



Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Østmarka borettslag

S.nr. 137

ØSTMARKA BORETTSLAG

Velkommen til generalforsamling i ØSTMARKA BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 29. april kl. 21:00 og lukker 2. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/137>

Det holdes også et frivillig beboermøte 29. april kl. 17:00 , Trasop skole, Samlingssalen.

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.

Annen informasjon

Vi gjennomfører altså et fysisk Beboermøte på Trasop skole, rett i forkant av den digitale voteringen i generalforsamlingen. De som eventuelt ønsker å avgi sin stemme via papir, må gjøre dette i forbindelse med Beboermøtet.

Målet til styret med Beboermøte er å gi en mest mulig fullstendig opplevelse av generalforsamling for de som også ønsker fysisk møte. Det vil være mulig å foreslå benkeforslag (feks kandidater til verv), men Beboermøte fatter ikke vedtak (det er det generalforsamlingen som gjør).

Saker til behandling

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering – Valg av møteleder
3. Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps
4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede
5. Årsrapport og Årsregnskap for 2024
6. Godtgjørelse til styret for styreperioden 2024-2025
7. Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2024-2025
8. Godtgjørelse til Velferdsgruppa for perioden 2024-2025
9. Endring av borettslagets Husordensregler (diskusjonssak)
10. Endring av borettslagets Vedtekter (diskusjonssak)
11. Boder i fellesarealer utendørs (2/3-flertall)
12. Dispensasjon fra vedtekter om salg av garasje ved HS3013. Langsiktig vedlikeholdsplan
14. Etablering parkeringsplass ved Hellerudfare 30
15. Etablering parkeringsplass ved Hellerudfare 22
16. Vedlikehold av garasjer i borettslaget
17. Valg av styre i borettslaget
18. Valg av Velferdsgruppen for 1 år
19. Valg av delegater til OBOS sin generalforsamling for 1 år
20. Valg av valgkomité for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i ØSTMARKA BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til andelseierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 2

Konstituering – 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.

Styrets innstilling

Styreleder Linda Benterud fungerer som møteleder i den digitale avstemmingen, mens styremedlem Anders Thorud vil fungere som ordstyrer i Beboermøtet. under Beboermøtet vil styrets medlemmer vil ta ansvar for gjennomganger og svare på spørsmål fra beboerne iht. sine ansvarsområder. Ansvarsområdene finner dere mer informasjon om under Teamer på Vibbo.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger styreleder Linda Benterud som møteleder av generalforsamlingen.

Sak 3

Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 andelseier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 andelseier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet ved behov. Ved digital avstemming er det løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollerer innlegging av eventuelle stemmesedler.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen velger valgkomiteens Maria Lihaug som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Maria Lihaug som protokollvitne og tellekorps.

Sak 4

Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i Generalforsamlingen. I fysiske møter skjer registrering via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

Sak 5

Årsrapport og Årsregnskap for 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsregnskap for 2024 med årsresultat og revisors beretning, samt styrets kommentarer til borettslagets økonomiske situasjon.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Årsregnskapet for 2024 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital, og at man tar øvrige informasjon til etterretning.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2024, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.

Vedlegg

1. Årsregnskap for 2024 - Østmarka BRL.pdf
 2. PwC Revisjonsberetning 2025 for Østmarka BRL.pdf
 3. Årsrapport for styreperioden 2024-2025.pdf
-

Sak 6

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2024-2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av Generalforsamlingen, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling og tar utgangspunkt i budsjett for inneværende år (som er justert med KPI fra forrige endring av styrehonorar.

Fjoråret ble spesielt pga. prosjekter, hvor bl.a. malingsprosjektet hadde interne ressurser til prosjektledelse (hvor honorar ble behandlet av generalforsamling).

Styrets innstilling

Styret ber om en noe lavere sum enn forrige periode, men understreker at det fortsatt er et høyt aktivitetsnivå for ordinære styreoppgaver.

Det kommer til å komme større prosjekter fremover, og da blir viktig at eierne innstiller seg på at enten må styremedlemmer som følger opp disse honoreres ekstraordinært eller så vil det kjøpes inn tjenester.

Det blir også viktig at rekrutteringen/fornyingen til/av styret blir tilstrekkelig god for å opprettholde tilstrekkelig og nødvendig kompetanse og kapasitet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2024-2025 på kr 380 000.

Sak 7

Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2024-2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er krevende å rekruttere kandidater i borettslaget.

Styret har forsøkt å hjelpe til med bedre informasjon på Vibbo, og vil fortsette å hjelpe med tydeligere beskrivelse av arbeidsoppgaver og ansvar.

Generalforsamlingen har godkjent dette de siste årene, og virker å være enige i at dette er også et ansvar som verdsettes.

Styrets innstilling

Styret mener dette ansvaret er såpass viktig for borettslaget, at det bør påskjønnnes noe. Valgkomiteen har ikke selv bedt om dette.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner et honorar på kr. 5 000 pr valgkomitemedlem.

Sak 8

Godtgjørelse til Velferdsgruppa for perioden 2024-2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret mener arbeidet til denne gruppen er viktig for Bomiljøet i borettslaget. De er ikke motivert av honorar, og har ikke bedt om honorar, men styret mener det er et riktig signal i en periode hvor rekruttering til verv i borettslaget ikke er lett.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner et honorar til Velferdsgruppa på tilsammen kr. 10 000 som deles mellom gruppens medlemmer iht. egen vurdering. Midlene kan også benyttes til et sosialt arrangement, hvis man foretrekker det.

Sak 9

Diskusjon knyttet til endring av borettslagets Husordensregler

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

a)

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

- For Endring av borettslagets Husordensregler
- Mot Endring av borettslagets Husordensregler

b)

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

1. Generalforsamlingen ønsker å behandle eventuelle endringer av Husordensreglene i 2025
 2. Generalforsamlingen ønsker å behandle eventuelle endringer av Husordensreglene i forbindelse med ordinær generalforsamling i 2026
-

Sak 10

Diskusjonssake knyttet til eventuelle endringer av borettslagets Vedtekter

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

a)

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

- For Endring av borettslagets Vedtekter
- Mot Endring av borettslagets Vedtekter

b)

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

1. Generalforsamlingen ønsker å behandle eventuelle endringer av Vedtektene i 2025
2. Generalforsamlingen ønsker å behandle eventuelle endringer av Vedtektene i forbindelse med ordinær generalforsamling i 2026

Sak 11

Boder i fellesarealer utendørs (2/3-flertall)

Forslag fremmet av:

Martha L.P. Kjørven (HS7)

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller og andre andelseier har tatt opp mulighetene for å etablere boder i uteområdene inkl. sykkelboder.

Fra Kjørven: Mange i borettslaget er eiere av praktiske el-sykler som både kan være tunge, store og kostbare. Selv om enkelte kan ha plass til å oppbevare sykkelen i kjellerbod, er det i mange tilfeller så godt som umulig å flytte den med seg dit. Ettersom el-sykler er populært, kanskje også i økende grad når sykkelveier bygges ut og parkeringsplasser bygges ned, ville det være fint om borettslaget la til rette for oppbevaring av el-syklene gjennom å lempe på forbudet mot å sette opp bod i hagen. Det ville være til hjelp om beboerne fikk tillatelse til å sette opp en sykkelbod i begrenset størrelse med samme fargekode som husene, i "egne" hager.

Styrets innstilling

Utfordringene knyttet til dette er rundt utnyttelsesgraden i borettslaget.

Så hvis man vedtar dette, burde man minimum begrense omfang og understreke at tiltakene anses som midlertidige som ikke må stå i veien for regulert utbygging som påvirker utnyttelsesgraden i borettslaget.

Styret forutsetter at bodbygging godkjennes på forhånd av berørte naboer, og at vedlikeholdsansvaret er hos andelseier.

a)

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

- For Boder i fellesarealer utendørs (2/3-flertall)
- Mot Boder i fellesarealer utendørs (2/3-flertall)

b)

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

1. Generalforsamlingen godkjenner at mindre boder, som feks sykkelboder, kan etableres i borettslagets fellesrealer utendørs. Dette forutsetter at søknader om dette sendes til styret i forkant og godkjennes før man etablere dette, og at etableringen er midlertidig slik at det ikke går ut over utnyttelsesgraden til borettslaget og hindrer utbygginger iht. gjeldende reguleringsplan.

2. Generalforsamlingen vedtar at det skal være mulig for beboerne å sette opp en sykkelbod, etter gitte føringer, utenfor egen bolig. Tillatelse til oppføring av bod må søkes styret.

Sak 12

Dispensasjon fra vedtekter om salg av garasje ved HS30

Forslag fremmet av:

Gro Olavsén (Hellerudsvingen 30)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det henvises til borettslagets vedtekter vedr salg av garasjer;

Salg av garasjer skal tilbys beboere ved skriftlig orientering fra andelseier, før et salg kan skje.

Vi vurderer et mulig salg av vår leilighet i HS 30a i løpet av 2025/2026.

Vår garasje er tilknyttet vår hage med egen dør. Den har lader og elektrisk garasjeport hvor strøm er koblet til leiligheten. Vi har vurdert den geografiske plassering, tilgang til hage og de merkostnader en mulig beboer vil få i tillegg til kostnad for kjøp. Strøm må legges på nytt og dør inn til hage må sperres.

Vi minner også om BYMs planer vedr ny sykkelvei hvor Borettslagets 12 garasjer, inkludert vår, beskrives som farlige og om planer godkjennes, vil garasje ikke kunne benyttes til bil.

Sett ut i fra disse punkter ber vi om dispensasjon fra vedtekter fra borettslagets beboere, slik at ved et mulig salg av HS 30a kan garasje inkluderes i salgsprospektet.

Styrets innstilling

Styret mener det ikke er tilstrekkelig grunnlag for å avvike fra borettslagets vedtatte vedtekter, og anbefaler derfor eierne om å stemme MOT dette forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at eier av HS 30a, ut i fra de opplysninger som er angitt i sak, kan ved et mulig salg av HS 30a, få dispensasjon fra vedtekter og inkludere sin garasje i salgsprospektet.

Vedlegg

4. 0137 Østmarka BRL - Bilde av Hellerudsvingen 30 ang garasje.jpg

Sak 13

Langsiktig vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:

Berit Bjørsen (HS21)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen vedtar at styret får fullmakt til fremlegge en langsiktig vedlikeholdsplan for andelshaverne i Østmarka borettslag.

Planen skal skissere hvor de største utgiftene vil være, tidsplan for når dette bør iverksettes og hvordan tiltakene skal finansieres.

Planen skal inneholde en oversikt for økte felleskostnader som husleie økning.

Om nødvendig får styret fullmakt til å bruke eksterne ressurser for å kvalitetssikre dette, men prosjektleder må få en økonomisk ramme.

Når vedlikeholdsplanen foreligger må dette tydelig kommuniseres slik at andelshaverne blir involvert i de kommende utgiftene til borettslaget, eks plan for igangsetting av oppgradering av soil, eller oppgradering av trafokiosk som noen konkrete eksempler.

Tiltak som medfører store økninger i fellesgjeld skal kommuniseres i god tid slik at andelshaverne blir involverte i beslutninger.

Om nødvendig må det innkalles til ekstraordinære generalforsamlinger for å stemme på tiltakene, eks maling av boligmassen.

Formålet med dette forslaget er å bidra at andelshaverne får større oversikt over kommende vedlikeholdsprosjekt, og økonomiske belastninger disse vil kunne medføre hver enkelt andelshaver.

Forslaget sendes fordi flere andelseiere uttrykker bekymring for kostnadene som p.t fremstår noe uoversiktlige, og dette har tidligere vært etterspurt.

Planen skal bidra til en større forutsigbarhet, engasjement og sikre at alle i borettslaget får et eierskap til kommende vedlikeholdsbehov.

Styrets innstilling

Borettslaget har en vedlikeholdsplan og legger den ut på Vibbo, og denne revideres og prioriteres løpende ved behov.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret pålegges å fremlegge en langsiktig vedlikeholdsplan for andelshaverne i Østmarka borettslag.

Sak 14

Etablering parkeringsplass ved Hellerudfaret 30

Forslag fremmet av:

Elias Helander Johansen (HF30)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Etablering av P-plass

Forslag til vedtak: Ønsker å ta opp etablering av p-plass som ifjor. Om det går fint kan jeg komme med bedre tegninger osv litt senere?

Gjelder da og øke en allerede etablert p-plass rekke med 1 plass til. Da blir fremkomligheten bedre for brøytebil om vinteren, og søppelbil.

mvh Elias (HF30)

Styrets innstilling

Styret opprettholder sitt generelle råd til generalforsamlingen at om å ikke godkjenne slike etableringer/privatisering, dette av hensynet til fellesskapets interesser. Styrets praksis de senere årene har vært å ikke støtte oppunder forslag som bidrar til å redusere grøntarealene i borettslaget, og selv om parkeringssituasjonen til tider kan være utfordrende, ønsker vi per nå ikke å endre vår innstilling til dette.

Styret er naturligvis god kjent med at lignende etableringer er gjennomført, og for enkelte plasser godkjent av generalforsamling.

I dette tilfelle vil tiltaket også hindre en parkeringsmulighet i gaten, selv om andelseiers bil "forsvinner" fra gata (et slags "null-sum-situasjon").

Hvis generalforsamlingen godkjenner tiltaket, bør det forutsettes at andelseierne i HF30 samtykker til tiltaket i forkant av gjennomføring.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at det etableres en parkeringsplass i tråd med beskrivelsene i saken. Det forutsetter at kommunen inne motsetter seg dette, og at andelseieren må dekke kostnader til både etablering og ev. krav om tilbakestilling fra kommunen.

Sak 15

Eablering parkeringsplass ved Hellerudfare 22

Forslag fremmet av:

Stine Johannesen (HF22)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å få laget en p-plass med tilgang til lading av elbil, hvor jeg tar en noe av hagen ved å fjerne hekken og hvor det plantes en ny hekk tilsvarende i Hellerudfare 22A og andre som har samme løsning.

Styrets innstilling

Styret opprettholder sitt generelle råd til generalforsamlingen at om å ikke godkjenne slike etableringer/privatisering, dette av hensynet til fellesskapets interesser og fordi det er til knytning til kommunal vei.

Styrets praksis de senere årene har vært å ikke støtte oppunder forslag som bidrar til å redusere grøntarealene i borettslaget, og selv om parkeringssituasjonen til tider kan være utfordrende, ønsker vi per nå ikke å endre vår innstilling til dette.

Styret er naturligvis god kjent med at lignende etableringer er gjennomført, og for enkelte plasser godkjent av generalforsamling.

Styret ser samtidig at dette tiltaket teoretisk vil frigjør plass for en bil i gata.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det godkjennes at andelshaver i Hellerudfare 22B får etablert en parkeringsplass iht. beskrivelse i saken på generalforsamling.

Vedlegg

5. 0137 Østmarka BRL - Bilde GF sak HF22.jpg

Sak 16

Vedlikehold av garasjer i borettslaget

Forslag fremmet av:

Tomas Reke Skogen (HS18)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for forslaget mitt er at det dessverre er veldig mange dårlig vedlikeholdte garasjer i det ellers så flotte borettslaget vårt. Samtidig er disse nok av en standard som ikke hadde vært godkjente som nyoppføringer

Forslag til vedtak: Forslaget mitt går ut på at styret utbedrer ett forslag til oppgradering av garasjer, på samme måte som det er satte krav til de som ønsker og har mulighet til å bygge ut boligene sine.

En garasjestandard som er litt modernisert og tilrettelagt for dagens bilstandard, men som likevel følger og passer inn med resten av byggverket i borettslaget. En oppgradering skal selvfølgelig stå for eiers regning.

Styrets innstilling

Styret mener dette ikke er borettslagets eller fellesskapets ansvar ettersom garasjeeierne har vedlikeholdsansvaret, og ber andelseierne stemme MOT forslaget.

Hvis generalforsamlingen vedtar forslaget, bør det nedsettes en garasjekomite som følger opp dette.

Styret vil samtidig følge opp vedlikeholde av eksisterende garasje, slik at garasjebyggene er i forsvarlig stand. Noen garasjeeier har gjort noe, men ikke tilstrekkelig. Neste steg for styret vil dessverre være en såkalt misligholdssak ovenfor de aktuelle andelseierne.

Forslag til vedtak

Forslaget mitt går ut på at styret utbedrer ett forslag til oppgradering av garasjer, på samme måte som det er satte krav til de som ønsker og har mulighet til å bygge ut boligene sine.

Sak 17

Valg av styre i borettslaget

Status og rammebetingelser

Styremedlemmene Anders Thorud og Øivind Steen er ikke på valg.

Michael Winnem og Øistein-Magnus Høgholen har flyttet fra borettslaget, og stiller ikke til gjenvalg. Øvrige i styret stiller til gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling

Styreleder for 1 år: Linda Benterud (gjenvalg)

Styremedlemmer for 2 år: Aslak Celius (ny) og Jan Terje Rasmussen (gjenvalg)

Varamedlemmer for 1 år: Svein Tore Sagen (gjenvalg) og Rune Busch (ny)

Linda og Rune bor i Hellerudsvingen, mens resten bor i Hellerudfaret.

Valgkomiteen mener innstillingen til styret har god kompetanse og kontinuitet. Det kunne vært positivt med flere kvinner og flere fra Hellerudsvingen, men slike forhold kan variere og har variert fra styreperiode til styreperiode i vårt borettslag.

Valgkomiteen anmoder alle interesserte til å ta kontakt løpende, og Maria er glad for at det nå blir en kollega i valgkomiteen (selv om de er naboer).

Innstilling

Styret anmoder alle andelseier og beboer, som ønsker å bidra på en eller annen måte til borettslaget om å ta kontakt med valgkomiteen.

Det vil alltid være behov for engasjerte mennesker, enten knyttet til styret, velferd eller rekruttering av tillitsvalgte.

Viktig for styret har en god balanse av kompetanse, men viktig at man har tilstrekkelig tid som regelmessig er en utfordring.

Styret vil etter hvert legge ut mer informasjon om hvordan vi fordeler ansvar, men temaene på Vibbo avslører mye. Byggteknisk kompetanse er spesielt positivt å ha knyttet til oppfølging av utfordringer knyttet til vedlikehold.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Linda Benterud
Stiller til gjenvalg.
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Aslak Celius
Ny,
Valgkomiteens innstilling
- Jan Terje Rasmussen
Stiller til gjenvalg,
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 varamedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1 år:

- Rune Busch
Ny,
Valgkomiteens innstilling
- Svein Tore Sagen
Stiller til gjenvalg,
Valgkomiteen innstilling

Sak 18

Valg av Velferdsgruppen for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 4 velferdskomiteemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdskomiteemedlem:

- Lena Swahn Rogg
Ny, bor i Hellerudfaret
- Mari Bjerkelund Solum

Gjenvalg, bor i Hellerudfaret

- Søren Secher

Gjenvalg, bor i Hellerudfaret

- Tone Austad Steen

Gjenvalg, bor i Hellerudfaret

Sak 19

Valg av delegater til OBOS sin generalforsamling for 1 år

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Linda Benterud

Stiller til gjenvalg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jan Terje Rasmussen

stiller til gjenvalg

Sak 20

Valg av valgkomité for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Elise Rummelhoff Gjergjaj

Ny kandidat meldt inn til valgkomiteen, som bor i Hellerudsvingen 23.

- Maria Lihaug

Stiller til gjenvalg, bor i Hellerudsvingen 23

ØSTMARKA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 467 223, KUNDENR. 137

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.		2 186 651	2 189 911
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-9 003 425	1 280 895
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	9 579
Tillegg for nye langsiktige lån	16	12 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 557 545	-1 288 128
Innsk. øremerk. bankkto		-10 024	-5 607
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 429 006	-3 261
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 615 657	2 186 651
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 150 415	2 969 800
Kortsiktig gjeld		-534 758	-783 149
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 615 657	2 186 651

ØSTMARKA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 467 223, KUNDENR. 137

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 235 696	10 378 485	11 832 000	12 615 000
Andre inntekter	3	10 125	7 200	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 245 821	10 385 685	11 832 000	12 615 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-68 103	-51 183	-50 000	-55 000
Styrehonorar	5	-363 000	-363 000	-363 000	-380 000
Avskrivninger		0	-9 579	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 375	-12 375	-12 000	-15 000
Andre honorarer		-120 000	0	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-208 030	-197 560	-240 000	-255 000
Konsulenthonorar	7	-466 719	-205 383	-190 000	-150 000
Kontingenter		-34 400	-34 400	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-11 193 435	-1 691 232	-13 485 000	-1 450 000
Forsikringer		-1 074 462	-753 663	-1 040 000	-1 250 000
Kommunale avgifter	9	-2 550 075	-2 278 943	-2 635 000	-2 870 000
Energi/fyring		-86 527	-84 742	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-917 466	-1 037 185	-1 080 000	-540 000
Andre driftskostnader	10	-889 626	-620 565	-690 000	-830 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 984 218	-7 339 811	-19 932 000	-7 945 000
DRIFTSRESULTAT		-6 738 397	3 045 874	-8 100 000	4 670 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	191 957	53 164	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-2 456 985	-1 818 143	-2 400 000	-2 663 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 265 028	-1 764 979	-2 390 000	-2 653 000
ÅRSRESULTAT		-9 003 425	1 280 895	-10 490 000	2 017 000
Overføringer:					
Udekket tap		-9 003 425	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 280 895		

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 418 650	13 418 650
Tomt		2 052 815	2 052 815
Andre varige driftsmidler	14	5 001	5 001
Miljøbankkonto, øremerket		311 368	264 691
SUM ANLEGGSMIDLER		15 787 834	15 741 157
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	268 843
Driftskonto OBOS-banken		656 047	896 972
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 700	0
Sparekonto OBOS-banken		3 470 668	1 803 985
SUM OMLØPSMIDLER		4 150 415	2 969 800
SUM EIENDELER		19 938 249	18 710 957
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 172 * 100		17 200	17 200
Udekket tap	15	-31 325 983	-22 322 558
SUM EGENKAPITAL		-31 308 783	-22 305 358
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	49 078 660	38 636 205
Borettsinnskudd	17	1 338 800	1 338 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	294 814	258 161
SUM LANGSIKTIG GJELD		50 712 274	40 233 166
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		291 098	176 107
Skyldige offentlige avgifter	19	32 160	0
Påløpte renter		0	180 921
Påløpte avdrag		0	94 621
Annen kortsiktig gjeld	20	211 500	331 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		534 758	783 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 938 249	18 710 957
Pantstillelse	21	52 338 800	52 338 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025
Styret i Østmarka Borettslag

Linda Christine Benterud /s/ Jan Terje Rasmussen /s/ Øyvind Steen /s/

Anders Thorud /s/ Michael Gareth Winnem /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 831 380
Leietillegg for påbygg	214 752
Eiendomsskatt	105 144
Garasjeleie	84 420
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 235 696

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	5 125
Nøkler	500
Gebyr påbygg	4 500
SUM ANDRE INNTEKTER	10 125

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-68 103
SUM PERSONALKOSTNADER	-68 103

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 363 000.

Det er utbetalt prosjektlederhonorar på kr 120.000, godkjent av generalforsamling.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 596, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-48 750
Tilleggstjenester, OBOS	-4 588
OBOS Prosjekt AS (energikartlegging)	-312 500
OPAK AS	-66 375
Andre konsulenthonorarer	-34 506
SUM KONSULENTHONORAR	-466 719

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-70 313
Malercompagniet Oslo A/S	-9 484 601
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-9 554 914
Drift/vedlikehold bygninger	-707 593
Drift/vedlikehold VVS	-272 921
Drift/vedlikehold elektro	-190 601
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-213 718
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 306
Egenandel forsikring	-176 000
Kostnader dugnader	-1 381
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 193 435

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-105 215
Vann- og avløpsavgift	-1 717 232
Feieavgift	-44 336
Renovasjonsavgift	-683 293
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 550 075

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 243
Container	-115 676
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-104 519
Telefon-/kontormaskiner	-3 552
Driftsmateriell	-3 229
Vaktmestertjenester	-348 338
Snørydding	-277 783
Andre fremmede tjenester	-7 789
Trykksaker	-540
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 596
Andre kontorkostnader	-1 402
Telefon, annet	-6 216
Porto	-475
Bank- og kortgebyr	-2 943
Velferdskostnader	-10 327
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-889 626

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 119
Renter av sparekonto i OBOS-banken	183 707
Andre renteinntekter	131
SUM FINANSINNTEKTER	191 957

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-330 660
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 125 717
Renter på leverandørgjeld	-608
SUM FINANSKOSTNADER	-2 456 985

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1948	8 001 100
Oppskrevet 1972	2 206 050
Tilgang 2006	3 211 500
SUM BYGNINGER	13 418 650

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.144/bnr.1037 - 1045.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasje borettslaget (50003)

Tilgang 2017	5 000	5 000
--------------	-------	-------

Bordtennisbord

Tilgang 2021	28 740	
--------------	--------	--

Avskrevet tidligere	-28 739	
---------------------	---------	--

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5 001
--------------------------------	--	--------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0
--------------------------------	--	----------

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2015	-50 800 000	
Nedbetalt tidligere	12 163 795	
Nedbetalt i år	1 202 311	
		-37 433 894

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2024	-12 000 000	
Nedbetalt i år	355 234	
		-11 644 766

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-49 078 660
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1948	-1 338 800	
------------------	------------	--

Nedbetalt tidligere	2 206 050	
---------------------	-----------	--

Oppskrevet 1972	-2 206 050	
-----------------	------------	--

SUM BORETTSINNSKUDD		-1 338 800
----------------------------	--	-------------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-294 814
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-294 814

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-23 700
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-32 160

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita påbygg	-211 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-211 500

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 338 800
Pantelån	49 078 660
TOTALT	50 417 460

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

Bygninger	13 418 650
Tomt	2 052 815
TOTALT	15 471 465



Til generalforsamlingen i Østmarka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østmarka Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 uavhengighetsstandarter) 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 avviklet.

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>.

Oslo, 11.mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Årsrapport for styreperioden 2024-2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styreleder	Linda Benterud (HS15, 2024-2025)
Styremedlem	Jan Terje Rasmussen (HF14, 2023-2025)
Styremedlem	Michael Winnem (HS6, 2023-2025)
Styremedlem	Øivind Steen (HF18, 2024-2026)
Styremedlem	Anders Thorud (HF16, 2024-2026)
Varamedlem	Øistein Magnus Høggholen (HS22, 2024-2025)
Varamedlem	Svein Tore Sagen (HF12, 2024-2025)

I løpet av styreperioden flyttet Winnem og Høggholen ut av borettslaget, og stiller derfor ikke til gjenvalg.

Kontaktinformasjon Styret

Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på www.Vibbo.no. er finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret har organisert informasjonen på Vibbo basert på temaer, og styret har fordelt ansvar

Det er mulig å registrere familiemedlemmer/pårørende som mottakere av informasjon på Vibbo. Ta kontakt med styret så hjelper vi til med dette.

Hvis du ikke har anledning til å bruke Vibbo, tar du kontakt med styret pr. e-post ostmarka@styrerommet.no

Valgkomiteen består som i fjor kun av Maria Lihaug. Styret er takknemlige for jobben Maria påtar seg og gjør, og håper alle som er interessert i å bidra som tillitsvalgte i borettslaget om å ta kontakt.

Generelle opplysninger om Østmarka borettslag.

Borettslaget består av 172 andelsleiligheter, fordelt på rekkehus og 4-mannsboliger (organisert i 4 enheter i hver bygning). Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 467 223 og ligger i Oslo kommune.

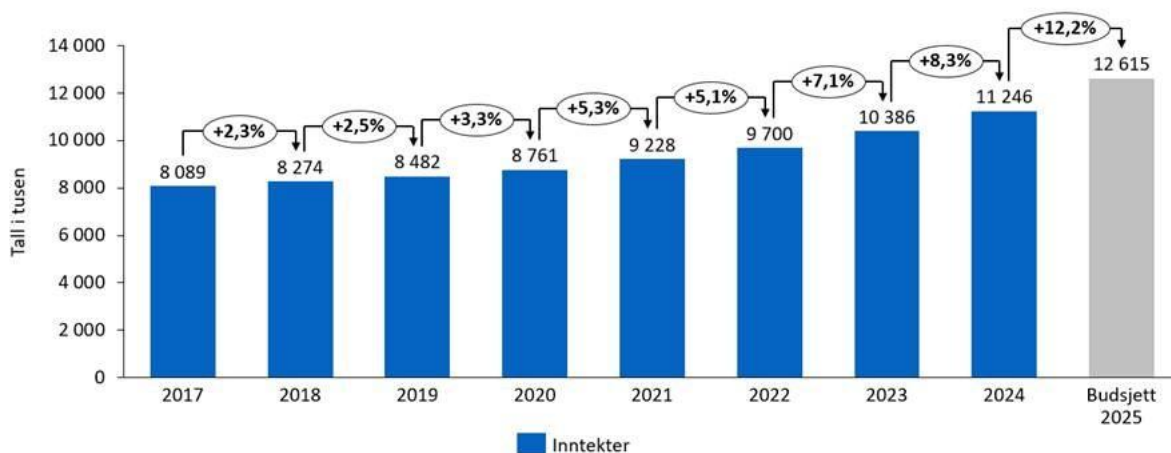
Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er PwC.

Økonomi inkludert Årsregnskapet for 2024

Inntekter for 2024

For 2024 ble felleskostnadene økt med 10%, og inntektene var noe lavere enn budsjettet. For 2025 er felleskostnadene justert med 15% fra 01.02.2025. Begge justeringene gjenspeiler det økte kostnadsnivået borettslaget har fått på løpende avtaler, kommunale avgifter og vedlikehold. I tillegg betaler borettslaget både renter og avdrag på lånet i Handelsbanken, og i 2024 økte låneopptaket med ca. 12 millioner.

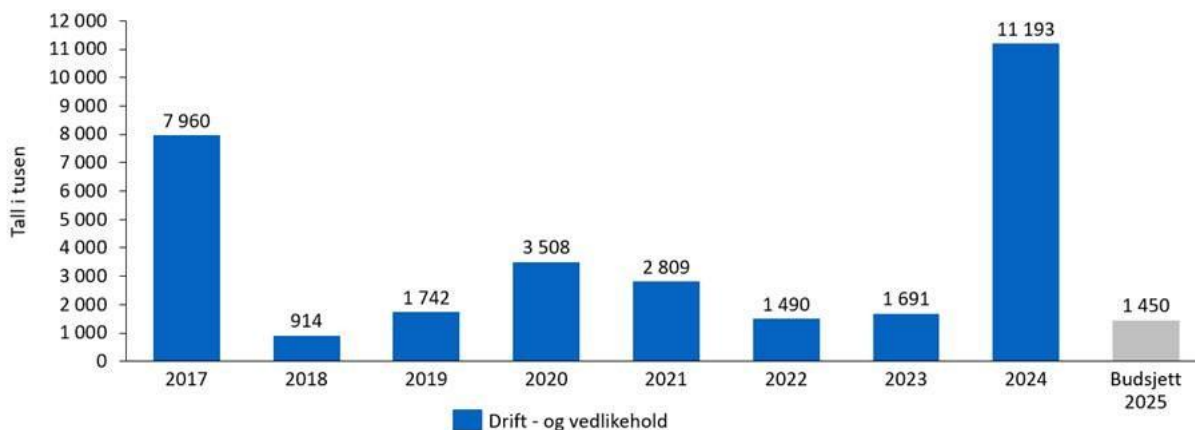
Tabellen under viser driftsinntektene til Østmarka Borettslag i perioden 2017-2025, samt budsjett for 2025.



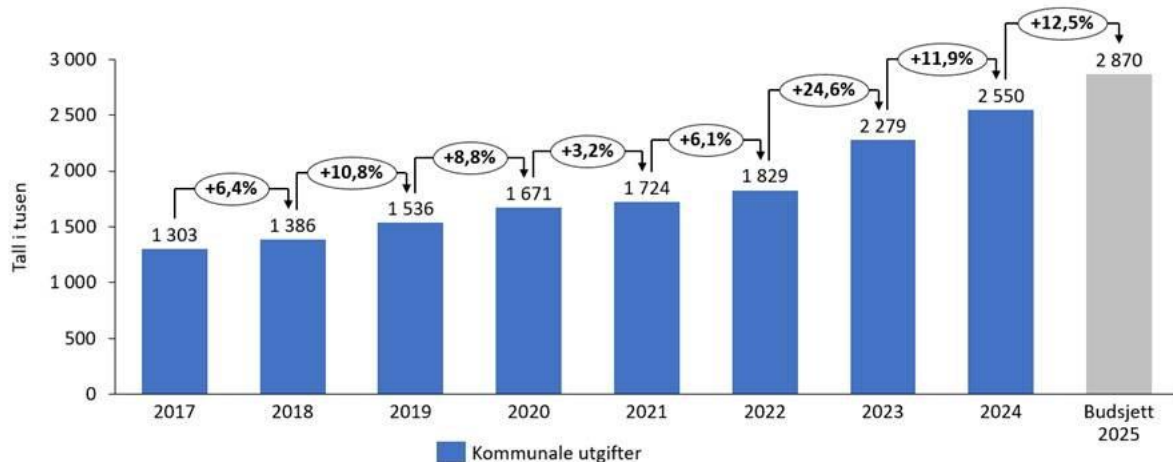
Driftskostnader

I 2024 ble alle fasader i borettslaget vasket og malt i forbindelse med Malingsprosjektet, som ble fullfinansiert av låneopptak. Kostnadene for ble ca. 9,5 millioner i 2024, og det er ca. 1,0 million igjen. Videre har man i 2024 gjennomført løpende vedlikehold av bygningsmassen der det har vært påkrevd (trapper, vinduer, dører, mm). Kostnadene knyttet til drift – og vedlikehold ble i 2024 kr. 11,2 millioner, mot «normalåret» på ca. 1,5 million.

Budsjettet er basert på historiske tall knyttet til løpende vedlikehold, som fremover at tabellen under.



Kommunale avgifter består av vann- og avløpsavgift, feieavgift, renovasjonsavgift og eiendomsskatt. Mellom 2023 og 2024 økte de kommunale avgiftene til borettslaget med 11,9%. Kommunen har varslet ytterligere økning i 2025, hvor vann- og avløpsavgiften ventes å øke med ca. 20% årlig fremover. I tabellen under ser dere utviklingen totalt.



Energi/fyring gjelder strøm til fellesarealene, hovedsakelig i 4-mannsboligene. Styret har blant annet montert varmeovner for å sikre rørene mot frost.

Andre driftskostnader består av flere poster hvor de største kostnadene var til vaktmestertjenester, snørydding, og leie av containerbil (vår og høst).

Finansinntekter/kostnader

Finansinntekter er renter på drift – og sparekonto. Finanskostnadene er i all hovedsak rentekostnader knyttet til borettslagets lån i Handelsbanken. I 2025 utgjorde finanskostnadene til borettslaget ca. kr. 2,5 millioner. I 2024 gjennomførte borettslaget et låneopptak på kr 12 000 000,- for å finansiere "Maleprosjektet". Låneopptaket nedbetales over 12 år. Det andre lånet nedbetales innen 2042.

Per 17.04.2025 er renten på borettslagets lån 5,55%. Ved årsskiftet 2024/2025 utgjorde det totale låneopptaket til borettslaget kr. 49 078 660,-.

Styrets vurdering av borettslagets økonomiske situasjon

Styret opplever å ha god kontroll på økonomi styringen, og borettslaget har god nok likviditet. Det er derimot større behov knyttet til utskifting av rør og håndtering av vann, som vil prege årene som kommer. Det kan også være uforutsette forhold beboerne må innstille seg på.

Styret vil etterstrebe å bidra til god økonomisk forutsigbarhet for andelseierne, og vil fremover i større grad vektlegge å formidle vedlikeholdsplaner og forventede endringer av felleskostnadene fremover. Styret understreker at det meste av kostnadene styres av forhold styret i liten grad kan påvirke, som for eksempel generelt kostnadsnivå, rentenivå, vær (ref. forsikring), kommunale avgifter mm.. Styret vil derimot jobbe med å holde kostnader i størst mulig grad på et nødvendig nivå, og felleskostnadene(inntektene) på et forsvarlig nivå. Styret vil også se nærmere på hvordan felleskostnader kreves inn, blant annet i lys av vesentlig endringer på verdi som loven krever.

Styret håper forutsigbarheten bidrar til at borettslaget blir et godt og trygt sted å bo.

Styrets arbeider for perioden 2024-2025

Styreaktivitet i perioden

Det ble avholdt 9 ordinære styremøter i styreperioden 2024-2025. I tillegg har styret gjennomført flere ad-hoc møter for spesifikke saker eller prosjekter, og befaringer med andelseiere og leverandører. Det har vært ca. 800 e-poster til behandling, som er noe færre enn året før, men det var ca. 1 000 meldinger via Vibbo som er langt flere enn året før. Styret er glad for at beboerne i større grad bruker meldinger på Vibbo, hvor det er lettere å følge opp. Styret har fokus på responstid, men vi hadde ønsket at vi var enda bedre på henvendelser generelt. Enkelte saker har hatt lengre behandlingstid enn vi håpet. Vi jobber med dette, og tenker beboerne kan forvente en forbedring i kommende styreperiode.

Bomiljø

Styret opplever at bomiljøet i borettslaget stort sett er godt, med smilende og behjelpelige naboer som preger nærmiljøet. Det store flertall viser hensyn til hverandre, og følger borettslagets retningslinjer. Det er naturligvis enkelte unntak for dette, vi ber dere som opplever avvik om å kontakte styret for bistand.

Velferdsgruppa har bestått av Søren Secher, Tone Austad Steen, Marie Bjerkelund Solum og Lena Rogg. Styret vil takke for både innsats og samarbeid i perioden som har vært, og her følger velferdsgruppa «rapport» for perioden som har vært:

«April 2024 arrangerte velferdskomiteen vårdugnad, der vi serverte boller og kaffe/saft. Det var også «Rusken-premie» til alle barna som hjalp til. Dette året var det dessverre færre som møtte opp til dugnad, særlig i Hellerudsvingen. Vi håper flere stiller i år.

I August pyntet vi til «Sensommerfest» med vimpler og markblomster, ved lekeplassen i Hellerudfaret. Vi dekket opp langbord (leide bord og benker), og stilte med varme griller, brus og is til alle! Det ble en vellykket grillfest med musikk, quiz og premier. Små og store koste seg og flere familier ble kjent på tvers av Faret og Svingen. Dette er noe vi vil gjøre igjen!

1. Desember var det så klart julegrantenning med fakkeltog, pepperkaker og gløgg. Vi sang og ropte på nissen som hadde med godteristrømpe til alle barna. Her var det godt oppmøte som vanlig.

I februar 2025 hadde vi flere planleggingsmøter og var klare til å arrangere Skidag i borettslaget, på sletta mellom Faret og Svingen. Dessverre lot ikke dette seg gjennomføre på grunn av manglende snø (Vi prøver igjen neste år). Vi derfor i full gang med planleggingen av en aktivitetsdag i stedet.

Aktivitetsdagen vil skje samme dag som dugnaden, 11. Mai.

I etterkant av dugnaden blir det arrangert morsomme aktiviteter for liten og stor med premier til alle. Det vil være enkel servering med kake, kaffe og saft. Mer info kommer.

Vi satser på sol, engasjement og god stemning!

HMS – Helse, Miljø og sikkerhet - Internkontrollsystem

Styret anser dette som sitt viktigste ansvarsområde.

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Lekeplassene våre kontrolleres årlig og avvik utbedres løpende etter behov.

Felles brannvarslingsanlegg har årlig kontroll. Utskifting av slukkeapparater og røykvarslere ble byttet for alle enheter i 2021/2022.

Forsikring

Borettslaget er forsikret hos Protector Forsikring ASA. Egenandelen er kr.12.000,-, hvor styret vurderer i hvert enkelt skadetilfelle om andelseier skal belastes egenandelen ved skade som dekkes av borettslagets forsikring.

Styrets gjeldende prinsipper er som følger:

- Hovedregelen er at borettslaget dekker egenandelen, med unntak som listes under.
- Andelseier er åpenbart skyld i saken (f.eks. grovt uaksomhet, eller brudd på vedlikeholdsplikten, eller utdatert utstyr o.l.)
- Avvik mht. gjeldende retningslinjer og anbefalinger mht. Sintef er styrets grunnlag, vel og merke ytterpunktet.
- Eks. forventet levetid iht. Sintef: Varmtvannsbereder 25 år, Oppvaskmaskin 15 år

Vedlikehold

Styret engasjerte i 2023 Opak for tilstandsvurdering og utarbeidelse av vedlikeholdsplan for å kunne budsjettere nødvendig vedlikehold i årene som kommer. En såkalt «nivå 1 kartlegging» ble gjennomført og den komplette rapporten ble forelagt styret våren 2023.

En «nivå 1 tilstandsvurdering» er en overordnet vurdering av hele bygningen og omfatter eiendommens klimaskjerm som yttertak, fasader, vinduer, dører, innvendige fellesarealer som trapperom, kjeller/loft og felles teknisk anlegg (VVS og elektro). Leilighetene omfattes ikke av rapporten.

Nødvendige tiltak gis en prioritet og tilhørende kostnadsvurdering.

Tilbakemelding fra Opak var at den generelle bygningsmassen holdt en tilfredsstillende stand, men selvfølgelig med noe vedlikeholdsbehov.

Spesielt nevnes VVS, utvendig fasadebehandling (maling utført 2024) og elektro som områder vi bør begynne å se nærmere på.

Styret anser vedlikeholdsplanen som førende for oppgraderinger som skal utføres i årene som kommer, og ønsker derfor ikke å igangsette nye prosjekter, eller endre rekkefølge på prosjekter fra det som er anbefalt.

Følgende større prosjekter er utført de siste årene:

- Utvendig maling av alle fasader, 2024-2025
- Balkonger/terrasser - utbedring av fukt og råteskader med delvis eller hel fornying etter behov, 2020-2023
- Radon, prosjekt ferdigstilt 2017.
- Piper, prosjekt ferdigstilt i 2017.
- Drenering, 2011-2013
- Maling av utvendig panel, 2011
- Etterisolering og ny kledning, 2004-2005

Vann og avløpsinstallasjoner – kommende prosjekt

Oppsummering fra forprosjekt for oppgradering av vann- og avløpsrør - juli 2022

Vann- og avløpsrør i hhv. kobber og støpejern som vi har her i Østmarka Borettslag har en anbefalt brukstid angitt til 50 år, med forventet maksimal levetid på 100 år. Ventiler, rørdeler og skjøter har kortere levetider og varierer etter hvilken type som er brukt. Generelt er anbefalt brukstid på dette rundt 30 år, med en maksimal forventet levetid på 75 år.

Rørene i Østmarka borettslag har en alder på 65 år, og det kan derfor ikke forventes at forsikringsselskapene i fremtiden vil dekke skader i forbindelse med rørbrudd. Vi har imidlertid ikke hatt en hyppighet på vannskader som skulle tilsi at behovet for oppgradering er prekært og ønsket derfor et forprosjekt for å få mer klarhet i hvordan rørene ser ut innvendig og en anbefaling om veien videre mot en fremtidig oppgradering.

Opak ble engasjert for å lede et forprosjekt og har sammen med NRC Gravco foretatt befaringer og kamerainspeksjon i et utvalg av hus i Hellerudsvingen og Hellerudfaret. Utvalg ble gjort etter plassering i borettslaget og tidligere skadehistorikk.

Opak konkluderte i sin rapport at rørene som forventet har en del rust og grafittisering, at en oppgradering ikke må igangsettes umiddelbart, men planlegges med oppstart innen de neste 5 årene.

Veien videre mht. rør

Det har i 2024 ikke vært vannskader som følge av forringelse på rør eller overganger, eller endring i vilkår fra forsikringsselskap når det gjelder vannskader relatert til manglende vedlikehold av rør, og styret planlegger derfor ikke å igangsette noen umiddelbare aktiviteter knyttet til røroppgradering.

Når den tid kommer at et slikt prosjekt må i gang vil det kalles inn til beboermøter for informasjonsdeling, avklaringer og beslutning av vedtak for videre fremdrift.

Beboere med planer om renovering av bad bør vurdere å vente med dette til det er mer kjent hva en total røroppgradering vil innebære for våtrommene, med mindre våtrom er i en sånn stand at det er stor risiko for, alternativt har oppstått lekkasjer/skader.

Komplett oppsummering av forprosjektet er delt på vibbo under tema «Soilrør-Vannrør»

Kontroll av piper - gjennomført

Brann- og Redningsetatene kontrollerte samtlige piper i borettslaget i januar 2024. Ingen avvik eller behov for utbedring ble notert.

Fuktbelastet område i Hellerudfaret – påtroppende oppfølging

Et område i nedre del av Hellerudfaret er ekstra belastet med fuktige grunnforhold. Styret har i forbindelse med fuktproblematikk og skadesaker etter ekstremværet Hans høsten 2023 mottatt ulike rapporter med forslag til tiltak og har engasjert Opak som rådgiver for å veilede styret i videre arbeid med dette. Neste steg er å få etablert en overvannsplan som vil gjøre oss bedre i stand til å utføre treffende tiltak.

Fibernetts prosjektet

Generalforsamlingen i Østmarka borettslag 13.06.23 vedtok å etablere fiber nett fra Obos OpenNet, nå kalt OBOS Nett. Dette kom på plass for alle beboere fra 1. september 2024.

Den nye ordningen innebærer at beboerne får langt bedre hastighet på nett via borettslaget, mens hver og en må velge om man vil ha et tilbud på TV kanaler fra samarbeidspartnere til OBOS Nett (Allente, RiksTV og Strim, hvor det virker på styret som det er RiksTV som har vært best for våre beboere).

Tiltaket innebære en vesentlig reduksjon i kostnader for borettslaget, i kombinasjon med høyere hastighet inn til boenhetene. Samtidig er det ikke grunn til å legge skjul på at det er ca. samme kostnad som tidligere, hvis man har TV kanaltjeneste.

Erfaringer og status pr april 2025

Basert på undersøkelser og tilbakemeldinger er styrets inntrykk at beboerne er fornøyde med ny løsning. Vi vet samtidig at ikke alle er fornøyde, blant annet med dekning og stabilitet. Styret bruker anledningen til å minne alle om hvor viktig det er å ta kontakt med OBOS nett kundeservice hvis dere ikke er fornøyde med tjenestene.

Andre Saker til behandling i styreperioden

Under følger en oversikt over type saker, som styret har behandlet i perioden. Det er noen som går over flere år/styreperioder og noen saker går igjen løpende.

- Oppfølging av utbygginger
- Vannskader
- Vedlikehold på vinduer og terrassedører
- Utbedring av taknedløp
- Vedlikehold av balkonger/terrasser
- Skader på våtrom
- Skadedyrbekjempelse
- HMS oppgaver
- Søknader om utbygginger, fasadeendring og bruksendring
- Søknad om etablering av ladestasjoner for elbiler/hybrid
- Søknad om installasjon av varmepumpe
- Godkjenning av nye andelseiere
- Kontroll av brannvarsleranlegg
- Kontroll av fellesareal
- Naboforhold

Utbygginger

Ut- og ombyggingsprosjekter kan være svært tidkrevende, spesielt ved avvik fra standardtegninger, ved spørsmål knyttet til bruksendring av loft og krav til rømningsveier, og tilfeller av mindre seriøse aktører. Vi minner om at styret kun har mandat til å godkjenne utbygginger som er i henhold til de forhåndsgodkjente tegningene, eller avvik fra disse som har vært godkjent av generalforsamlingen etter at byggerutinen ble vedtatt i 2015, og at styret veileder etter beste hensikt ved igangsetting av nye prosjekter. Byggerutinen er utformet for å ivareta fellesskapets interesser, herunder å sikre bygningsmassen, og for å minimere risikoen for at laget pådrar seg unødvendige kostnader som følge av mangler i et byggeprosjekt.

Det er viktig at alle setter seg godt inn i byggeheftet før man starter opp søknadsprosessen, at denne følges nøye gjennom prosjektet og at andelseiere, gjennom prosjekterende entreprenør følger de til enhver tid gjeldende tekniske krav. Ta kontakt med styret ved spørsmål.

Andre forhold og samarbeid

Vaktmestertjenester via Vaktmester Consult AS

Borettslaget har avtale med firmaet om sommer- og vintervedlikehold. Dette innebærer: rengjøring av søppelstasjoner og innvendig plastkasser, klipping av gress, rydding beskjæring og bortkjøring av avfall mellom fortauet og støyskjerm, snømåking foran søppelkasser, strøing foran og rundt søppelkasser.

Snørydding via Laffens Drift og Vedlikehold

Det er inngått avtale om brøyting av de private stikkveiene i borettslaget, samt foran garasjer.

Forsikring - Vannskade og Vedlikeholdsservice AS.

Det er inngått avtale med firmaet om utbedring av forsikringsskader og andre håndtverkertjenester.

Forsikring - Norsk Hussopp Forsikring

Borettslaget har avtale med Norsk Hussopp Forsikring. Det har vært gjennomført bekjempelse av skjeggkre både i firemannsboliger og rekkehus.

Forsikring - Skadedyr - Anticimex

Borettslaget har avtale med Anticimex. Vi har de siste årene hatt en del utfordringer med hensyn til rotter og mus. Vi har derfor inngått avtale med Anticimex om Smart Pipe som blir plassert i kummer, utfører jevnlig kontroll av feller og får utført befarings med forslag til tiltak ved observasjon av rotter/mus innvendig.

Som det fremgår av regnskapet, noter og årsberetning er styret ansvarlig for å organisere et ganske omfattende vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner. Det påhviler imidlertid også hver enkelt andelseier i borettslaget et stort ansvar for å holde egen leilighet og vår felles eiendom i god stand.

Innvendig må hver beboer regelmessig sørge for å rense sluk på bad. Påfyllingsslang og avløpsslang til oppvaskmaskiner og vaskemaskiner må kontrolleres og eventuelt skiftes. De fleste leverandører anbefaler å skifte påfyllings- og avløpsslang etter 10 år, dersom slangene er av gummi. Det er også beboers ansvar å sørge for at det elektriske anlegget i leiligheten er i forskriftsmessig stand. Dette gjelder også sikringsskapet som tilhører hver leilighet.

Søppeltømming

Styret oppfordrer alle til å kaste søppel på en slik måte at man kan lukke helt igjen lokkene, og at ikke søppel blir stående i søppelhusene. Husk at det er kun husholdningsavfall som skal kastes i containerne, og papir i papircontainerne. Det er gratis å kaste annen søppel på gjenvinningsstasjonene.

Tømming av papircontainerne og husholdningsavfall skjer en gang pr. uke, og det er Oslo kommune ved Bymiljøetaten som er ansvarlig for dette.

Avvik som oppleves i forbindelse med søppeltømming kan meldes av den enkelte beboer direkte til Bymiljøetaten.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

OPPSUMMERING AV STYRETS ARBEID FOR PERIODEN

Først og fremst er det den daglige driften av borettslaget som opptar styret, det ansvaret som er gitt oss, og det ansvar som den enkelte andelseier har i denne forbindelse.

I vårt bofellesskap og gjennom de lover og regler som styrer dette, er vi forpliktet til og har ansvar for, at bygningene både utvendig og innvendig holder høy standard og er av god kvalitet.

Vi ønsker å takke alle andelseiere, samarbeidspartnere og leverandører for et godt samarbeid i året som har gått!

Vennlig hilsen

Styret i borettslaget



Linda Benterud

Styreleder, bor i HS15

Ansvar: Administrasjon, saker og kommunikasjon



Jan Terje Rasmussen

Styremedlem, bor i HF14

Ansvar: Vedlikehold, prosjekt og avtaler



Øyvind Steen

Styremedlem, bor i HF18

Ansvar: HMS og Nabokonflikter



Michael Winnem

Styremedlem, bor i HS6

Ansvar: Prosjekt og planlegging



Anders Thorud

Styremedlem, bor i HF16

Ansvar: Prosjekt og kommunikasjon



Øystein-Magnus Høgholen

Varamedlem, bor i HS30

Ansvar: Økonomioppfølging

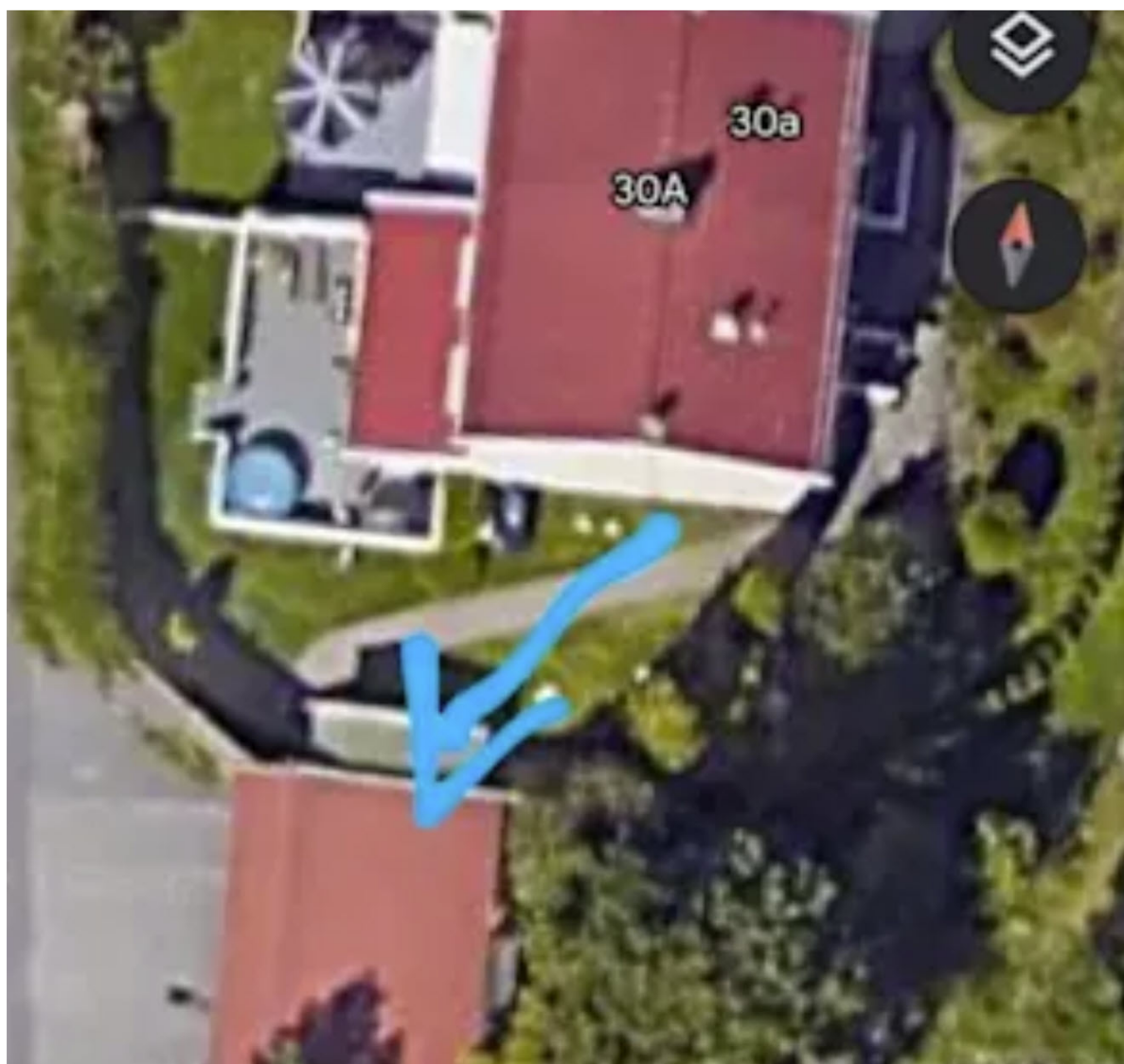


Svein Tore Sagen

Varamedlem, bor i HF12

Ansvar: Vedlikehold, Prosjekt

Vedlegg 4 til sak 12. Dispensasjon fra vedtekter om salg av garasje ved HS30



Vedlegg 5 til sak 15. Etablering parkeringsplass ved Hellerudfaret 22



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 29.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.05.25

Selskapsnummer: 137 Selskapsnavn: ØSTMARKA BORETTSLAG

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 Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Konstituering – Valg av møteleder

Generalforsamlingen velger styreleder Linda Benterud som møteleder av generalforsamlingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Generalforsamlingen velger Maria Lihaug som protokollvitne og tellekorps.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett. Generalforsamling godkjenner innlogging i løsning for digitale årsmøter på Vibbo, som tilstrekkelig bevis for at andelseier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og Årsregnskap for 2024

Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2024, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Godtgjørelse til styret for styreperioden 2024-2025

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2024-2025 på kr 380 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2024-2025

Generalforsamlingen godkjenner et honorar på kr. 5 000 pr valgkomitemedlem.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Godtgjørelse til Velferdsgruppa for perioden 2024-2025

Generalforsamlingen godkjenner et honorar til Velferdsgruppa på tilsammen kr. 10 000 som deles mellom gruppens medlemmer iht. egen vurdering. Midlene kan også benyttes til et sosialt arrangement, hvis man foretrekker det.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av borettslagets Husordensregler

a)

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

☐ For endring av borettslagets husordensregler

☐ Mot endring av borettslagets husordensregler

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ FORSLAG 1

☐ FORSLAG 2

Sak 10 Endring av borettslagets Vedtekter

a)

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

☐ For endring av borettslagets vedtekter

☐ Mot endring av borettslagets vedtekter

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ FORSLAG 1

☐ FORSLAG 2

Sak 11 Boder i fellesarealer utendørs (2/3-flertall)

a)

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

☐ For boder i fellesarealer utendørs (2/3-flertall)

☐ Mot boder i fellesarealer utendørs (2/3-flertall)

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Generalforsamlingen godkjenner at mindre boder, som feks sykkelboder, kan etableres i borettslagets fellesarealer utendørs. Dette forutsetter at søknader om dette sendes til styret i forkant og godkjennes før man etablere dette, og at etableringen er midlertidig slik at det ikke går ut over utnyttelsesgraden til borettslaget og hindrer utbygginger iht. gjeldende reguleringsplan.

☐ Generalforsamlingen vedtar at det skal være mulig for beboerne å sette opp en sykkelbod, etter gitte føringer, utenfor egen bolig. Tillatelse til oppføring av bod må søkes styret.

Sak 12 Dispensasjon fra vedtekter om salg av garasje ved HS30

Generalforsamlingen vedtar at eier av HS 30a, ut i fra de opplysninger som er angitt i sak, kan ved et mulig salg av HS 30a, få dispensasjon fra vedtekter og inkludere sin garasje i salgsprospektet.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Langsiktig vedlikeholdsplan

Generalforsamlingen vedtar at styret pålegges å fremlegge en langsiktig vedlikeholdsplan for andelshaverne i Østmarka borettslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Etablering parkeringsplass ved Hellerudfaret 30

Generalforsamlingen godkjenner at det etableres en parkeringsplass i tråd med beskrivelsene i saken. Det forutsetter at kommunen inne motsetter seg dette, og at andelseieren må dekke kostnader til både etablering og ev. krav om tilbakestilling fra kommunen.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Etablering parkeringsplass ved Hellerudfaret 22

Generalforsamlingen vedtar at det godkjennes at andelshaver i Hellerudfaret 22B får etablert en parkeringsplass iht. beskrivelse i saken på generalforsamling.

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Vedlikehold av garasjer i borettslaget

Forslaget mitt går ut på at styret utbedrer ett forslag til oppgradering av garasjer, på samme måte som det er satte krav til de som ønsker og har mulighet til å bygge ut boligene sine.

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Valg av styre i borettslaget

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Linda Benterud

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

☐ Aslak Celius

☐ Jan Terje Rasmussen

Varamedlem 1 år (kun 2 skal velges)

☐ Rune Busch

☐ Svein Tore Sagen

Sak 18 Valg av Velferdsgruppen for 1 år

Velferdskomiteemedlem (kun 4 skal velges)

☐ Lena Swahn Rogg

☐ Mari Bjerkelund Solum

☐ Søren Secher

☐ Tone Austad Steen

Sak 19 Valg av delegater til OBOS sin generalforsamling for 1 år

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Linda Benterud

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Jan Terje Rasmussen

Sak 20 Valg av valgkomité for 1 år

Valgkomitémedlem (kun 2 skal velges)

☐ Elise Rummelhoff Gjergjaj

☐ Maria Lihaug



**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.