglig med digital markedsføring hos Hjemmesidehuset.

Jeg har valgt å stille som styremedlem fordi jeg ønsker å bidra til å gjøre Økernbråten borettslag til et enda mer trivelig sted å bo.

En av mine hovedprioriteter og en av de tingene jeg stusset over når jeg flyttet til borettslaget var fellesarealene. Utendørsområdene er preget av slitasje og trenger oppmerksomhet og omsorg. Jeg har allerede engasjert meg i Grøntgruppen, der vi er en gruppe mennesker med felles synspunkter og mål. Jeg mener jeg kan bidra med et nytt perspektiv og ser et potensiale for å gjennomføre aktiviteter som dugnad på en mer effektiv og inkluderende måte.

Valg av 1 varamedlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1:

- **Harald Zeigler**

Harald tar gjenvalg som varamedlem.

Valg av 1 varamedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 2:

- **Tanja Aakerholt**

Vedlegg

1. Innstilling til valg øbrl_2024_5074.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ullrik Moksnes	Nordalveien 77
Styremedlem	Audun Amundal	Nordalveien 67
Styremedlem	Rune Jubskås	Martin Borrebekken Vei 17
Styremedlem	Frank Olsen	Martin Borrebekken Vei 34
Styremedlem	Gro Tharaldsen	Martin Borrebekken Vei 33
Varamedlem	Mohammad R Allahdadi	Martin Borrebekken Vei 38
Varamedlem	Harald Zeigler	Martin Borrebekken Vei 24

Valgkomiteen

Valgkomiteen i perioden fra 2023 til d.d består av Chris Bergland og Eva Larsen.

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller pr. epost:

okernbraten@styrerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Økernbråten Borettslag A/L

Borettslaget består av 387 andelsleiligheter.

Økernbråten Borettslag A/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948056852, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

123 607

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

Økernbråten Borettslag A/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Styret har i inneværende periode jobbet med store og små prosjekter, besvart henvendelser fra beboere, kartlagt vedlikehold og forhandlet avtaler.

Perioden som har vært:

- Det har vært avholdt 10 ordinære styremøter, i tillegg til møter med samarbeidspartnere og leverandører.
- Styret har kartlagt brannsikkerheten i borettslaget, gjennomført enkle og større vedlikeholdstiltak. Av pågående prosjekter er det drenering av blokker med kjellere utsatt for vanninntrenging, utskifting av snøfangere og varmtvann som har tatt mest tid. Vi har brukt tid på å justere inn de nye automatiske dørpumpene, samt foretatt sikkerhetstiltak for å forhindre klemskader på alle dørene.
- Styret har over en lang periode innhentet tilbud fra ulike internett/fiberleverandører. Valget havnet til slutt på Obos OpenNet, hvor vi landet en svært gunstig avtale sett fra et økonomisk perspektiv. Styret innhentet i denne perioden opplysninger om hva den enkelte beboer betalte individuelt og kollektivt til tidligere leverandør – og så her at vi kunne få til en kollektiv avtale som prismessig lå på samme nivå som tidligere, samtidig som at den enkelte ikke måtte betale for individuell oppgradering. I tillegg fikk vi alt av installasjon og graving inkludert i avtalen. Vi opplevde noen utfordringer de første ukene, men ser at dette har stabilisert seg og at det leveres i henhold til avtalen.
- Styret har opprettet tiltaksgrupper for beboere, med blant annet en 'grønt-gruppe', hvor gruppemedlemmene i samarbeid med styret skal undersøke og utbedre hvordan uteområdene våre brukes og ser ut i tiden fremover.
- Styret har arrangert dugnad og julegrantenning, og det er gledelig å se en økende interesse og deltakelse blant beboere.
- Styret har gjennom perioden besvart en hel rekke henvendelser fra, og vi setter pris på alle konstruktive forslag og tilbakemeldinger som sendes inn.
- Besvart henvendelser fra meglere og bistått med eiendomsoverdragelser.
- Meglet og håndtert konflikter mellom beboere.
- Innført elektronisk parkeringsapp. Vi ser allerede at dette har medført at færre uvedkommende benytter parkeringsplassene våre, eller at beboere benytter flere kort.

Fremtidige planer:

- Ferdigstille flere ladeplasser i borettslaget.
- Ferdigstille tidligere barnehage og organisere muligheter for utleie av selskapslokale for beboerne.
- Kartlegge forbedringspotensial for uteområdene og forbedre både bruksverdi og det visuelle.
- Vedlikehold og reparasjon av søppelbrønner.
- Forhindre vann å trenge inn i samtlige kjellere.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Drift og vedlikehold avviker fra budsjetterte pga. utskiftning av snøfanger på flere tak, lekkasjer i rør på borettslagets eiendom og generelt tiltak som har vært nødvendig og hastet pga HMS.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld utgjør for 2023 kr 10 501 407,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 379 000 til større vedlikehold som omfatter drenering, ladeplasser/parkering og oppgradering av uteområder.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Styret har vurdert at det i budsjettet for 2024 bør ligge noe høyere enn budsjettet for 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Økernbråten Borettslag A/L.

Lån

Økernbråten Borettslag A/L har lån i Handelsbanken.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,89 %, og pr. 02.02.2024 var rentesatsen 6,09 %. Pr. siste nedbetalingsplan gjenstår det å betale kr 3 392 731,60,- i renter og avdrag.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING(08460) med polisenummer 84853766. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <p>Balanse per 31. desember 2023 Resultatregnskap for 2023 Oppstilling over endring av disponible midler Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</p>	<p>Etter vår mening:</p> <p>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
--	---

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-23 10:10:58 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L
ORG.NR. 948 056 852, KUNDENR. 5074

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		13 027 850	11 988 684	13 027 850	10 501 407
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 849 413	2 030 901	813 000	-73 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	1 305 524	1 305 655	1 323 000	1 323 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 982 554	-2 297 390	-341 452	-2 082 125
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 526 443	1 039 166	1 794 548	-832 125
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 501 407	13 027 850	14 822 398	9 669 282

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	13 237 771	17 106 618
Kortsiktig gjeld	-2 736 364	-4 078 768
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	10 501 407	13 027 850

ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L
ORG.NR. 948 056 852, KUNDENR. 5074

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 964 104	22 534 188	23 708 400	23 695 000
Vaskeri		3 000	13 000	10 000	0
Ladeinntekter EL-bil		202 350	0	202 000	202 000
Andre inntekter	3	50 683	388 495	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		23 220 138	22 935 683	23 920 400	23 897 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-57 246	-54 426	-61 000	-64 000
Styrehonorar	5	-400 000	-380 000	-400 000	-416 000
Avskrivninger	15	-1 305 524	-1 305 655	-1 323 000	-1 323 000
Revisjonshonorar	6	-55 945	0	-32 000	-31 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-422 771	-393 240	-419 000	-448 000
Konsulenthonorar	7	-166 753	-174 517	-342 000	-187 000
Drift og vedlikehold	8	-5 276 762	-3 071 181	-2 547 400	-3 379 000
Forsikringer		-724 556	-650 642	-750 000	-797 000
Festeavgift		-558 472	-558 472	-558 000	-558 000
Kommunale avgifter	9	-3 812 644	-3 167 482	-4 183 000	-4 441 000
Ladekostnader EL-bil		-7 031	0	0	-10 000
Energi/fyring	10	-5 942 132	-6 312 259	-6 230 000	-5 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 734 041	-1 370 131	-1 500 000	-1 688 000
Andre driftskostnader	11	-2 174 471	-2 176 685	-2 218 000	-2 260 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 644 349	-19 620 689	-20 563 400	-20 902 000
DRIFTSRESULTAT		575 789	3 314 993	3 357 000	2 995 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	292 569	274 476	68 000	72 000
Finanskostnader	13	-2 717 771	-1 558 568	-2 612 000	-3 140 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 425 202	-1 284 092	-2 544 000	-3 068 000
ÅRSRESULTAT		-1 849 413	2 030 901	813 000	-73 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 849 413	0		
Til opptjent egenkapital		0	2 030 901		

ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L
ORG.NR. 948 056 852, KUNDENR. 5074

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14, 15	51 344 555	52 650 079
Leiligheter/lokaler		1	1
SUM ANLEGGSMIDLER	—	51 344 556	52 650 080
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		127 341	298 837
Forskuddsbetalte kostnader		5 911	1 041 463
Driftskonto OBOS-banken		13 104 519	15 766 319
SUM OMLØPSMIDLER	—	13 237 771	17 106 618
SUM EIENDELER	—	64 582 326	69 756 698
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		77 200	77 200
Opptjent egenkapital		6 564 779	8 414 192
SUM EGENKAPITAL	—	6 641 979	8 491 392
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	53 241 284	55 223 838
Borettsinnskudd		1 962 700	1 962 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		55 203 984	57 186 538
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		931 898	872 714
Leverandørgjeld		1 731 399	2 002 109
Påløpte renter		73 067	190 036
Annen kortsiktig gjeld		0	1 013 909
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 736 364	4 078 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 582 326	69 756 698
Pantstillelse	17	73 400 000	73 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.2.2024
Styret i Økernbråten Borettslag A/L

Ullrik Moksnes

Frank Olsen

Rune Jubskås

Audun Amundal

Gro Tharaldsen



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**

Fellesutgifter	21 035 388
Energi	1 850 800
Husleie	77 916
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 964 104

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon skadesak Gjensidige	19 840
Nøkler	19 400
Viderefakturert kostnad	3 821
Korrigeringer	7 622
SUM ANDRE INNTEKTER	50 683

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-57 246
SUM PERSONALKOSTNADER	-57 246

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 400 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 55 945.

Grunnet bytte av revisor i 2022 ble det fakturert dobbelt i 2023. Dette har sammenheng med revisor egne faktureringsrutiner.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-50 367
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 775
Andre konsulenthonorarer	-110 611
SUM KONSULENTHONORAR	-166 753

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bygg og taksikring AS	-1 357 500
MS Malerfrima AS	-100 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 457 500
Drift/vedlikehold bygninger	-765 112
Drift/vedlikehold VVS	-615 522
Drift/vedlikehold elektro	-625 952
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-339 034
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-38 875
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-942 218
Drift/vedlikehold brannsikring	-225 432
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-69 524
Annet vedlikehold	-120 531
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-55 063
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 276 762



NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 599 068
Renovasjonsavgift	-1 213 576
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 812 644

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-383 147
Fjernvarme	-5 558 986
SUM ENERGI / FYRING	-5 942 132

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-101 878
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-54 742
Datautstyr	-7 990
Annet driftsmateriale	-68 823
Vaktmestertjenester	-1 203 938
Renhold ved firmaer	-647 242
Snørydding	-1 563
Andre fremmede tjenester	-10 252
Kontor- og datarekvisita	-379
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-985
Andre kontorkostnader	-19 610
Porto	-6 840
Kontingenter	-4 500
Gave, ikke fradragsberettiget	-6 250
Bank- og kortgebyr	-15 514
Velferdskostnader	-23 955
Tap på fordringer,	-11
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 174 471

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	43 384
Renter Nordea	166 389
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	8 292
Kundeutbytte Gjensidige	71 619
Andre renteinntekter	2 885
SUM FINANSINTEKTER	292 569

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-2 717 076
Renter på leverandørgjeld	-695



SUM FINANSKOSTNADER	-2 717 771
----------------------------	-------------------

NOTE: 14**BYGNINGER**

Bygning	17 475 839
Fasadeending	14 285 849
SUM BYGNINGER	31 761 688

Tomten er oppført i 1954.

Gnr.123/bnr.607 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1955.Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Rehabilitering bad	39 169
Tilgang 2008	648
	-18 281
Avskrevet tidligere	256
	-1 305
Avskrevet i år	524
	19 582 867
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	19 582 867

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1 305 524
--------------------------------	-------------------

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken 16626

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,89 %. Løpetiden er 29 år.

	-53 400
Opprinnelig 2012	000
	14 535
Nedbetalt tidligere	359
Nedbetalt i år	1 436 756
	-37 427
	885

Handelsbanken 27822

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,89 %. Løpetiden er 24 år.

	-20 000
Opprinnelig 2017	000
Nedbetalt tidligere	3 640 803
Nedbetalt i år	545 798
	-15 813
	399
	-53 241
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	284



NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	_____	-1 962 700
SUM BORETTSINNSKUDD		-1 962 700

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		1 962 700
Pantelån		55 203 984
TOTALT		57 166 684

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	_____	51 344 555
TOTALT		51 344 555

A) Hei,

Alle lekeplassene i brl er ganske gamle og utdaterte. Det er mange barn i brl, men ikke mange bruker disse. Hva med å oppgradere de største lekeplassene i hvert fall? Den ene mellom Brobekkveien 43-45-47 og Nordalveien 73-75-77? Samt den mellom Brobekkveien 35-37-39-41 og Martin Borrebekkens vei 32?

Mvh Linh Nguyen

Fra styret:

Styret er kjent med oppgraderingsbehovet. Vi har årlig kontroll av lekeplassene og holder på med vurdering av hvilke oppgraderinger som skal foretas.

B) Oppgradering av uteområder:

Er det planlagt oppgraderinger av våre felles uteområder? Det har vært stusselig i noen år nå. Få og svært gamle og utslitte lekeapparater. Det bor mange barn i borettslaget og de fortjener gode og trygge lekeområder og lekeapparater. Jeg håper dette vil bli et prioritert område framover. Lekeapparatene var allerede godt brukt da jeg flyttet hit for 18 år siden.

I tillegg til lekeapparater for barn så vil det også et behov for de eldre barna å ha noe å drive med, foreslår bordtennisbord, treningsapparater og ballbinge. Det er få sittegrupper, det ønskelig med flere plassert på ulike soner i vårt fellesområde.

Charlotte Nyheim, Brobekkveien 35, 92288835

Styret:

I likhet med tidligere svar ovenfor, ser vi på mulighetene for hva kan få til her. Når det gjelder forslag om blant annet ballbinge og andre tilbud, er også allerede tilgjengelig og etablert i nabolaget, som f.eks. Vollebekk skole og Bjerkedalen Park.

C) Sykkelparkering:

Det er en utfordring for mange at vi ikke har sykkelparkering i borettslaget. Per i dag må sykkel bæres opp og ned trappen, og settes inn i fellesboden (tilfluktsrommet). Dette er en ganske slitsom affære og kan sikkert være med på å hindre beboere i å kjøpe/benytt sykkel som framkomstmiddel til f.eks. jobb og skole. Flere og flere sykler og det er viktig at et så stort borettslag som vi bor i følger med i tiden og tilrettelegger for dette. Man kan søke støtte til dette via Oslo kommune: [Sykkelparkering i borettslag og sameier \(klimatilskudd.no\)](https://www.oslo.kommune.no/tema/sykkel/sykkelparkering-i-borettslag-og-sameier) På denne siden finner man også en god guide til god sykkelparkering for borettslag.

Charlotte Nyheim, Brobekkveien 35, 92288835

Styret:

Takk for godt innspill. Styret skal sjekke videre mulighet for evt. hvor og hvordan vi kan etablere dette.

D) Leie/lån av felleslokale:

Det gamle fellesvaskeriet og den gamle barnehagen er per nå ikke mulig å benytte av beboere i borettslaget. Er det noen planer for dette? Foreslår at minst et av disse blir klargjort for leie/lån av beboerne i borettslaget til f.eks. barnebursdager og annet som er vanskelig å arrangere hjemme i leilighetene våre. Kanskje noe av arbeidet kan gjøres på dugnad?

Charlotte Nyheim, Brobekkveien 35, 92288835

Styret:

Styret jobber allerede med dette punktet og f.eks. barnehagen pusses for tiden opp og klargjøres for utleie. Dette blir klart ila. 2024.

E) Som en av de med elbil så vil jeg gi litt skryt til de som har ordnet med lading i borettslaget, jeg synes det vi har i dag fungerer godt. Samtidig så vil jeg si at de som bruker disse laderen også er flinke til å kun stå parkert mens man lader. Når det er sagt så er vel rimelig å anta at andelen med elbil vil nok øke fremover. Så jeg ønsker å be om at styret jobber videre med å se på behov for videre utvidelse av ladepunkter.

Christian Wanvik Wik

Styret:

Takk for hyggelig tilbakemelding. Styret jobber som nevnt tidligere med dette og håper at nye ladeplasser vil kunne være oppe og gå i løpet av 2024.

F) Mye grus og stein som blir dratt inn i oppgangen under vintermånedene. Jeg tror det kunne vært lurt å montert en grov skobørste ved inngangsdøren (se vedlegg)

Christian Wanvik Wik

Styret:

Takk for forslag. I dag har vi en renholdstjeneste som skal hjelpe oss med dette, men det er i tillegg et ønske om at beboerne kan hjelpe til med og holde oppgangene pene. Det er også satt ut koster i alle oppgangene i håp om at dette kan benyttes av den enkelte beboer. Hvis oppgangen mangler kost, kan styret ordne med ny.

Valgkomitéens innstilling til valget 2024 i Økernbråten borettslag A/L

Valgkomitéen har i år satt opp døroppslag i alle oppganger, samt gått fire runder der vi har ringt på dørene. Tusen takk for hyggelig mottakelse!

Det ble også sendt ut en SMS til alle beboere.

Mange beboere har ønsket informasjon om styrearbeid i borettslaget. Av disse har følgende bekreftet at de stiller opp til valget:

Mohammad Reza Allahdadi
Silje Mari Fjæstad
Tanja Aakerholt
Harald Zeigler

Etter skriftlig informasjonsinnhenting og samtaler har valgkomitéen gjort følgende innstilling til styret i Økernbråten Borettslag A/L:

Styreleder: Audun Amundal

Informasjonstekst:

“

Relevante kvalifikasjoner:

- Flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten brl.
- 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier og drifter 360 heleide eiendommer.
- Styreleder for volleyballklubb.
- Prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.

“

Styremedlem: Frank Olsen (ikke til valg)
Gro Tharaldsen (ikke til valg)

Mohammad Reza Allahdadi

Informasjonstekst:

“

Jeg heter Mohammad Allahdadi og er i dag en PhD-stipendiat i finans ved NMBU. Med erfaring fra PwC, hvor jeg jobbet med revisjon av OBOS borettslag i Østfold, har jeg inngående kunnskap om borettslagssektoren. Jeg ønsker å bruke denne erfaringen til å bidra positivt i styret, og ser frem til å jobbe sammen for å forbedre vårt borettslag.

”

Silje Mari Fjæstad

Informasjonstekst:

“

Hei,

Mitt navn er Silje Mari Fjæstad, og jeg er nylig flyttet inn i borettslaget.

Jeg jobber til daglig med digital markedsføring hos Hjemmesidehuset.

Jeg har valgt å stille som styremedlem fordi jeg ønsker å bidra til å gjøre Økernbråten borettslag til et enda mer trivelig sted å bo.

En av mine hovedprioriteter og en av de tingene jeg stusset over når jeg flyttet til borettslaget var fellesarealene. Utendørsområdene er preget av slitasje og trenger oppmerksomhet og omsorg. Jeg har allerede engasjert meg i Grøntgruppen, der vi er en gruppe mennesker med felles synspunkter og mål.

Jeg mener jeg kan bidra med et nytt perspektiv og ser et potensiale for å gjennomføre aktiviteter som dugnad på en mer effektiv og inkluderende måte.

“

Varamedlem: Harald Zeigler
Tanja Aakerholt

Valgkomitéen: Sofie Erichsen Fjeldheim
Eva Larsen
(her mangler vi et medlem, og oppfordrer interesserte til å melde seg).

Vi ønsker å takke hver og en av kandidatene for at de stiller opp og vil bidra til at Økernbråten Borettslag A/L fremdeles skal være et attraktivt, trygt og hyggelig borettslag å bo i!

Valgkomitéen ved Eva Larsen og Chris Bergland.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 6.03.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 11.03.24

Selskapsnummer: 5074 Selskapsnavn: Økernbråten Borettslag A/L

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

Sverre Hermanstad er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ullrik Moksnes og Chris Bergland er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 416 000,-

For

Mot

Sak 6 Vedlikehold av veier og parkeringsplasser

Støtter forslaget og ber styret prioritere punktene.

For

Mot

Sak 7 Leverandør for internett og TV

Styret må kontakte leverandør for å få en utredning. Dersom den er av dårlig kvalitet må vi anskaffe ny ruter.

For

Mot

Sak 8 Ladeplasser

Det anbefales at strømprisen følger spotpris som gir muligheten for å sette priser som følger time-for-time-prisene på strøm, for å sikre en rettferdig pris på lading. Dette vil også kunne stimulere for å lade på kveld/natt og på den måten sørge for at det ikke er tomme parkeringsplasser. For det andre anbefales det å oppgradere laderne til 3-fase 400v, som igjen vil tre-doble ladehastigheten og igjen skape mindre kø på ladestasjonene.

For

Mot

Sak 9 Montering av skinner

Montere skinner i trappene.

For

Mot

Sak 10 Informasjonssaker

Tas til etterretning.

For

Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Audun Amundal

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Mohammad Reza Allahdadi

Silje Mari Fjæstad

Varamedlem 1 (kun 1 skal velges)

Harald Zeigler

Varamedlem 2 (kun 1 skal velges)

Tanja Aakerholt



**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.

Protokoll til årsmøte 2024 for Økernbråten Borettslag A/L

Organisasjonsnummer: 948056852

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mars kl. 12:20 til 11. mars kl. 23:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 180.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Sverre Hermanstad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 131

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 48

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Styrets innstilling

Styret foreslår avtroppende styreleder, Ullrik Moksnes og en av medlemmene i valgkomiteen, Chris Bergland som protokollvitner.

Forslag til vedtak:

Ullrik Moksnes og Chris Bergland er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 129

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 50

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: 128

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 51

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **123**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **56**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 416 000,-

Styrets innstilling

Settes i henhold til budsjett for 2024. Styret mener dette er et rettferdig beløp som fordeles på samtlige styremedlemmer.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 416 000,-

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**

Antall stemmer mot vedtaket: **17**

Antall blanke stemmer: **60**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedlikehold av veier og parkeringsplasser

Fremmet av: Tove-Lise Jacobsen, Nordalveien 65.

Jeg ønsker et bedre vedlikehold av borettslagets interne veier og parkeringsplasser. At hull blir asfaltert jevnlig/oftere. At merking av parkeringsplassene friskes opp når strekene blir svake. At man holder buskas og trær i sjakk slik at ingen plasser halvveis gror igjen. At plassene måkes godt vinteren gjennom.

Vi trenger også flere ladeplasser og raskere lading for elbil.

Styrets innstilling

Styret tar dette til etterretning og skal fremover følge opp disse punktene tettere med vaktmestertjenesten. Når det gjelder flere ladeplasser, er dette noe styret allerede jobber med.

Forslag til vedtak:

Støtter forslaget og ber styret prioritere punktene.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **125**

Antall stemmer mot vedtaket: 17

Antall blanke stemmer: 38

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Leverandør for internett og TV

Fremmet av: Knut Erik Heggem

Sak til behandling:

ØBBL fikk ny leverandør av internett og fjernsyn.

Fiber skulle gjøre tjenestene bedre enn med forrige leverandør (Telia).

Min erfaring er at det nye nettet ikke svarer til forventningene.

Nettet er til tider ustabil og den nye ruterer dekker ikke hele leiligheten.

Hastigheten er langt under det som er forventet. Det hjelper ikke å reklamere med 1000 ned og 1000 opp når dette gjelder for PC tilkoblet med kabel rett i modem.

Det er det trådløse nettet ute i leiligheten som gjelder. Der er hastigheten og dekningen for dårlig.

For egen del mener jeg tjenesten fra Telia var bedre. Jeg opplever ingen fordel med Obosspennet.

Forslag:

Mest sannsynlig er ruterer som har blitt levert av for dårlig kvalitet, men det må utredes.

Forslaget er derfor å finne ut om så er tilfelle, samt om det finnes en annen ruter som kan levere bedre og raskere nett i leiligheten.

Til opplysning: Telia leverte en ruter som jeg tror var bedre og de leverte også Air Ties som gjorde at hele leiligheten hadde nettilgang.

Noe lignende kan være et alternativ.

Styrets innstilling

Vi opplever at internett stort sett fungerer veldig bra hos den enkelte. De som opplever problemer eller har behov for ekstra utstyr må enten kontakte leverandør eller gå til innkjøp av utstyr selv. Styret kan se på eventuelle tiltak dersom flere opplever problemer. Styret ønsker kontinuerlig tilbakemeldinger og har allerede rapportert dette videre til leverandør. Det skal nevnes at det var enkelte utfordringer for flere etter oppstart, men vi fikk rask hjelp og feil ble lokalisert raskt.

Styret presiserer at forslaget går ut på en mulig utredning for de som opplever problemer som beskrevet av forslagsstiller, men at det ikke er snakk om å bytte leverandør eller foreta andre kostandskrevne oppdrag.

Forslag til vedtak:

Styret må kontakte leverandør for å få en utredning. Dersom den er av dårlig kvalitet må vi anskaffe ny ruter.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 54

Antall blanke stemmer: 50

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Ladeplasser

Fremmet av: Vegard Sumstad

Bakgrunn

I henhold til Økernbråten borettslag sine regler for ladeplasser for hybrid- og el-biler har man nå i dag en fastpris som justeres etter strømprisens variasjon.

Det finnes pr nå 12 ladeplasser i borettslaget og det oppfordres til å lade biler over natten, dette for å blant annet unngå tomme parkeringsplasser.

Det er også sagt at det skal etableres flere ladeplasser i løpet av høsten 2023.

Drøfting

Dagens ladere har tilsynelatende 1-fase 230V (Dette er en antagelse, da det ikke er noe informasjon å oppdrive) som igjen gir avhengig av antall ampere ca 5,8 KW under lading av kjøretøy. Dette avhenger av det kun er et kjøretøy tilkoblet, er det to kjøretøy tilkoblet halveres effekten og ladetiden doubles.

Dette øker igjen køen for å kunne benytte lader betraktelig i borettslaget.

Ved enkelte tilfeller har man måtte parkert på offentlige ladere for i det hele tatt å kunne ha strøm til å kjøre på jobb neste dag.

I et borettslag som vårt er det forståelig at man ikke kan ha ladestasjoner over alt, da dette er en utgift som må veies opp mot kost/nytte.

Men slik det er på nåværende tidspunkt er det betraktelig flere el-biler i borettslaget enn for bare to år siden.

Kombinerer man dette med laderegler som er vanskelig å følge opp, skaper dette nødvendig kaos og irritasjon hos beboere.

Videre så er strømprisen for lading ved flere anledninger uhensiktsmessig høy.

August/september 2023 er et godt eksempel, hvor strømprisen tidvis var på minussiden, men ladeprisen fortsatt på 3 kr,- KW

Ladeprisen i borettslaget er også i gjennomsnitt høyere enn andre borettslag i nærområdet.

Anbefaling

Denne saken anbefales behandlet på årsmøtet med følgende forslag:

Det anbefales at strømprisen følger spotpris som gir muligheten for å sette priser som følger time-for-time-prisene på strøm, for å sikre en rettferdig pris på lading. Dette vil også kunne stimulere for å lade på kveld/natt og på den måten sørge for at det ikke er tomme parkeringsplasser.

For det andre anbefales det å oppgradere laderne til 3-fase 400v, som igjen vil tre-doble ladehastigheten og igjen skape mindre kø på ladestasjonene.

Styrets innstilling

Styret forsøker til enhver tid å følge prisene som ligger i markedet. Anlegget som er installert er ikke satt opp med mulighet for å følge spotpris, men dette er noe vi kan undersøke nærmere. Samtidig er behov noe påslag for å kunne dekke drift av anlegget. Styret forsøker til enhver tid å holde en fornuftig pris som matcher overnevnte. Prisene gjenspeiler også kostnader for videre drift, oppgradering og etablering av nye ladeplasser.

Det er en generell utfordring i borettslaget at vi ikke har nok strørm til høyere kapasitet for lading. Dersom kapasiteten inn til ØBBRL i fremtiden skulle øke, kan man se på økt ladekapasitet.

Styret anbefaler i første omgang at det stemmer i mot dette forslaget fordi vi trenger informasjon om det i det hele tatt er mulig å øke kapasiteten. Styret har undersøkt dette tidligere og har i disse prosessene avdekket at det ikke lar seg gjøre.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 80

Antall blanke stemmer: 54

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Montering av skinner

Fremmet av: Magnus Skjelstad, Martin Borrebekens vei 19

Kan vi montere skinner i trappen fra inngangsnivå til kjeller? Ønsker skinne/skinner som kan gjøre det lettere å trille vogner og tunge el-sykler ned i fellesrom i kjelleren.

Styrets innstilling

Styret har tidligere undersøkt mulighetene for dette og har allerede satt opp dette på agendaen. Vi mener vi må finne en løsning som ikke ødelegger for annen ferdsel i trappene. Styret anbefaler at det stemmer mot dette forslaget inntil dette er nærmere utredet.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 89

Antall blanke stemmer: 42

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Informasjonssaker

Styret har i tillegg til ovennevnte mottatt fire saker som ikke har et konkret forslag til vedtak. Styret har svart ut disse. Viser her til vedlagte.

Forslag til vedtak:

Tas til etterretning.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 100

Antall stemmer mot vedtaket: 18

Antall blanke stemmer: 62

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Audun Amundal (105 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Audun Amundal

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Silje Mari Fjæstad (109 stemmer)

Mohammad Reza Allahdadi (101 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Silje Mari Fjæstad

Mohammad Reza Allahdadi

Varamedlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:

Harald Zeigler (104 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Harald Zeigler

Varamedlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:

Tanja Aakerholt (111 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tanja Aakerholt

Husordensregler i ØKERNBRÅTEN

Vedtatt på generalforsamling 13. mars 1978. Korrigert iht. generalforsamlingsvedtak 17. april 1991 og 21. april 1998. Korrigert 29.03.07

1. YTRE ORDEN

- Gårdsrom og trappeoppganger samt felles loft- og kjellerrom må ikke forurenses eller belemres med uvedkommede gjenstander. Barnevogner, sykler eller andre sportsgjenstander henvises til spesielle rom i kjelleren.
- Biler må kun parkeres på oppmerkede plasser. Det er forbudt å parkere i stikkveiene. Hensetting av campingvogner, tilhengere og uregistrerte biler er ikke tillatt.
- Husholdingsavfall pakkes godt inn og legges i containere i søppelhusene. Annet avfall legges godt sammenpresset i container ved fyrhuset.
- Gatedører skal være låst senest kl. 22.00.
- Banking og lufting av møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foretas på bankeplass.
- Tøy må ikke tørkes fra åpne vinduer eller over rekkverkhøyde på balkonger.
- Andelseierne har anledning til å benytte plenene under felles ansvar. Organisert fotballsparking og ballslåing er ikke tillatt.
- Andelseierne forplikter seg til å kontakte vaktmester for utskifting av navnskilt på utvendig ringeklokke.
- Ved borettslagets dugnad første uke i mai hvert år skal alle gjenstander fjernes fra fellesområdene i kjeller og på loft. Dette gjelder også bruksgjenstander som barnevogner og sykler. Alt som ikke er fjernet vil bli kastet. Merking holder ikke.
- Fellesområder vil jevnlig bli kontrollert av vaktmester. Finner man gjensatte gjenstander her som ikke er bruksgjenstander (barnevogn, sykler o.l.) vil det bli fakturert for fjerning.

2. FELLESROM

- Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt på loft og i kjeller.
- I fyringsperioden må alle kjellervinduer og dører samt oppgangsvinduer være lukket.
- Andelseierne plikter å holde rom hvor det er vannledning og avløpsrør så oppvarmet at forstskader unngås.
- Gjenstander som kan tenkes å være beheftet med veggdyr, sopp eller råte, må ikke plasseres i kjeller eller på loft.
- Det er ikke tillatt å bruke felles rom til oppbevaring av kassert innbo, moped og motorer med brannfarlige væsker o.l., jfr. brannforskriftene.
- Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer.

3. INDRE ORDEN

- Leiligheten må behandles omsorgsfullt. Benyttes ikke ansvarlig flyttebyrå, er andelseieren selv ansvarlig for enhver skade påført bygningen som følge av flyttingen.
- Det er forbudt å lufte gjennom entrédør.
- Dyr må ikke holdes i leiligheten.
- Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leiligheten.
- Støyende virksomhet som banking og bruk av drill er ikke tillatt etter kl. 22.00. Dette gjelder også fra kl. 17.00 lørdag til kl. 07.00 mandag.
- Høytaler må instilles slik at den ikke sjenerer naboene.
- Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten lagets skriftlige samtykke.
- Sjøppelavfall, bleier og sanitetsbind må ikke kastes i toalettet.
- Utette kraner må andelseierne straks besørge pakket.
- Det pålegges andelseierne å økonomisere mest mulig med varmen og holde forbruket av varmt vann på et rimelig nivå.
- Som husordensregler gjelder også særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, toaletter, elektrisk vaskeri, kabel-TV anlegg e.l.
- Til å påse at husordensreglene etterleves, skal det for hver oppgang velges en tillitsmann eller tillitskvinne for minst 1 år av gangen. Det henvises for øvrig til spesielt skriv angående tillitsmannsordningen.

4. GENRELT

Andelseierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av

husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, framleietaker eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten, jfr. husleielovens §§ 20 og 22.

Vedtekter

VEDTEKTER FOR ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG AL

Økernbråten Borettslag, konstituert 13. oktober 1954, opprinnelig registrert 4. november 1954.

Vedtekter endret på generalforsamling 17.4.1980, 21.4.1998, 6.7.2005, 29.3.2007, 8.4.2008, 28.4.2014, 26.4.2017, 25.4.2018, 12.04.2022 og 09.03.2023.

§1 FIRMA

Lagets navn skal være Økernbråten Borettslag.

§2 FORMÅL OG DRIFT

Økernbråten Borettslag AL er et andelslag med formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) på festet tomt på Økernbråten tilhørende Oslo Kommune, drift av oppførte bygninger, samt å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Boligene skal tilbys andelseiere og følger andelen.

Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

Borettslaget er en frittstående organisasjon, uten binding til andre organisasjoner.

Vedtektene eller vedtak av styret eller generalforsamling kan ikke ta hensyn til alder, etnisitet, religion, livssyn, graviditet, funksjonsnedsettelse, kjønn, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av andelseier eller bruker.

§3 ANDELER, INNSKUDD OG ANSVAR

Hver andel lyder på kr. 200,- fullt innbetalt som andelsinnskudd.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§4 PANTERETT

Borettslaget har i medhold av borettslagsloven § 5-20, pant i andel og innskudd foran alle andre panteretter.

Pant i andel og innskudd kan kreves som sikkerhet for å dekke felleskostnader og andre krav borettslaget har mot andelseier. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Borettslaget kan ikke vike prioritet med disse panteretter til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser andelseieren ønsker å etablere.

Ved gjennomføring av pant plikter andelseier å gi avkall på boret inntil kravet er dekket.

§5 VILKÅR FOR ANDELSEIERSKAP

En person kan kun eie eller ha eierandel i 1 andel i borettslaget og bare fysiske personer kan være andelseiere. Unntak fra dette er definert av borettslagslovens § 4-2 der det gjøres unntak for følgende juridiske personer som til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én bolig, i lag som består av fem eller flere andeler:

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

Begrensningen i første ledd gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en andel. Andel som er ervervet i anledning pant må overdras videre innen to år fra borettslagets godkjenning av andelseieren.

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd til en fysisk person innen 6 måneder.

Andelseier forplikter å opplyse borettslaget om kontaktpunkter (navn, telefon, epost) til en fysisk person som representerer andelen. Dersom dette ikke er andelseier selv, gis det rett til å representeres ved fullmektig.

Borettslaget har krav på skriftlig svar på henvendelser til andelseier eller dennes fullmektig innen 15 dager.

§6 VILKÅR FOR EIERSKIFTE

Andeler kan fritt omsettes med begrensningen at andelen kun kan omsettes sammen med tilhørende bolig og innskudd.

§7 GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Ved enhver overdragelse, skal søknad sendes borettslagets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at overdragelsen skal bli gyldig overfor borettslaget og kan tinglyses.

Borettslaget stiller som vilkår for godkjenning at den nye andelseieren påtar seg personlig ansvar for krav borettslaget har mot overdragende andelseier. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader inntil styrets godkjenning eller rettskraftig avgjørelse foreligger.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, for eksempel når ervervet vil være i strid med bestemmelser om husstandens størrelse i forhold til bolignormer eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av offentlig myndighet.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller slektninger i rett opp eller nedstigende linje, fosterbarn eller andre som står i fosterbarns stilling, søsken, eller andre som har hørt til samme husstand som andelseier i minst to år eller hadde felles husstand med da andelseieren døde.

Erververen har ingen rett til å bruke bolig før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen. Er det reist søksmål om godkjenningsnekt eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter borettslagsloven § 4-8, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetsstillelse kan ta i bruk bolig til spørsmålet om godkjenning er rettskraftig avgjort. Forliksrådet kan ikke ta beslutninger om slik bruksrett.

Nekter styret å godkjenne overdragelse, må dette meldes de berørte partene senest 20 dager etter at søknaden ble mottatt med begrunnelse for avslaget. Dersom det ikke gis noen melding innen fristen, er overdragelsen å anse som godkjent.

§8 EIERSKIFTEGEBYR

Borettslaget kan ta et gebyr for arbeid med å vurdere godkjenning av en ny andelseier av den som vil avhende andelen. Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fire ganger det offentlige rettsgebyr.

§9 BRUK

Hver andel gir rett og plikt til å bruke tilhørende bolig i borettslagets eiendom, samt rett til å bruke fellesarealer i henhold til gjeldende regler.

Boliger kan ikke benyttes til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle bolig og all annen eiendom tilhørende borettslaget med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bolig og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for borettslaget eller andre andelseiere.

§10 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i borettslaget så lenge gjeldende lover og forskrifter, samt borettslagets regler for dyrehold overholdes.

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av bolig til andre (fremleie).

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten godkjenning.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at andelseieren selv, andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre når

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
4. bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.

Kreditorer som har ervervet andel for å redde pantesikret fordring og personer som har kjøpt en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid, kan ikke nektes å fremleie uten at forhold hos brukeren gir saklig grunn til nektelsen.

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

Bruksoverlatelse til andre enn andelseier, helt eller delvis, reduserer ikke andelseierens forpliktelser overfor borettslaget eller andre andelseiere.

Andelseier som er juridisk person skal utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra borettslaget. Borettslaget kan kreve skriftlig svar på meldinger innen 10 dager.

Fysisk andelseier skal holde borettslaget orientert om hvor en kan få kontakt så lenge andelseieren har overlatt bruken av boligen til andre.

Blir bruken overlatt i strid med vedtektene, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan borettslaget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve utkastning etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13

§12 ANDELSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Andelseier forplikter å holde all eiendom i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten gjelder andelens tilhørende bolig og omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel som boder og balkong. Med vedlikehold menes plikt til både å utføre og bekoste. Dette inkluderer også radiatorer med tilhørende røropplegg selv om dette er å regne som borettslagets eiendom.

Andelseier skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, maling/tapet og innvendige flater innenfor utgangsdør, yttervegger og balkong. Innvendige flater er for eksempel, men ikke begrenset til, gulvbelegg, vegger, gulv- og himlingsplater.

Vedlikehold omfatter videre all istandsetting og oppussing av boligen med radiatorer, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle og vannrør fra stoppekran.

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

Vedlikehold omfatter også alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting og oppsteking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås, samt sluk frem til borettslagets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger samt ledninger og innretninger som eier selv har satt opp.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær, hærverk og innbrudd. Borettslaget skal ikke dekke kostnader som skyldes hærverk eller annen selvforskyldt skade.

Andelseieren har plikt til å sørge for at hver bolig har slukningsutstyr og tilstrekkelig antall røykvarslere og har plikt til å sørge for at dette holdes funksjonsdyktig.

Gjeldende andelseier har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftinger, selv om dette skulle vært utført av den tidligere andelseieren.

Alt arbeid andelseier plikter å utføre skal andelseier foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt eller reparerer andelseier ikke skader som andelseier plikter å utbedre, kan borettslaget ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§13 SÆRSKILT OM SKADEDYR OG UTØY

Andelseier plikter å holde bolig og det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel, fri for alle typer skadedyr og utøy. Det anbefales andelseier å sørge for innboforsikring som dekker skadedyrsanering.

Andelseier plikter å straks opplyse borettslaget om det oppdages skadedyr eller utøy, og umiddelbart tilkalle skadedyrkontroll for egen regning til å ta hånd om saken.

Dersom det fremkommer at skadedyr eller utøy stammer fra andelseiers eller tilhørende eiendom, og skadedyr eller utøy har spredt seg utover egen eiendom, vil andelseier også bli gjort ansvarlig for bekjempelse også i andre boliger og/eller andre deler av borettslagets eiendom.

Andelseier plikter å holde borettslaget oppdatert underveis i prosessen og levere sluttrapport fra skadedyrkontroll som bekrefter utført arbeid. Borettslaget har rett til å besiktige boligen for å godkjenne at saken kan avsluttes.

§14 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Borettslaget har plikt til å vedlikeholde det andelseieren ikke har plikt til å vedlikeholde. Med vedlikehold menes plikt til både å utføre og bekoste.

Borettslaget har alt ansvar for vedlikehold av ute- og fellesområder. Dette omfatter sikring og oppgradering av bygg, infrastruktur, privat vei og parkering, lekeplasser og grøntområder.

Borettslaget plikt omfatter utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, skap og apparattavler, rør, ledninger og kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen eller som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Det inkluderer også reparasjon og utskifting av boligens radiatorer med tilhørende røropplegg.

Borettslagets vedlikeholdsplikt kan overføres andelseier dersom årsak til vedlikehold er innenfor andelseiers ansvar som skade, hærverk på, eller fjerning av vinduer, rør, radiator, ledninger, inventar, utstyr, og apparat, eller tetting og/eller ulovlig montering tilknyttet luftkanaler.

§15 RETT TIL FORANDRINGER

Andelseier har rett til å gjøre forandringer i bolig tilknyttet egen andel, men har ikke anledning til å gjøre forandringer i felles installasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at installasjoner eller bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved boligen, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel dører, vinduer, balkonger, antenner eller postkasser.

Styret kan pålegge andelseieren å velge fellesløsninger bestemt av styret, f.eks. adgangssystem, porttelefon, postkasse, brannutstyr, vindus- eller dørtype.

En andelseier kan med godkjenning fra styret, gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs på grunn av nedsatt funksjonsevne hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret.

Andelseier må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget.

Borettslaget har rett til å føre nye rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner gjennom boligene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i bolig.

Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner eller innredninger som andelseieren har satt opp. Borettslaget har rett til å overta dette uten vederlag. Likeså har borettslaget rett til låser som andelseieren har satt inn og alle nøkler til låser.

§16 PLIKT TIL SKADEMELDING OG UTBEDRING

Andelseier plikter å gi melding til styret innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse om skader som oppdages i egen bolig eller fellesrom uavhengig av hvem som tilfaller ansvar for utbedring.

Andelseier plikter å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skader. Er andelseieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Unnlater andelseier å gi pliktig melding kan andelseier tape sitt mulige erstatningskrav og vil settes ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

§17 ERSTATNINGSANSVAR

Andelseier må erstatte tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller som er forårsaket av annen mangel på aktsomhet og all skade som skyldes andelseier selv, andelseiers husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til bolig eller eiendommen for øvrig uten skjellig grunn.

Plikten til å betale erstatning gjelder likevel ikke dersom andelseier kan bevise at misligholdet skyldes en hindring utenfor andelseiers kontroll eller ansvar.

Gjeldende eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som foregående andelseier selv ville vært erstatningsansvarlig.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noen av andelseierens husstand eller andre eieren har overlatt sin bolig til, kan borettslaget kreve dekket alle faktiske utgifter og andre utlegg som følge av skaden, av andelseieren.

§18 FORSIKRING

Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, natur-, skadedyr- og vannskade.

Borettslaget kan kreve at andelseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring.

Borettslaget har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer borettslaget har som huseier. Ansvarer omfatter likevel skader eller tap som skyldes borettslagets mislighold.

§19 BORETTSLAGETS TILGANG TIL BOLIG FOR TILSYN OG ARBEID

Borettslaget har adgang til å foreta tilsyn av bolig for kontroll av at vedlikeholdsplikt og andre regler overholdes.

Ved overdragelse av andel kan borettslaget kreve tilgang til boligen for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseier er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av andelen kan godkjennes.

Unnlatelse av inspeksjon fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende andelseier.

Andelseier plikter å gi adgang til bolig til andre som handler på vegne av borettslaget i den utstrekning det er nødvendig for å utføre installasjon, vedlikehold (herunder reparasjon og utskiftning), lovlige forandringer eller arbeid for å forhindre skade på bolig eller eiendommen for øvrig.

Andelseier skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider, og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe eller sjenanse for andelseieren eller annen bruker av boligen.

§20 STYRET

Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og fire andre styremedlem. I tillegg skal det oppnevnes minst ett varamedlem. Styre- og varamedlemmer velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg.

Styremedlemmer kan stille til valg for både ett og to år. Styrets leder og varamedlemmer kan stille til valg for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styrets leder og styremedlemmer skal være andelseier og registrert bosatt i borettslaget. Dersom styrets leder eller styremedlem flytter fra eller selger andelen, skal de fratrudd vervet senest ved neste valg.

Styret velger sekretær blant styrets medlemmer.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma (forplikter borettslaget).

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer, varamedlemmer og andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av borettslaget om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

Styret er bemyndiget til å handle på borettslagets vegne i alt som hører til den ordinære drift av borettslagets eiendommer. Styret sørger for utarbeidelse av lov- og forskriftsbestemt regnskap. Styret ansetter eller inngår avtale med forretningsfører for borettslaget. Styret kan meddele forretningsfører prokura.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for borettslaget.

Styret har ansvar for å utarbeide og håndheve borettslagets ordensregler og andre styringsdokument.

Regler og styringsdokument skal være lett tilgjengelig og gjelder alle som befinner seg på borettslagets eiendom. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, andelseier, andelseiers husstand, leieboere, gjester, håndverkere eller annet personale som yter service til beboere.

Styret gis rett til å kreve andelseiere for omkostninger for brudd på regler samt å kunne ilegge gebyr for feilparkering.

§21 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader og månedlig beløp fastsettes av borettslagets styre etter budsjett. Borettslagets styre har rett til å endre månedlige beløp med en måneds skriftlig varsel til andelseier.

Felleskostnadene skal dekke alle borettslagets felles utgifter til normal drift (lån/leie/vann/varme/elektrisitet/infrastruktur/vaktmester/administrasjon/snømåking/grøntområder og tekniske anlegg), vedlikeholds-, utbyggings- og utbedringstiltak og hensyn til behov for avsetning av midler til fremtidig vedlikeholds-, utbyggings- og utbedringstiltak, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Andelseiere plikter å betale sin andel av felleskostnader forskuddsvis innen den 1. hver måned. Avtalt beløp betaler til forretningsførers angitte konto. Ved forsinket betaling vil det tilkomme kompensasjon for inndrivelseskostnader og forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at den nye eier har rett til å erverve andelen.

§22 ADVARSLER, FRAVIKING OG TVANGSSALG

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge sin andel i henhold til borettslagsloven §5-22. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen med tilknyttet innskudd, kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve utkastelse fra bolig etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Andelseier som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra borettslaget på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale felleskostnader til ny andelshaver er på plass. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen andelseier overtar ansvaret for betaling av felleskostnadene. Andelseier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av bolig fører med seg.

En andelseier kan ikke sette frem motkrav mot borettslaget med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med egen avtale om dette.

§23 GENERALFORSAMLING

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel innkalles med kortere frist om nødvendig men minst 3 dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal behandles og beskrives i innkallingen når det settes frem skriftlig krav om det senest en måned før generalforsamlingen.

§24 GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

På generalforsamlingen har hver andelseier 1 – en – stemme uansett hvor mange andeler vedkommende eier.

Andelseier og medlem av andelseiers husstand kan møte som fullmektig for en annen andelseier. Fullmektig må være myndig. Fullmektigen må være andelseier eller medlem av andelseierens husstand. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende samling med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Årsoppgjør

4. Styrets budsjettforslag for inneværende år
5. Spørsmål om ansvarsfrihet
6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
7. Fastsettelse av godtgjørelse til revisor
8. Valg av styreleder, styremedlem og varamedlemmer.
9. Valg av tre medlemmer til valgkomiteen
10. Eventuelt valg av revisor
11. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen.

Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

Fremmes forslag til avstemming på generalforsamling må det fremgå klart hvilket vedtak generalforsamlingen skal stemme på. Fremmes forslag som krever beslutning med kvalifisert flertall må også hovedinnholdet i saken være beskrevet.

Generalforsamlingen kan med samtykke fra forslagsstiller gjøre mindre endringer i et fremsatt forslag. Endringene kan ikke innebære at forslagetts prinsipielle innhold endres.

Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt.

§25 GENERALFORSAMLINGENS KOMPETANSE

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører borettslaget
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for andelseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av borettslagets karakter krever tilslutning fra samtlige andelseiere.

§26 REVISOR

Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor.
Generalforsamlingen velger revisor som tjenestegjør til ny revisor er valgt.

§27 ANDELSEIERS AKSEPT

Ved erverv eller besittelse av andel i andelslaget, erklærer erververen/andelseier å ha lest, forstått og akseptert vedtekter, ordensregler og andre styringsdokumenter som bindende.

Borettslaget har rett til å bruke elektronisk kommunikasjon til meldinger, varsel, informasjon, dokument og lignende etter Borettslagsloven § 1-6 til andelseier, dersom andelseier har akseptert dette.

Når en andelseier skal gi meldinger til borettslaget, kan dette gjøres ved bruk av post eller elektronisk kommunikasjon på de måter borettslaget har bestemt for dette formålet.

Borettslaget gis rett til å lagre og behandle persondata som anses nødvendig for driften i henhold til personopplysningsloven.

All dialog mellom andelseier og borettslaget er å anse som fortrolig dersom andelseier ikke ønsker full åpenhet.

Eventuelle bestemmelser i styringsdokument som er i strid med vedtektene, vil ikke regnes som gyldige fra vedtektenes inntreden.