



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5648

BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

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

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 18:00, Meet Ullevål Stadion.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Informasjon fra styret
9. Ekstra dør til utebod
10. Ny vedtektsbestemmelse som åpner for omdisponering av felles kjellerareal
11. Innføring av IN-ordning i borettslaget

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret går inn for at møteleder fra Obos skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024_5648.pdf

2. 5648 Tåsenløkkens Boligselskap Brl.pdf

3. 5648 Tåsenløkken Boligselskap Brl årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000.

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har jobbet for å få et styret og valgkomite som representerer mangfoldet i boligselskapet. To av styremedlemmene som er ferdig med sin periode stiller til gjenvalg. Valgkomiteen tenker det er spesielt viktig med kontinuitet i flere kritiske aktiviteter som pågår nå, og er positive til dette. Samtidig har vi jobbet med å få inn nye ressurser i styret for å sikre kontinuerlig rekruttering og mangfold. Valgkomiteen foreslår følgende nye kandidater:

Som styreleder for 2 år:

Hanne Rasch Rognmo, Styreleder

Som styremedlemmer for 2 år foreslår valgkomiteen:

Ragnhild Westerby

Rafael Winterhalter

Petter Nenseth Auk

Som varamedlem 2 for 2 år foreslår valgkomiteen:

Merk at Lars sin forutsetning er at han er en passiv vara i henhold til endringene som ble vedtatt i fjor. Det betyr at han da ikke får husansvar, men blir kalt inn når noen ikke kan stille.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hanne Rasch Rognmo

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Petter Nenseth Auk
- Rafael Winterhalter
- Ragnhild Westerbye

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjell-Olav Maldum

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Asbjørn Akerlie
- Lars Rønneberg

Sak 8

Informasjon fra styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Status og informasjon om følgende punkter vil bli presentert på generalforsamlingen. 1) Hvordan jobber styret

2) Styrets arbeid i 2024-2025

3) Vedlikeholds prosjektet 2020-2025

4) Status økonomi

5)HMS

6) Prioriteringer fremover

7) Annet

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar saken til orientering

Sak 9

Ekstra dør til utebod

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Begrunnelse: Det kan være enklere å holde orden i boden dersom det er inngang i begge ender. Man kan f.eks. sette inn sykler fra den ene enden, og møbler fra den andre. Om man vil, og boden kan plasseres slik at man kommer til fra begge ender utenfra. Visuelt har det ingen betydning, da det ikke er mulig å se begge dørene samtidig. Forslag: Det er tillatt å etablere dør på begge kortsider av boden, dersom bodens plassering tillater det.

Vedlagt illustrasjon: tegning 2 gjentas ved å erstatte tegning 4. som et frivillig alternativ

Styrets innstilling

Styret har behandlet saken på styremøte. Flertallet i styret godkjente ikke søknaden om innsettning av to dører. Begrunnelsen var at søknaden avviker fra helhetsplanen.

Flertallet i styret anbefaler at generalforsamlingen ikke godkjenner forslaget.

Forslag til vedtak

Det skal være tillatt med dør på hver gavlside av boden for de som ønsker det.

Vedlegg

4. tegninger til bod forslag m to dører (1).pdf

Sak 10

Ny vedtektsbestemmelse som åpner for omdisponering av felles kjellerareal

Forslag fremmet av:

Beboerne i Spångbergveien 34: Gry Ballestad, Vegard Pettersen, Hilde Charlotte Sandbo, Ailu Gaup Stadigs, Marit Høye Stadigs, Emilie Torp og Magnus Jacobsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Det er gjort presiseringer i henhold til styrets tilbakemeldinger fra i fjor. Styret stiller seg positive til presiseringene som er gjort og mener at det er hensiktsmessig at dette reguleres nærmere i vedtektene. I tillegg til vedtektene viser styrets for opplysnings skyld også till byggekontrakten som nærmere regulerer forholdet.

Forslag til vedtak

Borettslagets vedtekter punkt 1.8 får følgende nytt punkt avsnitt (7) Ved innlemmelse av fellesareal i loft og kjeller i leiligheter i det enkelte hus, skal andelseier, i forbindelse med inngåelse av Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligsselskap, fremlegge avtale som viser enighet om fordeling av arealet mellom samtlige andelseierne i huset. Det skal også fremlegges avtale som viser kostnadsfordeling ved ev. flytting av fellesinstallasjoner. Overdragelse av bruksrett til fellesareal skal skje gjennom inngåelse av «Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligsselskap», og hvor det skal fremlegges plantegninger som godkjennes av styret. Overdragelsen skjer gjennom styrets signering av avtalen. Tilgang for andelseierne og/eller borettslaget til eventuelle felles installasjoner som plasseres i de enkelte andelseiernes leiligheter reguleres i forbindelse med inngåelsen av "Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligsselskap". Kostnads- og vedlikeholdsansvar for de delene av arealet som innlemmes i en boenhet, legges til den andelseier som får eksklusiv bruksrett.

Vedlegg

5. Sak til Generalforsamling.docx (1).pdf

6. 20200527-videreutviklet-kontrakt-mellom-utbyggere_1 (7).pdf

Sak 11

Innføring av IN-ordning i borettslaget

Forslag fremmet av:

Siri Brorstad Borlaug & Steffen Nedregotten, Spångbergveien 9 Eiril Bjørnstad & Rafael Winterhalter, Tåsenveien 10d Maren Jørstad & Dag Krog, Tåsenveien 16 Lars Erik Hansen & Marie Johannessen, Tåsenveien 18

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Den enkelte andel i borettslaget har nå en fellesgjeld på over 700 000 kroner. Vi foreslår at borettslaget innfører IN-ordning (Individuell Nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordning gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld. Det gir en fleksibilitet til å velge egen nedbetalingstid og avdragsfrihet. Dette kan bidra til å redusere månedlige felleskostnader og gi større økonomisk fleksibilitet for den enkelte andelseier.

Begrunnelse:

- Økonomisk trygghet:** IN-ordningen gir andelseiere mulighet til å redusere sine månedlige felleskostnader ved
1. å betale ned sin andel av fellesgjelden
 2. **Fleksibilitet:** Andelseiere kan selv velge hvor mye de ønsker å betale ned, basert på egen økonomisk situasjon.
- Attraktivitet:** Leiligheter uten fellesgjeld kan fremstå som mer attraktive ved salg, noe som kan øke verdien. I
3. mange boligannonser er dette et salgsargument.

Praktisk gjennomføring:

- Innen neste generalforsamling inngår borettslagets styre avtale med banken og boligbyggelaget om
1. administrasjon av IN-ordningen.
 2. Informasjon om ordningen og praktiske detaljer formidles til alle andelseiere,

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å innføre IN-ordning i borettslaget.

Styrets innstilling

Hva betyr innføring av IN- avtale for borettslaget: Borettslaget har i dag to lån. Begge lånene er annuitetslån med månedlig forfall. Lån 1 er knyttet til rehabilitering av tre tak i 2015 (innfrielsesdato 2041). Lån 2 er knyttet til vedlikeholdsprosjektet utført i perioden 2020- 2024 (innfrielsesdato 2053). Dagens rente er 5,42 % (flytende rente). Max to lån kan være knyttet til IN- avtale.

Per dags dato har borettslaget avdragsfritt lån frem til januar 2026. I den økonomiske planen og i budsjettene framover, er det planlagt at fra januar 2026 skal borettslaget betale avdrag. Men ved IN- avtale vil borettslaget miste dagens fleksibiliteten å kunne ha avdragsfritt i en periode hvor det kan være økonomisk hensiktsmessig for å unngå svært stor økning i husleien.

Kostnader knyttet til forvaltning av IN- avtalen: Det er forretningsfører som forvalter IN- ordningen. Etableringen av ordningen er NOK 32 500 kr. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5000 for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Årlig administrasjonsgebyr på 10% av forretningsførerhonoraret, tilsvarende 19 000 kr i året for borettslaget.

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Minimumbeløpet ved hver innbetaling er NOK 60 000. Det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år.

Styret anser ikke IN- ordningen å være fordelaktig for borettslaget og det vil medføre økte forvaltningskostnader for borettslaget ved inngåelse av IN- avtale.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret i samarbeid med OBOS skal iverksette prosessen med innføring av IN-ordning

Vedlegg

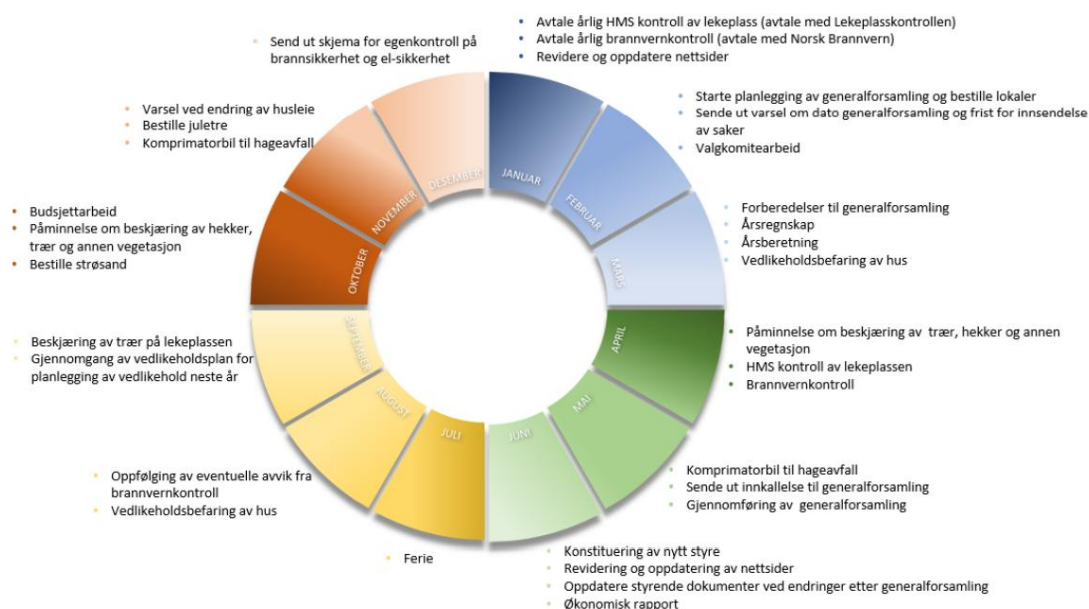
7. Informasjon om IN- avtale.pdf

Styrets arbeid

I perioden juni 2024 til mai 2025 har styret avholdt 9 styremøter, like mange som året før. Styret møtes ca. hver 6 uke, men avholder ingen styremøter i juli. Behandlingstid på en sak kan være fra 4-8 uker. Avhengig av hvor kompleks saken er. Err saken kompleks kan det være behov for flere styremøter før den blir ferdigbehandlet. Praksisen er at vi ikke styrebehandler saker skriftlig utenom styremøter.

Styret har det siste året fortsatt å jobbe aktivt for å strukturere styrearbeidet. I 2021 ble det utarbeidet et årshjul med oversikt over faste saker styret jobber med gjennom året. Styret jobber etter årshjulet. Som foregående år har det også vært utført mange befaringer det siste året relatert til utbygginger, vedlikehold, spørsmål som har kommet inn til styret, vegetasjon, arbeid på stamnettet etc. Styret har ukentlige møter og/eller kontakt med beboere

Årshjulet styret jobber etter:



Kommunikasjon

Styrets kommunikasjonskanal er hovedsakelig Vibbo, og e-post. Det er viktig at styret når ut til alle andelseiere i borettslaget og det oppfordres til at alle andelseiere registrerer riktig kontaktinformasjon på Vibbo. Still inn varsling i Vibbo app dersom du ønsker varsel når det legges ut informasjon på Vibbo. Under temaer på Vibbo kan beboere finne nyttig informasjon. Informasjonen her oppdateres fortløpende ved behov. Det publiseres informasjonsskriv ca en gang i måneden eller ved behov.

De siste årene har borettslaget tatt i bruk meldinger på Vibbo. Både beboere og styret kan kommunisere via meldinger. Det oppfordres til at beboere tar denne funksjonen i bruk. Meldingene kan leses av alle i styret og går ikke nødvendigvis til kun husansvarlig. Meldingene lagres, og historikken i dialogen er sporbar. Det er mer effektivt for styret å følge opp saksbehandlingen på saker meldt inn via meldinger. Det kan ikke forventes at styremedlemmer følger opp sakene på dagligbasis. Det er fortsatt ønske fra styret at de ikke kontaktes på privattelefon, men mindre det er hastesaker.

HMS og Brannvern

Borettslaget inngikk våren 2021 avtale med Norsk Brannvern. Befaring for 2025 ble utført i april 2025. Ragnhild Westerby deltok sammen med representant fra Norsk Brannvern. Det ble delt ut nye batterier til røykvarslere og det ble gitt anbefalinger om hvor røykvarslere bør monteres. Slukkeutstyr ble kontrollert. Styret har i 2022 inngått en 3-årig avtale om tilsyn av lekeplassen med Lekeplasskontrollen. Kontroll av den store lekeplassen ble gjennomført i april 2025. Ragnhild Westerby har fått ansvaret for å følge opp HMS arbeide i styret og deltar på kontroller med tredjeparter. Styret vil fortsette med å få etablert faste HMS rutiner og vedlikeholdsrutiner i borettslaget.

Styret minner om at fellesareal ute, felles vaskekjeller og egen hage skal holdes ryddig og presentabel. Pga brannsikkerhet skal det ikke lagres elsykler eller el-sparkesykler i felleskjeller eller bod inne. Vi oppfordrer andelseiere til å ha en god dialog innad i husene på hvordan beboere sammen kan ivareta fellesareal.

Styret legger opp til komprimatorbil for innhenting av hageavfall en gang på våren og en gang på høsten. Annet avfall på beboere selv levere til gjenbruksstasjoner.

Vedlikehold 2024-2025

Siden høsten 2019 har styret jobbet med plan for nødvendig vedlikehold i borettslaget. Planen ble lagt frem ved den ekstraordinære generalforsamlingen høsten 2020 og høsten 2021. Det store prosjektene med vedlikehold av fasader og tak startet i 2020. Det er leid inn konsulent til å bistå med prosjektbeskrivelse, innhenting av tilbud, utarbeidelse av kontrakter, dialog og oppfølging av entreprenør og av andelseiere. Nåværende prosjektleder kommer fra Aase.

Arbeidet med det planlagte vedlikeholdet for perioden 2020-2025 er i slutfasen og det er utført arbeid alle hus i denne perioden. Det er kun 2 tak som ikke er skiftet i prosjektet. Maling av husene ble avsluttet i fjor, men det gjenstår noe mindre malerarbeid, samt behov for å male deler av kledning etter renovering av takarbeid. Det vil bli maleaktivitet i borettslaget i år også.

Hekker og vegetasjon

Det siste årene har det kommet flere henvendelser fra andelseiere om hekker og vegetasjon som er sjenerende. Det er viktig at vegetasjonen holdes nede slik at det ikke tar sol og lys fra naboene. Mange har høye frukttrær og ande trær som tar solen fra naboer. Minner om at hekker og vegetasjon som grenser mot fellesarealer, internveier og mot fortau må beskjæres. To ganger i året (vår og høst) kommer komprimatorbil for hageavfall. Komposthauger er ikke tillatt i borettslaget. Hageavfall kan leveres gratis på kommunens mottakssenter.

Skadedyr

Rotter i storbyer er et problem. Borettslaget vårt er heller ikke skånet for disse. Vi får ved jevnlig mellomrom henvendelser angående skadedyr. Svært viktige tiltak beboere har ansvar for:

- Plukke opp nedfallsfrukt (kan kastes i grønne matavfallsposer).
- Ikke etablere eller ha kompost i hagen. Det er gratis mottak av hageavfall på Grefsen.
- Meld ifra til styret dersom avfallsbeholdere er gjentakende fulle, det renner ut søppel eller det er oppsamling av annet avfall på utsiden.

- Det skal ikke lagres gjenstander mot husveggen. Legg ikke vedstabler, hagemøbler, gjenstander med presenning over etc. inntil husveggen. Det er fine gjemmesteder for skadedyr.
- To ganger i året kommer det komprimatorbil for hageavfall, benytt anledningen til å rydde godt i hagen når den kommer. Neste komprimatorbil kommer i april/mai.

Borettslaget har avtale med Rentokil på skadedyr. Har du/dere problemer med skadedyr er det viktig at det meldes ifra slik at de kan bistå med tiltak. Se oppdaterte nettsider for mer informasjon.

Arrangementer og den store lekeplassen.

Arbeidsgruppa for den store lekeplassen arrangerer i desember tenning av julegrana på lekeplassen med sang og godteri til barna. Borettslaget sponser dette arrangementet med støtte til mat, drikke, snacks og annet. Styret kan hjelpe til med å sende ut informasjon og annet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-03 09:25:47 UTC



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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl 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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 963 341 385, KUNDENR. 5648

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 223 874	5 138 799
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-14 079 010	-36 831 531
Tilbakeføring av avskrivning	14	11 317	11 317
Tillegg for nye langsiktige lån	16	85 978 983	122 772 090
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-69 281 024	-89 238 801
Endring depositum i året	17	-203 000	372 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 427 266	-2 914 925
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 651 139	2 223 873

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 037 441	5 374 106
Kortsiktig gjeld	-1 386 302	-3 150 233
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 651 139	2 223 873

BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 963 341 385, KUNDENR. 5648

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 738 847	5 728 930	6 909 000	9 357 000
Andre inntekter	3	12 001	98	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 750 848	5 729 028	6 959 000	9 407 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 580	-78 880	-33 840	-34 000
Styrehonorar	5	-380 000	-390 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	14	-11 317	-11 317	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 310	-15 695	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-189 004	-179 741	-181 000	-190 000
Konsulenthonorar	7	-60 950	-28 195	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-13 353 010	-36 279 323	-15 747 000	-559 000
Forsikringer		-875 408	-753 152	-828 500	-994 000
Kommunale avgifter	9	-1 892 045	-1 712 839	-1 579 000	-1 849 000
Energi/fyring		-136 741	-135 900	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-517 824	-507 819	-532 000	-553 000
Andre driftskostnader	10	-248 616	-141 200	-136 000	-139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 734 805	-40 234 061	-19 492 340	-4 774 000
DRIFTSRESULTAT		-9 983 958	-34 505 033	-12 533 340	4 633 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 670	30 129	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-4 112 722	-2 356 627	-3 978 280	-4 400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 095 052	-2 326 498	-3 977 280	-4 399 000
ÅRSRESULTAT		-14 079 010	-36 831 531	-16 510 620	234 000
Overføringer:					
Udekket tap		-14 079 010	-36 831 531		

BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 963 341 385, KUNDENR. 5648

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 943 997	4 943 997
Tomt		872 470	872 470
Andre varige driftsmidler	14	5 658	16 975
SUM ANLEGGSMIDLER		5 822 125	5 833 442
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		39 819	12 149
Forskuddsbetalte kostnader		132 821	141 301
Driftskonto OBOS-banken		5 052 581	3 849 984
Skattetrekkskonto OBOS-banken		44 880	0
Sparekonto OBOS-banken		1 315	316 128
Sparekonto OBOS-banken II		766 025	1 054 544
SUM OMLØPSMIDLER		6 037 441	5 374 106
SUM EIENDELER		11 859 567	11 207 549
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 116 * 100		11 600	11 600
Udekket tap	15	-73 425 501	-59 346 491
SUM EGENKAPITAL		-73 413 901	-59 334 891
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	82 900 166	66 202 207
Annen langsiktig gjeld	17	987 000	1 190 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		83 887 166	67 392 207
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		127 162	17 749
Leverandørgjeld		1 233 817	2 786 054
Skyldige offentlige avgifter		0	273
Påløpte renter		25 323	344 219
Annen kortsiktig gjeld		0	1 938
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 386 302	3 150 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 859 567	11 207 549
Pantstillelse	18	90 000 000	75 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Borettslaget Tåsenløkkens Boligselskap

Hanne Rasch Rognmo/s/	Kari Wæge/s/	Ragnhild S. Westerby/s/
Marie Nordbye Nybø/s/	Lars Rønneberg/s/	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 485 131
Eiendomsskatt	253 716
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	7 738 847

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Garantisum	9 000
Berhandlingsgebyr utbygging	3 000
Ørekorrigerings	1
SUM ANDRE INNTEKTER	12 001

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-53 580
SUM PERSONALKOSTNADER	-53 580

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 380 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 310.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-27 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 325
SUM KONSULENTHONORAR	-60 950

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Bygg 1 Oslo	-11 975 578
Aase Prosjekt AS	-526 029
Pipe Eksperten AS	-40 375
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-12 541 982
Drift/vedlikehold bygninger	-443 580
Drift/vedlikehold VVS	-114 544
Drift/vedlikehold elektro	-57 664
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-67 266
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 808
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 426
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 739
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-13 353 010

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-255 488
Vann- og avløpsavgift	-1 086 731
Feieavgift	-29 920
Renovasjonsavgift	-519 907
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 892 045

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-61 754
Vaktmestertjenester	-43 949
Andre fremmede tjenester	-106 547
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-21 381
Andre kontorkostnader	-1 004
Bank- og kortgebyr	-4 499
Øreavrunding	-83
Velferdskostnader	-9 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-248 616

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	15 388
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 282
SUM FINANSINNTEKTER	17 670

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-4 110 358
Renter på leverandørgjeld	-2 364
SUM FINANSKOSTNADER	-4 112 722

NOTE: 13

BYGNINGER

Anskaffelseskost inkl. oppskrivning 1974	6 622 597
Nedskrevet i år 2000	-1 678 600
SUM BYGNINGER	4 943 997

Tomten er kjøpt.

Gnr. 47/bnr. 53 og 56 og gnr. 53/bnr. 52 og 58.

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Bordtenninsbord	
Tilgang 2022	33 950
Avskrevet tidligere år	-16 975
Avskrevet i år	-11 317
	5 658
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	5 658

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-11 317
--------------------------------	----------------

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-3 839 353	
Økt 2018	-1 201 205	
Nedbetalt tidligere	1 130 036	
Nedbetalt i år	145 690	
		-3 764 832

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 29 år., avdragsfritt frem til 01.12.25

Opprinnelig 2024	-79 135 334	
Nedbetalt i år	0	
		-79 135 334

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-62 291 685	
Økt i år	-6 843 649	
Nedbetalt i år	69 135 334	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-82 900 166
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum/garantier	-987 000
---------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-987 000
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:	82 900 166
TOTALT	82 900 166

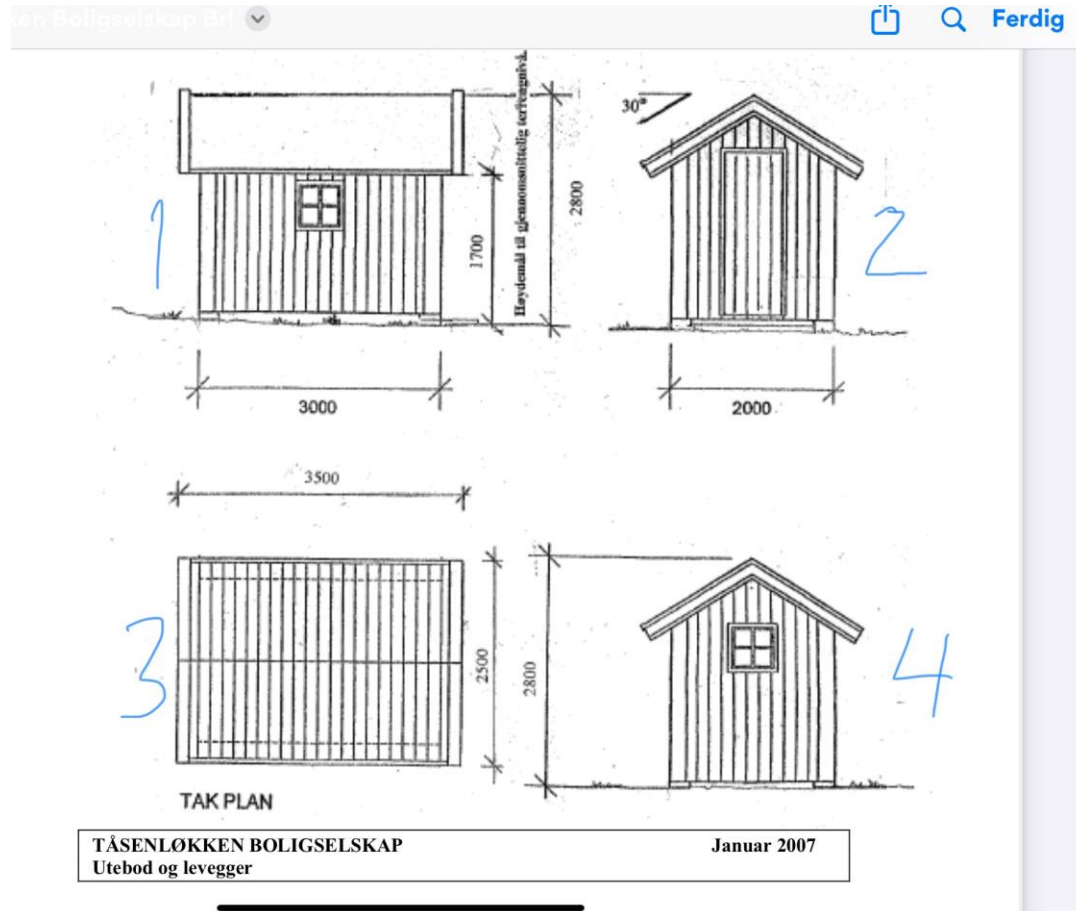
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	4 943 997
Tomt:	872 470
TOTALT	5 816 467

Forslag om å kunne ha to dører på boden

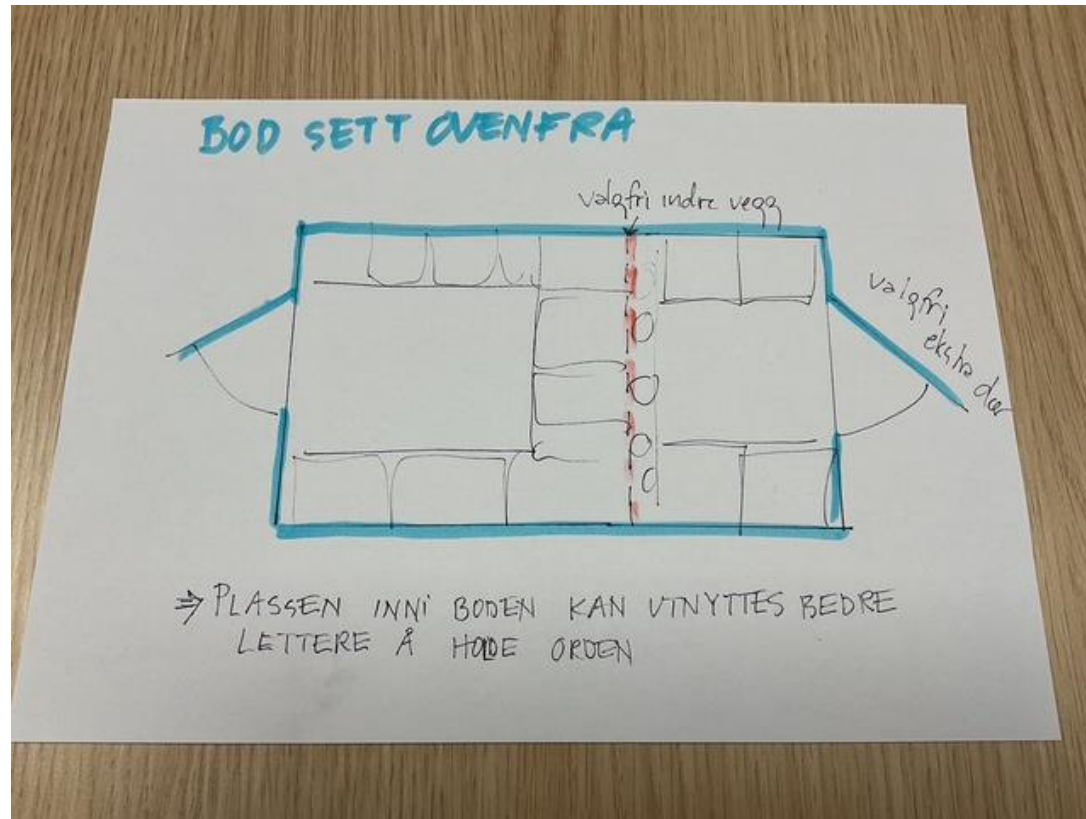
Fra Marit Aalen

Dagens bod tegning



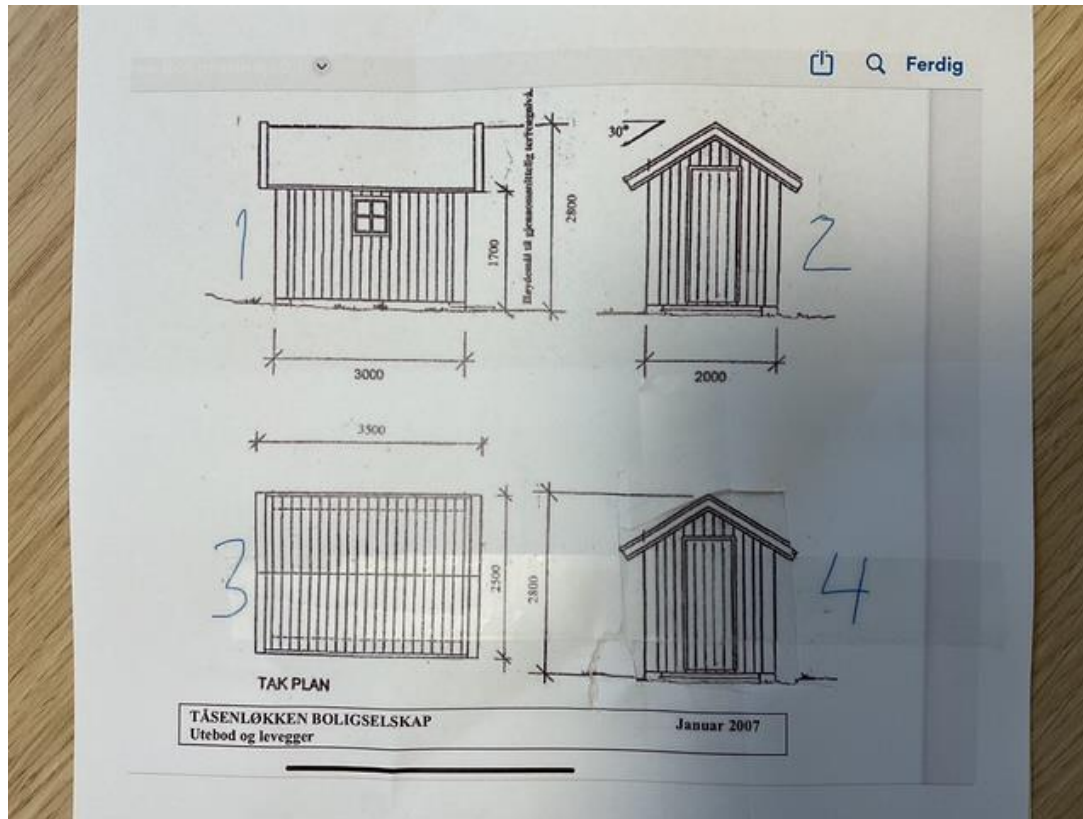
- Fra byggevedtektene.
- Dør i den ene enden og vindu i den andre enden.
- For noen av oss vil det innebære at boden blir rotate og ufremkommelig.
- Derfor foreslår jeg at det skal være lov med dør i begge ender

Innsiden av boden blir da slik:



- Ved å kunne gå inn i boden fra begge ender vil det være enklere å få tak i ting.
- Mindre av arealet vil kastes bort til å være gå sone.
- Man kan f eks sette opp en indre vegg og få mer veggplass.
- Eller den lengste delen av boden kan være til sykler, og den korte til andre ting.

Med to dører vil de to kortsidene se helt like ut



- Begge kortsidene, eller gavlsidene, vil se helt like ut.
- Vinduet på kortsiden faller bort, eller man kan ha dør med vindu i.
- Det er bare mulig å se en kortside av gangen og dermed også bare en dør av gangen
- Boden vil derfor se ut akkurat som andre boder

SAK: Ny vedtektsbestemmelse som åpner for omdisponering av felles kjellerareal

Forslagsstillere: Beboerne i Spångbergveien 34: Gry Ballestad, Vegard Pettersen, Hilde Charlotte Sandbo, Ailu Gaup Stadigs, Marit Høye Stadigs, Emilie Torp og Magnus Jacobsen.

Saksfremstilling / bakgrunn

1) Innledning

I flere hus i borettslaget finnes det kjeller- og loftarealer som kun brukes av beboerne i det enkelte hus. Arealene består eller har typisk bestått av boder tilhørende enkelte andelseiere og fellesareal i form av gang, vaskerom, hyller, etc.

I en årrekke har innlemmelse av fellesareal inn i de enkelte andelseiernes boliger blitt løst i forbindelse med inngåelse av "Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligselskap", sist vedtatt av generalforsamlingen i 2007.

Vårt forslag er ment å få klargjort at styret har kompetanse til å inngå slike avtaler som nevnt over. Vi har også forsøkt å få en klargjøring av enkelte andre spørsmål som oppstår i forbindelse med innlemmelse av ovennevnt areal i de enkelte leilighetene.

Forslaget er ment å være i tråd med allerede gjeldende vedtak fra generalforsamlingen. Vi har også forsøkt å oppnå en fleksibilitet, som hensyntar at de enkelte husene er forskjellige og at fordeling av areal i kjeller- og loft trolig vil kunne gjøres på svært mange og forskjellige måter.

2) Dagens reguleringer og prosess

Når andelseierne innad i huset har vært enige om å fordele eller innlemme fellesareal i kjeller eller loft inn i de enkelte andelseiernes leiligheter, har dette vært løst gjennom bruk av borettslagets "Kontrakt for utbygging i Tåsenløkkens Boligselskap" som er vedtatt av generalforsamlingen.

Kontrakten for utbygging har blitt justert opp gjennom årene, men ordlyden knyttet til overdragelse av bruksrett og regulering av selve prosessen har vært uendret fra generalforsamlingens vedtak 19. Juni 2006. Samme prosess og regulering ble sist vedtatt av generalforsamlingens i februar 2007.

De relevante bestemmelsene i "Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligselskap" vedtatt av generalforsamlingen I februar 2007 er følgende:

Ved ominnredning av kjeller eller loft fra bod/fellesareal til boligformål har generalforsamlingen vedtatt at kontrakten skal benyttes:

1 Type byggeaktivitet

Kontrakten benyttes ved følgende byggetiltak:

- I) Ominnredning av kjeller fra bod/fellesareal til boligformål (hustype 1, 2 og 3)
- II) Ominnredning av loft fra bod/fellesareal til boligformål (hustype 1, 2 og 3)

Generalforsamlingens vedtak innebærer at andelseierne er forpliktet til å følge helhetsplanen, byggevedtektene, borettslagets vedtekter og den vedtatte byggekontrakten.

Generalforsamlingens vedtak innebærer også at bestemmelsene i den vedtatte byggekontrakten har forrang i tilfelle det foreligger motstrid:

2 Retningslinjer fra generalforsamlingen

Andelseier plikter å følge retningslinjene vedtatt av generalforsamlingen februar 2007 ved utbygging. Disse retningslinjene består av helhetsplan, byggevedtekter, borettslagets vedtekter, ordensregler og denne kontrakten. I denne avtale er kun deler av forpliktelsene gjentatt. Bestemmelsene i denne avtale har forrang i tilfellet motstrid.

Hvilken del av fellesareal som skal innlemmes i den enkelte andelsleilighet skal fremkomme av plantegningene som skal leveres styret i forbindelse med byggingen/ominnredningen:

3 Vilkår

3.1 Overdragelse av bruksrett

Borettslaget overdrar eksklusiv bruksrett til fellesareal; loftsarealet, kjellerarealet og/eller uteareal som beskrevet i de av styret godkjente plantegninger, slik at dette blir en del av andelsleilighet

nr.....

Arealet overdras i den stand det er ved besiktigelsen. Borettslaget er ikke ansvarlig for noen mangler, skjulte eller åpenbare, herunder offentligrettslige mangler ved råloftet eller råkjelleren.

Før igangsetting av byggearbeidene/ominnredningen, må andelseier ha skriftlig godkjenning av styret:

3.2 Igangsetting

Andelseier må ha skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget for igangsetting av arbeidene. Før skriftlig tillatelse gis, må styret ha mottatt følgende dokumentasjon:

Før tillatelse gis, må andelseierne ha oversendt godkjenning fra plan og bygg, forsikring, kvittering på innbetalt depositum, og:

- V) Avtale for internt makeskifte i huset (der det er aktuelt)
 - VI) Avtale for intern kostnadsdeling i huset ved flytting av felles infrastruktur så som;
 - a. elektriske installasjoner (hovedinntak, sikringsskap, stigeledninger etc.)
 - b. VVS (stoppekraner, rør etc.)
 - c. tele og data
 - d. Ventilasjon
 - e. etc.
- Listen er ikke endelig. Kostnader som ikke er avklart på forhånd må dekkes av utbygger.

Byggevedtektene og byggekontrakten angir videre at andelseier har ansvaret for å dekke alle utgifter i tilknytning til byggingen/ominnredningen og at andelseier har det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde arealet.

Oppsummert innebærer dette at andelseiere som skal utføre byggearbeider, herunder lemme inn fellesareal inn i de enkelte andelsleiligheter skal inngå avtale om overdragelse av bruksrett forut for at byggearbeidene starter.

Den nærmere utformingen av tiltaket er ikke detaljregulert. Trolig fordi utformingen vil kunne være ulik fra hus til hus.

Overdragelse av bruksrett fra borettslaget til andelseierne skjer i forbindelse med inngåelse av Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligselskap.

3) Bruken av "Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligselskap"

Etter det vi er kjent med, er kontrakt om utbygging anvendt i byggesaker fra 2006 og frem til i dag.

Borettslaget v/styret har også forholdt seg til generalforsamlingens vedtak fra hhv. 2006 og 2007 i disse årene.

Vi har også blitt gjort kjent med at eksklusiv bruksrett til fellesareal til andelseiere har blitt gjort flere ganger, også de senere årene:

I 2018 ble prosessen over brukt, og avtale om overdragelse av bruksrett inngått mellom borettslaget og andel nr. 114.

Den 29. april 2021 ble slik avtale også inngått mellom borettslaget v/styret og andelseier.

Bakgrunnen for vårt forslag på vedtak:

Det er blitt uttrykt tvil knyttet til om styret har rett til å inngå slik avtale som generalforsamlingen vedtok i 2007 og som etterfølgende styrer og andelseiere flere ganger har basert seg på. Etter det vi kan se, er det ingen grunn til slik tvil. Samtidig har det også blitt reist spørsmål til følgende:

- hvordan man sikrer tilgang til felles installasjoner som rør, stoppekraner og sikringsskap
- ansvarsforhold ved vedlikehold og drenering
- om det kreves enighet mellom andelseierne i huset forutfor omdisponering eller innlemmelse av fellesareal i den enkelte leilighet

Formålet med dette forslaget er å klargjøre det ovenstående. Vedtaket er ment å tydeliggjøre og sikre det følgende:

1. **Alle andelseiere i huset må være enige** før felles kjeller- eller loftsareal kan omdisponeres eller innlemmes i én eller flere boliger.
2. **Styret skal (og kan) gi endelig godkjenning** av overdragelse eksklusiv bruksrett til fellesareal i forbindelse med inngåelse av gjeldende "Kontrakt for utbygging I Tåsenløggen Boligselskap" vedtatt av generalforsamlingen februar 2007. Slik overdragelse skal imidlertid ikke skje dersom ikke alle andelseiere i pågjeldende hus er enige.
3. **Kostnads- og vedlikeholdsansvar** for de delene av arealet som innlemmes i en boenhet, legges til den andelseier som får eksklusiv bruksrett.
4. **Tilgang for andelseierne og/eller borettslaget** til eventuelle felles installasjoner som plasseres i de enkelte andelseiernes leiligheter reguleres i i forbindelse med inngåelsen av "Kontrakt for utbygging I Tåsenløggen Boligselskap"..

Forslaget sikrer at endringer skal godkjennes av alle andelseiere i huset og av styret, at alle andelseierne i det enkelte hus må være enige, at evt. ny plassering av felles installasjoner hensyntar at andelseierne i de enkelte hus og/eller borettslaget får nødvendig tilkomst til eksempelvis sikringsskap og hovedstoppekran mv. og fjerner enhver mulig tvil om at styret kan inngå slike avtaler som er inngått en rekke ganger tidligere.

Forslaget er forsøkt utformet slik at det er fleksibilitet knyttet til hvordan andelseierne i de enkelte husene i borettslaget ønsker å bygge om og fordele arealene.

Vi bemerker for øvrig at all fornuft tilsier at andelseierne i borettslaget har muligheten til å innlemme fellesareal i kjeller og loft i sine respektive leiligheter og at det er styret som har kompetansen til å inngå slike avtaler.

Forslag til vedtak

Innføring av nytt punkt avsnitt (7) til punkt 1.8 i borettslagets vedtekter

(7) Ved innlemmelse av fellesareal i loft og kjeller i leiligheter i det enkelte hus, skal andelseier, i forbindelse med inngåelse av Kontrakt for utbygging I Tåsenløggen Boligsselskap, fremlegge avtale som viser enighet om fordeling av arealet mellom samtlige andelseierne i huset. Det skal også fremlegges avtale som viser kostnadsfordeling ved ev. flytting av fellesinstallasjoner.

Overdragelse av bruksrett til fellesareal skal skje gjennom inngåelse av «Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligsselskap», og hvor det skal fremlegges plantegninger som godkjennes av styret. Overdragelsen skjer gjennom styrets signering av avtalen.

Tilgang for andelseierne og/eller borettslaget til eventuelle felles installasjoner som plasseres i de enkelte andelseiernes leiligheter reguleres i forbindelse med inngåelsen av "Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligselskap".

Kostnads- og vedlikeholdsansvar for de delene av arealet som innlemmes i en boenhet, legges til den andelseier som får eksklusiv bruksrett.

Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligselskap

Organisasjonsnummer 963.341.385

1 Type byggeaktivitet

Kontrakten benyttes ved følgende byggetiltak:

- I) Ominnredning av kjeller fra bod/fellesareal til boligformål (hustype 1, 2 og 3)
- II) Ominnredning av loft fra bod/fellesareal til boligformål (hustype 1, 2 og 3)
- III) Tilbygg gavl i kjeller, 1. og/eller 2. etasje (hustype 1, 2 og 3)
- IV) Tilbygg langfasade kjeller og 1. etasje (hustype 2 og 3)
- V) Takoppløft uten tilbygg (hustype 3)

2 Retningslinjer fra generalforsamlingen

Andelseier plikter å følge retningslinjene vedtatt av generalforsamlingen februar 2007 ved utbygging. Disse retningslinjene består av helhetsplan, byggevedtekter, borettslagets vedtekter, ordensregler og denne kontrakten. I denne avtale er kun deler av forpliktelsene gjentatt. Bestemmelsene i denne avtale har forrang i tilfellet motstrid.

Andelseier plikter å påse at ansvarlig søker og ansvarlig(e) utøvende håndverker(e) er blitt presentert og har lest de gjeldende retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen.

3 Vilkår

3.1 Overdragelse av bruksrett

Borettslaget overdrar eksklusiv bruksrett til fellesareal; loftsarealet, kjellerarealet og/eller uteareal som beskrevet i de av styret godkjente plantegninger, slik at dette blir en del av andelsleilighet

nr.....

Arealet overdras i den stand det er ved besiktigelsen. Borettslaget er ikke ansvarlig for noen mangler, skjulte eller åpenbare, herunder offentligrettslige mangler ved råloftet eller råkjelleren.

3.2 Igangsetting

Andelseier må ha skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget for igangsetting av arbeidene. Før skriftlig tillatelse gis, må styret ha mottatt følgende dokumentasjon:

- I) Godkjenning fra bygningsmyndighetene
- II) Kopi av all korrespondanse med Plan- og bygningsetaten, og eventuell andre offentlige tillatelser
- III) Forsikring tegnet for utbyggingen

- IV) Depositum og behandlingsgebyr innbetalt
 - V) Avtale for internt makeskifte i huset (der det er aktuelt)
 - VI) Avtale for intern kostnadsdeling i huset ved flytting av felles infrastruktur så som;
 - a. elektriske installasjoner (hovedinntak, sikringsskap, stigeledninger etc.)
 - b. VVS (stoppekraner, rør etc.)
 - c. tele og data
 - d. Ventilasjon
 - e. etc.
- Listen er ikke endelig. Kostnader som ikke er avklart på forhånd må dekkes av utbygger.

3.3 Garanti

Andelseier garanterer for fullføring av prosjektet til rett tid, og erstatning for eventuelle skader ved å undertegne denne erklæring,

3.4 Krav til utføring

- I) Andelseier gjennomfører byggarbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter og husordensregler.
- II) Andelseier er ansvarlig for at arbeidene er fagmessig utført, og spesielt at problemer vedrørende sopp og råte kvalitetssikres ved bruk av kompetente konsulenter, materialvalg og utføring.
- III) Andelseier er ansvarlig for at arbeidet er utført i henhold til gjeldende brannforskrifter med godkjente rømningsveier (e.g. oppgradering av brannsikring i felles trappeløp).
- IV) Andelseier forplikter seg til å fullføre arbeidene innen den tidsramme han har avtalt med styret.
- V) Borettslaget kan etter eget skjønn beslutte å engasjere en egen byggteknisk eller arkitektfaglig rådgiver for å følge opp andelseiers byggeprosjekt eller vurdere enkeltspørsmål av byggteknisk art på vegne av borettslaget. Andelseier forplikter seg til å dekke kostnaden for borettslagets oppnevnte rådgiver. Engasjement av slik rådgiver medfører ikke at borettslaget overtar noe ansvar for eventuelle feil og mangler ved prosjektet, det være seg av byggteknisk eller av lov- og forskriftsmessig art.
- VI) Andelseier forplikter seg til å ivareta hensynet til sikkerheten på byggeplassen etter gjeldende offentlige forskrifter og regler om dette.

3.5 Fellesinstallasjoner, boder mv.

- I) Andelseier skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft, kjeller eller utearealer, og som benyttes av borettslagets øvrige andelseiere, for eksempel ventilasjons, sikringsskap, telefoni- og kabel-TV inntak, hovedstoppekran og tørkeskap/-stativ m.v.
- II) Andelseier bygger boder som tilfredsstiller kravene stilt i gjeldende lover og forskrifter. Plasseringen skal skje i henhold til borettslagets helhetsplan. Styret i borettslaget kan akseptere en alternativ fullgod plassering.

3.6 Ansvar for skade

Andelseier er ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom som påføres under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygningsmasse, fellesareal og installasjoner mv. Andelseier er også ansvarlig for eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons faste eiendom eller eiendeler. Ved eventuell skade skal Andelseier reparere eller erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret i borettslaget.

3.7 Ansvar for krav

- I) Andelseier er ansvarlig for feil og mangler i godkjente plantegninger, også når tegninger er direkte kopi av borettslagets utarbeidede tegningssett.
- II) Andelseier skal betale et hvert krav i forbindelse med byggearbeidet som borettslaget måtte ha eller få så snart styret i borettslaget anmoder om det. Dersom beløpet ikke er betalt innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret i borettslaget avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente gjennom depositum eller et ekstraordinært tillegg i husleien.
- III) Andelseier plikter å betale eventuelt utgifter som borettslaget har til advokater takstmenn og byggtekniske rådgivere på grunn av feil ved utbygging.

3.8 Forsikring

Andelseier må tegne de nødvendige forsikringer for byggeperioden. Byggherreansvarsforsikring må tegnes av borettslaget, og andelseier dekker kostnadene ved denne forsikringen. Når borettslaget blir forelagt ferdigattest, vil borettslaget tegne forsikring for utbygd areal, ettersom dette blir å anse som borettslagets eiendom.

4 Ansvar

Andelseier dekker alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen, slik at borettslaget ikke påføres noen utgifter utover vanlig vedlikeholdsbehov med tiden. Dette innebærer at andelseier har det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde arealet, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.

5 Panterett

Andelseier aksepterer at eventuelt skyldig beløp i forbindelse med utbyggingen kan kreves dekket inn under borettslagets panterett, jf. borettslagsloven § 5-20, da dette er å anse som et krav som springer ut av lagsforholdet.

6 Senere overdragelse

Ved overdragelse står andelseier/overdragende andelseier ansvarlig etter denne avtale inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

7 Mislighold

Brudd på det som står i denne avtalen eller bestemmelse/vilkår som kreves fulgt i denne avtalen, er å betrakte som mislighold av Andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Et slikt mislighold kan få konsekvenser for boforholdet på lik linje med andre overtredelser av forpliktelser overfor borettslaget.

8 Stans i byggearbeidene

Grove brudd på byggereglene samt brudd på forpliktelsene i denne avtale, gir styret i borettslaget rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.

Denne avtale er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

.....

Andelseier	Dato
------------	------

.....

Styret i Tåsenløggen Boligselskap	Dato
-----------------------------------	------

Hva er IN- ordning: IN- ordning er individuell nedbetaling av felles gjeld. IN- ordningen tilrettelegger for at andelseierne individuelt kan nedbetale på sin andel av borettslagets fellesgjeld.

Borettslaget betaler etableringsgebyr og årlig administrasjonsgebyr til forretningsfører for å ha IN-ordning på sitt lån.

På lån med IN-ordning kan det ikke gjøres endringer, uten skriftlig samtykke fra alle som har innbetalt på lånet under ordningen. Når borettslaget har IN-ordning, kan borettslaget ikke benytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av IN-avtalen. Dette skyldes at det vil bli en forfordeling av andre andelseiere, enn de som har foretatt en betaling under IN-ordningen.

IN-ordningen tilrettelegger for at andelseiere kan nedbetale hele, eller deler av, sin andel av borettslagets fellesgjeld. IN-ordningen er ikke lovregulert, men banker, borettslag og forretningsfører kan velge å inngå avtale om IN-ordning for sine andelseiere. Det er først når en slik avtale er på plass at borettslaget kan tilby IN-ordning til andelseierne. IN-ordningens avtale er ment å regulere rettigheter og plikter mellom avtalepartene. Etablering av IN-avtale medfører at det kommer nye parter inn i det opprinnelige låneforholdet, som tidligere har bestått mellom borettslaget og långiver. Fordi IN-ordningen ikke er lovregulert er det utarbeidet ulike avtaleverk (en standardisering av avtalene) for å ivareta partenes interesser. De ulike avtaleverkene tar utgangspunkt i en struktur der andelseier foretar en innbetaling til långiver gjennom forvalter. Betalingen benyttes deretter til nedbetaling på borettslagets gjeld. Til gjengjeld får andelseieren et regresskrav mot borettslaget, tilsvarende størrelsen på innbetalingen. Som sikkerhet for regresskravet, får andelseieren normalt en inntrederett i långivers panterett på sideordnet prioritet. IN-avtalen er derfor av vesentlig betydning.

Endring av løpetid på lån omfattet av IN- avtalen: Borettslaget har ikke anledning til å endre nedbetalingstid eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale. Borettslaget kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalen.» Det følger også av avtalen mellom borettslaget og banken. Långiver har ikke adgang til å foreta opplåning eller endre løpetid på lån omfattet av denne avtale. Dette innebærer med andre ord at endring av løpetid ikke er tillatt

Refinansiering av lån omfattet av IN- avtalen: Det kan ikke foretas opplåning av et lån som omfattes av IN avtalen, Men det kan tas opp et nytt lån i tillegg, som man kan fatte særskilt vedtak om at skal være omfattet av IN-ordningen. Det gjelder uansett en begrensning i avtalen på at man ikke kan ha flere IN-lån enn to. Dersom borettslaget ønsker å ta opp et nytt lån i tillegg, som et lån nr. 2, hos samme långiver, blir ikke dette automatisk

omfattet av IN-avtalen. Det må inngås ny uttrykkelig avtale om IN for hvert enkelt lån, og fattes et nytt vedtak på generalforsamlingen.

Endring av eierbrøk under IN- avtalen: IN-lån blir ikke fordelt på nytt dersom fordelingsnøkkel endres. Det vil kun ha betydning for nye lån

Hva betyr innføring av IN- avtale for borettslaget: Borettslaget har i dag to lån. Begge lånene er annuitetslån med månedlig forfall. Lån 1 er knyttet til rehabilitering av tre tak i 2015 (innfrielsesdato 2041). Lån 2 er knyttet til vedlikeholdsprosjektet utført i perioden 2020- 2024 (innfrielsesdato 2053). Dagens rente er 5, 42 % (flytende rente).

Per dags dato har borettslaget avdragsfritt lån frem til januar 2026. Ved IN- avtale vil borettslaget miste fleksibiliteten å ha avdragsfritt i en periode hvor det kan være økonomisk hensiktsmessig for å unngå svært stor økning i husleien. Det er planlagt at fra januar 2026 skal borettslaget betale avdrag.

Ved inngåelse av IN- avtale kan ikke borettslaget ha avdragsfritt lån. Det vil i snitt øke de månedlige kostnadene med 850 kr per andel.

Kun to lån kan være knyttet til IN- avtalen. Det vil være naturlig å vurdere slå sammen lånene under en IN- avtalen.

Hvilke ekstrakostnader er knyttet til forvaltning av IN- avtalen: Det er forretningsfører som forvalter IN- ordningen. Etableringen av ordningen er NOK 32 500 kr. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5000 for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Årlig administrasjonsgebyr på 10% av forretningsførerhonoraret, tilsvarende 19 000 kr i året for borettslaget.

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

Videre prosess: Ved etablering av IN- avtalen er det formkrav knyttet til vedtaket. Det må søkes til forvaltningssjefen i Obos som må godkjenne at borettslaget får ordningen. Videre skal avtaleverket legges frem og vedtas av generalforsamlingen.

Dersom forslaget skulle bli vedtatt, må saken legges frem på nytt på en ekstraordinær/ordinær generalforsamling for å oppfylle de formelle kravene til vedtak og søknadsprosess fra forretningsfører.

Styret anser ikke IN- ordningen å være fordelaktig for borettslaget og det komme kostnader knyttet til avtalen.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 5648 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

Organisasjonsnummer: 963341385

Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Meet Ullevål Stadion.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

3

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.

Styrets innstilling

Styret går inn for at møteleder fra Obos skal lede møtet.

Forslag til vedtak:

Som møteleder velges Asbjørn Løken (representert på vegne av Obos).

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Asbjørn Løken ble foreslått som protokollfører og Kjell-Olav Maldum ble foreslått som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 240 000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har jobbet for å få et styret og valgkomite som representerer mangfoldet i boligselskapet. To av styremedlemmene som er ferdig med sin periode stiller til gjenvalg. Valgkomiteen tenker det er spesielt viktig med kontinuitet i flere kritiske aktiviteter som pågår nå, og er positive til dette. Samtidig har vi jobbet med å få inn nye ressurser i styret for å sikre kontinuerlig rekruttering og mangfold. Valgkomiteen foreslår følgende nye kandidater:

Som styreleder for 2 år:

Hanne Rasch Rognmo, Styreleder

Som styremedlemmer for 2 år foreslår valgkomiteen:

Ragnhild Westerby

Rafael Winterhalter

Petter Nenseth Auk

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Hanne Rasch Rognmo

Følgende stilte til valg:

Hanne Rasch Rognmo

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Petter Nenseth Auk

Ragnhild Westerby

Rafael Winterhalter

Følgende stilte til valg:

Petter Nenseth Auk

Ragnhild Westerbye

Rafael Winterhalter

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjell-Olav Maldum

Følgende stilte til valg:

Kjell-Olav Maldum

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Asbjørn Akerlie

Marie Nybø

Lars Rønneberg

Følgende stilte til valg:

Asbjørn Akerlie

Marie Nybø

Lars Rønneberg

8. Informasjon fra styret

Status og informasjon om følgende punkter vil bli presentert på generalforsamlingen. 1) Hvordan jobber styret

2) Styrets arbeid i 2024-2025

3) Vedlikeholds prosjektet 2020-2025

4) Status økonomi

5)HMS

6) Prioriteringer fremover

7) Annet

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering

✓ Vedtatt.

9. Ekstra dør til utebod

Begrunnelse: Det kan være enklere å holde orden i boden dersom det er inngang i begge ender. Man kan f.eks. sette inn sykler fra den ene enden, og møbler fra den andre. Om man vil, og boden kan plasseres slik at man kommer til fra begge ender utenfra. Visuelt har det ingen betydning, da det ikke er mulig å se begge dørene samtidig. Forslag: Det er tillatt å etablere dør på begge kortsider av boden, dersom bodens plassering tillater det.

Vedlagt illustrasjon: tegning 2 gjentas ved å erstatte tegning 4. som et frivillig alternativ

Styrets innstilling

Styret har behandlet saken på styremøte. Flertallet i styret godkjente ikke søknaden om innsetting av to dører. Begrunnelsen var at søknaden avviker fra helhetsplanen.

Flertallet i styret anbefaler at generalforsamlingen ikke godkjenner forslaget.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. 27 stemte for og 14 stemte mot. Totalt 41 avgitte stemmer. Forslaget fikk derfor ikke 2/3 flertall.

10. Ny vedtektsbestemmelse som åpner for omdisponering av felles kjellerareal

Fremmet av: Beboerne i Spångbergveien 34: Gry Ballestad, Vegard Pettersen, Hilde Charlotte Sandbo, Ailu Gaup Stadigs, Marit Høye Stadigs, Emilie Torp og Magnus Jacobsen

Styrets innstilling

Det er gjort presiseringer i henhold til styrets tilbakemeldinger fra i fjor. Styret stiller seg positive til presiseringene som er gjort og mener at det er hensiktsmessig at dette reguleres nærmere i vedtektene. I tillegg til vedtektene viser styrets for opplysnings skyld også till byggekontrakten som nærmere regulerer forholdet.

Forslag til vedtak:

Borettslagets vedtekter punkt 1.8 får følgende nytt punkt avsnitt (7) Ved innlemmelse av fellesareal i loft og kjeller i leiligheter i det enkelte hus, skal andelseier, i forbindelse med inngåelse av Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligsselskap, fremlegge avtale som viser enighet om fordeling av arealet mellom samtlige andelseierne i huset. Det skal også fremlegges avtale som viser kostnadsfordeling ved ev. flytting av fellesinstallasjoner. Overdragelse av bruksrett til fellesareal skal skje gjennom inngåelse av «Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligsselskap», og hvor det skal fremlegges plantegninger som godkjennes av styret. Overdragelsen skjer gjennom styrets signering av avtalen. Tilgang for andelseierne og/eller borettslaget til eventuelle felles installasjoner som plasseres i de enkelte andelseiernes leiligheter reguleres i forbindelse med inngåelsen av "Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligselskap". Kostnads- og vedlikeholdsansvar for de delene av arealet som innlemmes i en boenhet, legges til den andelseier som får eksklusiv bruksrett.



Vedtatt. 34 stemte for og 6 stemte mot.

11. Innføring av IN-ordning i borettslaget

Fremmet av: Siri Brorstad Borlaug & Steffen Nedregotten, Spångbergveien 9 Eiril Bjørnstad & Rafael Winterhalter, Tåsenveien 10d Maren Jørstad & Dag Krog, Tåsenveien 16 Lars Erik Hansen & Marie Johannessen, Tåsenveien 18

Bakgrunn: Den enkelte andel i borettslaget har nå en fellesgjeld på over 700 000 kroner. Vi foreslår at borettslaget innfører IN-ordning (Individuell Nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordning gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld. Det gir en fleksibilitet til å velge egen nedbetalingstid og avdragsfrihet. Dette kan bidra til å redusere månedlige felleskostnader og gi større økonomisk fleksibilitet for den enkelte andelseier.

Begrunnelse:

Økonomisk trygghet: IN-ordningen gir andelseiere mulighet til å redusere sine månedlige felleskostnader ved

1. å betale ned sin andel av fellesgjelden
2. **Fleksibilitet:** Andelseiere kan selv velge hvor mye de ønsker å betale ned, basert på egen økonomisk situasjon.
- 3.

Attraktivitet: Leiligheter uten fellesgjeld kan fremstå som mer attraktive ved salg, noe som kan øke verdien. I mange boligannonser er dette et salgsargument.

Praktisk gjennomføring:

Innen neste generalforsamling inngår borettslagets styre avtale med banken og boligbyggelaget om

1. administrasjon av IN-ordningen.
2. Informasjon om ordningen og praktiske detaljer formidles til alle andelseiere,

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å innføre IN-ordning i borettslaget.

Styrets innstilling

Hva betyr innføring av IN- avtale for borettslaget: Borettslaget har i dag to lån. Begge lånene er annuitetslån med månedlig forfall. Lån 1 er knyttet til rehabilitering av tre tak i 2015 (innfrielsesdato 2041). Lån 2 er knyttet til vedlikeholdsprosjektet utført i perioden 2020- 2024 (innfrielsesdato 2053). Dagens rente er 5,42 % (flytende rente). Max to lån kan være knyttet til IN- avtale.

Per dags dato har borettslaget avdragsfritt lån frem til januar 2026. I den økonomiske planen og i budsjettene framover, er det planlagt at fra januar 2026 skal borettslaget betale avdrag. Men ved IN- avtale vil borettslaget miste dagens fleksibiliteten å kunne ha avdragsfritt i en periode hvor det kan være økonomisk hensiktsmessig for å unngå svært stor økning i husleien.

Kostnader knyttet til forvaltning av IN- avtalen: Det er forretningsfører som forvalter IN- ordningen. Etableringen av ordningen er NOK 32 500 kr. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5000 for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Årlig administrasjonsgebyr på 10% av forretningsførerhonoraret, tilsvarende 19 000 kr i året for borettslaget.

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Minimumbeløpet ved hver innbetaling er NOK 60 000. Det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år.

Styret anser ikke IN- ordningen å være fordelaktig for borettslaget og det vil medføre økte forvaltningskostnader for borettslaget ved inngåelse av IN- avtale.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret i samarbeid med OBOS skal iverksette prosessen med innføring av IN-ordning

✓ Vedtatt.