



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 311 552
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 235 737	17 715 298
Sum inntekter		18 235 737	17 715 298
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	456 400
Annen driftskostnad		13 527 279	14 197 973
Sum kostnader		13 983 679	14 654 373
Driftsresultat		4 252 058	3 060 925
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 418	18 057
Sum finansinntekter		74 418	18 057
Annen finanskostnad		1 592 507	1 016 781
Sum finanskostnader		1 592 507	1 016 781
Netto finans		-1 518 088	-998 725
Ordinært resultat før skattekostnad		2 733 969	2 062 200
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 733 969	2 062 200
Årsresultat		2 733 969	2 062 200
Totalresultat		2 733 969	2 062 200
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 733 969	2 062 200
Sum overføringer og disponeringer		2 733 969	2 062 200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 938 300	33 943 985
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 200	4 200
Sum varige driftsmidler		33 942 500	33 948 185
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		150	150
Sum finansielle anleggsmidler		150	150
Sum anleggsmidler		33 942 650	33 948 335
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		359 135	270 512
Sum fordringer		359 135	270 512
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 081 126	9 377 205
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 081 126	9 377 205
Sum omløpsmidler		10 440 261	9 647 717
SUM EIENDELER		44 382 911	43 596 052



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		34 200	34 200
Sum innskutt egenkapital		34 200	34 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		20 953 732	23 687 701
Sum opptjent egenkapital		-20 953 732	-23 687 701
Sum egenkapital		-20 919 532	-23 653 501
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		61 690 512	63 713 388
Øvrig langsiktig gjeld		2 263 600	2 263 600
Sum annen langsiktig gjeld		63 954 112	65 976 988
Sum langsiktig gjeld		63 954 112	65 976 988
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 027 087	972 929
Annen kortsiktig gjeld		321 244	299 635
Sum kortsiktig gjeld		1 348 331	1 272 564
Sum gjeld		65 302 443	67 249 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 382 911	43 596 052



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473886

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 311 552
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 850 311 552
AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 235 737	17 715 298
Sum inntekter		18 235 737	17 715 298
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	456 400
Annen driftskostnad		13 527 279	14 197 973
Sum kostnader		13 983 679	14 654 373
Driftsresultat		4 252 058	3 060 925
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 418	18 057
Sum finansinntekter		74 418	18 057
Annen finanskostnad		1 592 507	1 016 781
Sum finanskostnader		1 592 507	1 016 781
Netto finans		-1 518 088	-998 725
Ordinært resultat før skattekostnad		2 733 969	2 062 200
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 733 969	2 062 200
Årsresultat		2 733 969	2 062 200
Totalresultat		2 733 969	2 062 200
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 733 969	2 062 200
Sum overføringer og disponeringer		2 733 969	2 062 200



Organisasjonsnr: 850 311 552
AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	33 938 300	33 943 985
-----------------------------------------	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4 200	4 200
-------------------------------------------------------------	-------	-------

Sum varige driftsmidler	33 942 500	33 948 185
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	150	150
-----------------------------------	-----	-----

Sum finansielle anleggsmidler	150	150
-------------------------------	-----	-----

Sum anleggsmidler	33 942 650	33 948 335
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Andre fordringer	359 135	270 512
------------------	---------	---------

Sum fordringer	359 135	270 512
----------------	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	10 081 126	9 377 205
-------------------------------------	------------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10 081 126	9 377 205
-----------------------------------------	------------	-----------

Sum omløpsmidler	10 440 261	9 647 717
------------------	------------	-----------

SUM EIENDELER	44 382 911	43 596 052
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	34 200	34 200
Sum innskutt egenkapital	34 200	34 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	20 953 732	23 687 701
Sum opptjent egenkapital	-20 953 732	-23 687 701
Sum egenkapital	-20 919 532	-23 653 501
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	61 690 512	63 713 388
Øvrig langsiktig gjeld	2 263 600	2 263 600
Sum annen langsiktig gjeld	63 954 112	65 976 988
Sum langsiktig gjeld	63 954 112	65 976 988
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 027 087	972 929
Annen kortsiktig gjeld	321 244	299 635
Sum kortsiktig gjeld	1 348 331	1 272 564
Sum gjeld	65 302 443	67 249 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	44 382 911	43 596 052



Organisasjonsnr: 850 311 552
AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

AL Bølerskogen Borettslag II

Digitalt årsmøte avholdes 30. mai - 3. juni 2023

Selskapsnummer: 1263





Velkommen til årsmøte i AL Bølerskogen Borettslag II

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mai kl. 10:00 og lukker 3. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1263>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Tilføyelse i ordensregler punkt 17 - Parkerings på borettslagets område
7. Smerkerud: Sak A: Mistillitsforslag rettet mot borettslagets styreleder Thomas Andersen
8. Smerkerud: Sak B: Demonteringen både av informasjonstilgangen og de lokaldemokratiske prosessene i borettslaget må stoppes
9. Smerkerud: Sak C: Styrets og styreleder Andersens ubegripelige passivitet og rot i en viktig garantisak som rammer et større antall beboere er uakseptabel, og garantisaken må prøves på nytt – også mulig skadebotansvar for visse styremedlemmer.
10. Individuell måling av vannforbruk
11. Ny runde vedrørende el bil lading i borettslaget.
12. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i AL Bølerskogen Borettslag II



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Dan Dokken velges som møteleder

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lotte-Marie Ostorp og Daniel Bjørstad er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1263 - Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400.000,-

Sak 6

Tilføyelse i ordensregler punkt 17 - Parkerings på borettslagets område

Forslag fremmet av:

Edel Rigmor Ax

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Undertegnede henstiller til årets generalforsamling/årsmøte At det tilføyes borettslagets ordensregler, vedtatt 8.mai 2017, **punkt 17 - Parkerings på borettslagets område**, følgende:



Det er forbudt å vaske og polere bil, eller annen form for bilpleie, herunder dekkskift, på borettslagets stikkveier/gangveier, og foran blokker.

Dette medfører ulemper for andre beboere, og kan også være til hinder for eventuell absolutt nødvendig kjøring på stikkveier/ganger, bl.a ambulanse.

Styrets innstilling

Styret ser ikke grunn til å endre ordensreglene da bilpleie og dekkskift på våre gangveier ikke er et stort problem.

Forslag til vedtak

Saken avvises da styret er imot forslaget

Vedlegg

2. Forslag GF 2023 1.pdf

Sak 7

Smerkerud: Sak A: Mistillitsforslag rettet mot borettslagets styreleder Thomas Andersen

Forslag fremmet av:

Johnny Smerkerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

I og med det er mye tekst fra beboer Smerkerud, har vi valgt å kommentere på de punkter han har synspunkter på løpende, dette for å gjøre det mulig for generalforsamlingen å få hele bildet.» Det legges til at dette er det samme som Smerkerud la frem på Generalforsamlingen i fjor. Se vedlegget for hele saken fra Smerkerud.

Andersen tar ikke gjenvalg, og går ut av styret, og styrets forslag til vedtak er at hele saken avvises.

Forslag til vedtak

Saken avvises da Andersen ikke tar gjenvalg i styret som hverken styreleder, medlem eller vara.



Vedlegg

3. Forslag GF 2023 2.pdf

Sak 8

Smerkerud: Sak B: Demonteringen både av informasjonstilgangen og de lokaldemokratiske prosessene i borettslaget må stoppes

Forslag fremmet av:

Johnny Smerkerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I og med det er mye tekst fra beboer Smerkerud, har vi valgt å kommentere på de punkter han har synspunkter på løpende, dette for å gjøre det mulig for generalforsamlingen å få hele bildet

Styrets innstilling

Forslagsstillers forslag til vedtak tas ikke til følge.

Styret Bølerskogen borettslag II fortsetter arbeidet med Vibbo som informasjonskanal, og informasjonsskrivene vil være tilgjengelig på oppslagstavler i oppgangene og vaskeri, samt at det trykkes noen eksemplarer som kan hentes på vaktmesterkontoret til som trenger det.

Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak tas ikke til følge. Styret Bølerskogen borettslag II fortsetter arbeidet med Vibbo som informasjonskanal, og informasjonsskrivene vil være tilgjengelig på oppslagstavler i oppgangene og vaskeri når det er noe nytt å melde. Egne eksemplarer kan på forespørsel hentes på vaktmesterkontoret av de som ønsker det.

Vedlegg

4. Forslag GF 2023 3.pdf



Sak 9

Smerkerud: Sak C: Styrets og styreleder Andersens ubegripelige passivitet og rot i en viktig garantisak som rammer et større antall beboere er uakseptabel, og garantisaken må prøves på nytt – også mulig skadebotansvar for visse styremedlemmer.

Forslag fremmet av:

Johnny Smerkerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Forslagsstillers forslag til vedtak tas ikke til følge.

Alle reklamasjoner er videreformidlet til entreprenør løpende gjennom hele garantitiden og de er fulgt opp. Vi vurderte i samråd med advokat å gå til sak mot SansBygg, dette ble vi anbefalt å ikke gjøre. Johnny Smerkerud har de siste årene gjentatte ganger uttrykt sin misnøye rundt disse prosjektene

som er godkjent ved tidligere generalforsamlinger. Styret finner det meningsløst å bruke mer tid og ressurser på alle disse gjentakende kommentarene og forslagene fra Johnny Smerkerud på prosjekter som for lengst er avsluttet.

Styret ønsker å bruke ressurser og tid på aktuelle utfordringer for Bølerskogen Borettslag II.

Styret tar sterk avstand fra usaklige personangrep og trakassering av styrets medlemmer.

Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak tas ikke til følge, og saken avvises.

Vedlegg

5. Forslag GF 2023 4.pdf



Sak 10

Individuell måling av vannforbruk

Forslag fremmet av:

Marit Wikheim Sverdrup

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det installeres vannmåler pr. leilighet, da forbruk pt inngår i fellesutgifter, uavhengig av individuelt forbruk.

Individuell vannmåler er praksis i flere andre borettslag.

Det er stor forskjell på bruk av vann / varmt vann pr. leilighet, avhengig av hvor mange som bor der.

Når nå strømutgiftene er økt, og det kan bli ennå høyere priser, er det rett og rimelig at hver enhet betaler for eget forbruk, på samme måte som strømforbruk.

Dersom det er ønskelig, kan jeg gjerne være med å undersøke hvordan dette kan gjøres, dersom det ikke er tid eller anledning for styret å undersøke og behandle saken.

Mvh

Marit Wikheim Sverdrup

Bølerskogen 15

Styrets innstilling

Styret har de siste årene hatt et stort fokus på miljø- og kostnadsreducerende tiltak, det være seg gjennomgang av eksisterende avtaler, oppfølging og utvidede tjenester samt oppgradering av eksisterende tekniske anlegg, alt for å sørge for en mest mulig optimal, miljøvennlig og økonomisk drift av våre anlegg. Fossilt brensel er også byttet ut til fordel for bio-olje, som er et miljøvennligere alternativ enn fyringsolje. Dette gjorde vi flere år før forbudet mot oljefyr kom. Vi har også byttet strømleverandør for å få ned kostnadene, samt oppfordret beboere til riktig bruk av bla radiatorer. Et slikt system som forslagstiller viser til, vil ha en betydelig kostnad knyttet til installasjon. I tillegg kommer kostnader til service og oppfølging i årene fremover. Forbruket av varmtvann er lokalt, og vil gi noe mer nøyaktige tall, men allikevel en feilmargin på forbruket, grunnet lange strekk i kjellere og i høyden. Vi har tidligere snakket med forretningsfører som mener det er en kostbar tjeneste med avlesning som må settes opp mot besparelsen i strømforbruk. De har også en del selskaper som i realiteten ikke har så store besparelser på grunn av de administrative kostnadene med løsningen og vedlikehold. Styret mener derfor det er mer riktig å investere i moderne utstyr som nye varmtvannsberedere, da de vi har nærmer seg forventet levetid, de har et ganske stort varmetap, og vi ser ut at reparasjonskostnadene og lekkasjehyppighet øker. Nye



beredere er bestilt til Utmarkveien 8-10, og vi skal bytte ut de resterende berederne i løpet av sommeren/høsten 2023.

Styret innstiller derfor på at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Styret innstiller derfor på at forslaget avvises.

Vedlegg

6. Forslag GF 2023 5.pdf

Sak 11

Ny runde vedrørende el bil lading i borettslaget.

Forslag fremmet av:

Adil Qadir

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei, jeg ønsker gjerne å fremme forslag for å at vi har en ny runde vedrørende el bil lading i borettslaget.

Siden ifjor så har ladeprisene økt med mer enn nesten 4 ganger prisen bare på et år og da er det ikke lenger så rimelig å lade på de kommunale ladere lenger.

Tilsvarende så vet jeg at andre borettslag har noen el bil lader plasser som rulleres rundt og at man betaler en viss sum per måned for å få lov til å lade på disse plassene.

Lading av biler vil være veien videre i årene som kommer, så jeg ønsker gjerne at vi har dette tilgjengelig i vårt borettslag også.

Med vennlig hilsen

Adil Qadir

Styrets innstilling

Saken var opp på ekstra ordinær generalforsamling i 2022 og ble da nedstemt.



Kostnadsrammen var da 1.25 millioner og i tillegg kommer kostnader til ny asfaltering, utbedring av gjerder og ny oppmerking. Totale kostnader ville beløpe seg til ca 2 millioner pluss.

Dette er en kostnad som vil bli belastet alle i borettslaget i form av økte felleskostnader. Samt at de som benytter seg av tilbudet vil betale for forbruk, administrasjon og vedlikehold knyttet til denne tjenesten.

At kommunen har 4 doble sine priser henger vel også sammen med den prisøkningen på strøm, som også vi vil måtte betale og til syvende og sist brukerne av tjenesten.

Styret ønsker å fokusere på de fremtidige vedlikeholdsoppgaver vi står ovenfor fremfor å prioritere ladeplasser i borettslaget. Vi er heldige på Bøler som har nærmere 60 ladepunkt i nærhet av borettslaget, og vi oppfordrer beboere til å bruke disse.

Forslag til vedtak:

Etablering av ladeplasser utsettes inntil videre.

Forslag til vedtak

Etablering av ladeplasser utsettes inntil videre.

Vedlegg

7. Forslag GF 2023 6.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alexander Weiseth Gran
Hei alle naboer og beboere i Bølerskogen Borettslag 2!

Jeg har et ønske om å stille til kandidat som styreleder, og vil fortelle dere hva min motivasjon og bakgrunn er, og hvorfor dere bør stemme på meg.

Om meg og hvem jeg er:

Mitt navn er Alexander Weiseth Gran, og jeg har bodd i dette borettslaget i ti år.

Jeg har en praktisk bakgrunn med seks år som elektriker og en teoretisk bakgrunn



med seks år som BIM-Manager. Jeg har pågangsmot, er opptatt av å organisere og systematisere og har alltid hatt et ønske om å lære og å utvikle meg.

I år fylte jeg 34 og føler at jeg er på en ganske fin plass i livet, både aldersmessig og bostedsmessig. Jeg har planer om å bo her noen år til, og kunne derfor å ønske å gi noe tilbake til et sted jeg mener vi må bevare grønt og trygt, åpent og inkluderende, hvor bilister og syklistene kan leve i harmoni, og hvor man trives og kan kalle hjem, uansett om man er ung og sprek eller gammel og dårlig til beins. Hvor folk flytter til fordi det er attraktivt, og hvor de flytter fra med vemodighet fordi de måtte. Jeg har vært med i styret i et par år allerede, og ønsker nå og gå opp et hakk og bidra med min kompetanse og interesse for styrearbeid og drift av borettslag.

Om min tid i styret frem til i dag:

De siste årene har jeg hatt et ønske om å bidra, og nominerte derfor meg selv til varamedlem hvor jeg ble valgt inn styret i 2021. Det første året som varamedlem så jeg at det var stort behov for å tilføre digital kompetanse til styret, og hadde et ønske om å jobbe med å åpne opp og forbedre informasjonstilgangen i borettslaget. Det fikk jeg lov til av styreleder, og gikk straks igang. Den tiden hadde vi noe som het "herborvi", som de fleste som har bodd her mer enn 4 år sikker husker godt. Det var en hjemmesideløsning fra OBOS som jeg tror ingen synes fungerte spesielt godt. Det var mye reklame, og det var også vanskelig for styret å bygge noe god struktur og effektivt få ut digital informasjon på en god måte. Vi hadde riktignok en facebook-side som absolutt hadde sine kvaliteter, men den ble til slutt lukket for kommunikasjon mellom beboere og styret, og det var ingen verktøy styret kunne bruke for å jobbe på en effektiv måte. Det var heller ingen sikkerhet i forhold til hvem som var på siden, annet enn et inngangsspørsmål. OBOS hadde på denne tiden akkurat ferdigstilt den første versjonen av Vibbo, og jeg begynte med en gang å se på om dette kunne være noe for oss. Vi har fått flere gode tilbakemeldinger fra beboere etter at jeg lanserte Vibbo, og informasjonen der har vokst med tiden. Vibbo har vært litt mitt "hjerdebarn" da tjenesten har lagt grunnlaget for hvordan styret kommuniserer med beboerne, og for at denne tjenesten er godt integrert i andre verktøy i bruk i styrearbeidet. Jeg tror at mange mener at Vibbo har vært et veldig bra digitalt løft for borettslaget.

Selvbetjening er alfa omega i en tid hvor alle vil ha svar fort! Etter at Vibbo ble lansert, har innboksen til styret blitt betraktelig mindre aktiv, og jeg tror dette handler om at folk nå selv finner den informasjonen de leter etter, og slik bør det jo absolutt være! Likevel har noen meldinger kommet inn, og de områdene jeg har hatt ansvar for har jeg vært aktiv med å besvare. Sitter man som tillitsvalgt i et styre, mener jeg at man har et ansvar for å gi beboere den kunnskap og informasjon man besitter. Og det relativt raskt.

Da året mitt som vara var gjennomført, ble jeg valgt inn som styremedlem og fikk lov til å fortsette videre med Vibbo, men har også tatt på meg en rekke andre ansvar. Bil og parkering er også et tema jeg er opptatt av. Jeg mener bil er noe som er kommet for å bli, og det er nødvendig for å få hverdagen til å gå opp for veldig mange. Pga



interessen for bil og parkering, tok jeg på meg ansvaret med å administrere parkeringen i borettslaget. Vi har 106 parkeringsplasser i borettslaget og har derfor behov for å administrere disse på en effektiv og systematisk måte som også blir dokumentert. Når jeg overtok ansvaret, opprettet jeg et system for å digitalisere styrets parkeringsliste, samt gi beboere den informasjonen de etterspør. Sammen med styremedlem Nicolas lanserte vi også digital venteliste for parkering, hvor beboere selv kan sette seg på liste om de ønsker det, samt se hvor de er i køen. Dette har vi fått gode tilbakemeldinger på, og spørsmålene rundt parkering som feks "hvor er jeg i køen nå?" har også sunket til nesten null. Dette tror jeg også handler om at folk selv finner den informasjonen de leter etter. Slik bør det være i 2023. Styret har nå stålkontroll på det som før var en ganske rotete parkeringsoversikt med lite dokumentert aktivitet, vi har en god hjemmeside (Vibbo) og det er overført mye informasjon til selvbetjeningsløsninger.

Andre områder jeg har jobbet med er, økonomi, fakturering, besvaring av mailer på styrets epost, analysing av strømforbruk, oppdatering av priser og farger på markiseduker, skadedyrsaker, kontakt med vaktmester med mer. Jeg har hatt fingrene og øyene på det meste, attestert hver eneste faktura til borettslaget i 2 år, og på kort tid fått veldig mye kunnskap om borettslaget og driften av det. Jeg har også jobbet tett på styreleder, og det siste året har jeg hatt som mål og lære meg så mye som mulig om borettslaget, driften, prosjekter, pågående og historiske saker osv.

Det siste året har jeg sett at dette borettslaget har vært styrt i stø kurs av nåværende styreleder, og det skal vi i disse nedgangstider være veldig glade for. Flere borettslag har slitt, men vi har kommet oss godt gjennom det så langt uten mye økning av felleskostnader. Disse erfaringene skal vi ta med oss videre.

Det er likevel gode grunner til å gjennomføre et skifte i styret en gang i blant, til tross for en god jobb utført så langt. Det har i det siste to årene være utskiftning av mange i styret, og nåværende styreleder har styrt i ti år. Jeg har selv gjort meg tanker om jeg kunne ønske å ta denne jobben, og kommet frem til at det ønsker jeg. Jeg har en stor interesse av administrasjon og drift, og jeg liker å lede. Jeg er serviceinnstilt og ønsker å videreføre en stø økonomisk og stabil kurs for borettslaget.

Mine tanker om borettslaget nå og fremover:

For at et borettslag skal være trivelig er det mange faktorer som spiller inn, og alle har sine prioriteringer på hva som skal til for at man flytter hit og for at man blir værende. Vi har alle våre behov og ønsker til plassen vi bor, og det er mange meninger om hvordan det skal være.

Fellesnevneren tror jeg handler om at borettslaget driftes godt, at det er trivelig og at man syns det er trygt. Dette gjelder uansett hvilken alder man er i og hvor man befinner seg i livet, om man har familie og barn eller er singel og nyinnflyttet (eller en annen kombinasjon). Trygghet kan være å tørre å gå alene ute om kvelden, slippe barna ut alene, men det kan også handle om økonomisk trygghet og at man vet at husleien er stabil. Disse trygghetene oppfatter jeg som at vi har hatt de årene jeg har bodd her, og



det ønsker jeg å videreføre.

Vi har en aldrende bygningsmasse som må fortsatt vedlikeholdes i årene fremover, samtidig som behovet for å holde felleskostnadene nede er i alles interesser. Vi har heldigvis flere dyre prosjekter bak oss, som rør og baderomsrehabilitering, balkong, bunnledninger og asfaltering, men det er også noen nødvendige utfordringer foran oss som er viktig at styres på en god måte.

Det er helt nødvendig å skifte ut varmtvannsberedere, og vi har allerede mange vannlekkasjer fra disse som ikke lenger lar seg reparere. Det er også mye varmelekkasjer pga dårlig isolasjon som er lite energi og kostnadseffektivt. Dette prosjektet er styret allerede i gang med, og første blokk blir påbegynt allerede nå på våren i 2023. Dette er et vedlikeholdsprosjekt som styret og ny styreleder må gjennomføre på en god måte. Jeg kan betrygge med at dette allerede er budsjettet inn. Det blir ingen økninger i felleskostnader som følge av dette helt nødvendige vedlikeholdsprosjektet.

Vi har høyere vannavgifter foran oss fremover, og energikostnader som ingen vet helt hvordan vil bli på lang sikt, selv om vi kan håpe at strømstøtten fortsetter så lenge det er behov for den. Flere og flere har fått øynene opp for individuell måling av forbruk på varme og vann, og det er flere og flere som vil ha elbillader på parkeringsplassene i borettslaget. Alt i alt har vi et borettslag som er i veldig god stand, men vi er ikke skånet for renter, inflasjon, energiutgifter og endringer i klima og miljø. Det er likevel mye vi kan gjøre for å ruste oss for fremtiden, samtidig som borettslaget beholder sine grønne kvaliteter, gode økonomi, tilgjengelighet og trivsel for alle aldersgrupper, for å nevne noe. Vi må fortsette å kontinuerlig vedlikeholde bygningsmassen og uteområdene, men på et forsvarlig nivå uten store unødvendige prosjekter.

Dette er skrevet for å fortelle litt om meg, min bakgrunn, kunnskap og erfaringer, samt mine tanker om borettslaget. Jeg håper dette gir dere nok informasjon til å stemme på meg.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Maria Røe

Hei,

Jeg melder meg herved som kandidat til styret i borettslaget. Primært ønsker jeg å bli styremedlem, men jeg kan også sekundært stille som varamedlem.

Jeg har lang fartstid fra styret i en eldre bygård nede i Gamlebyen. I 2014 ble jeg styremedlem, og frem til jeg flyttet til Bøler sommeren 2021, var jeg styreleder i fire av årene.

Det jeg jobbet med, var følgende:



Oppfølging av inntekter, kostnader, lån og regnskap sammen med forretningsfører

Valg og oppfølging av leverandører

Ajourføring av beboerlister

Brannsikkerhet, derav opplæring av beboere, bytte av brannsikringsfirma, bytte av samtlige detektorer pga. materialtretthet, tok kommandoen ved cirka 50 falske alarmer og én reell brannsituasjon, sørget for montering av redningsliner i leilighetene mot bakgården

Ukentlig renhold av fellesarealene

Fungerte som vaktmester i samarbeid med en bygningsingeniør i styret

Administrerte bygårdens private parkeringsplasser
Koordinerte både utvendig og innvendig rehabilitering av bygården i 2015 og 2016

Ledet diverse dugnader

Fulgte opp saker med brudd på husordensreglene og ordensforstyrrelser

Fulgte opp saker i nærmiljøet som påvirket boforholdene i bygården

Som dere vil se av listen, har jeg vært en slags «potet», og jeg føler at jeg kan ta med meg mange nyttige erfaringer videre.

Jeg er 60 år og jobber deltid hjemmefra med lønns- og personalarbeid. I tillegg er jeg frilanser innen oversettelser og korrekturlesning. Om to år er planen å gå av med deltidspensjon og bare arbeide med det siste. Dette vil da gi meg ekstra god kapasitet til å engasjere meg i styrearbeid.

MVH
Anne Maria Røe
Utmarkveien 11
0689 Oslo
Mobil 48066237

- Emilie Dalevoll
Hei, jeg ønsker å fortsette i styret, primært som styremedlem.

Startet Hagegruppen i høst, ønsker derfor å fortsette forbedring av uteområdene våre, samt fortsette fjerning av fremmede invaderende arter. Har til nå vært varamedlem sammenhengende i to år.



Nyutdannet anleggsgartner i høst.

- Janniche Hillestad Huuse

Hei på dere.

Jeg er Janniche H. Huuse og ønsker å stille til gjenvalg som styremedlem.

Før vi flyttet til Bøler for 9 år siden, var jeg vara og styremedlem i det borettslaget ansvaret f en del år. Hadde ansvaret for uteområdet og ikke minst det sosiale.

Organisering.

Dette gjorde at jeg for 4 år siden ønsket å bidra her i Bølerskogen borettslag.

Jeg startet som varamedlem. Som jeg var i 2 år. En flott måte å bli kjent med borettslaget på. Noe jeg likte veldig godt.

Ønsket videre å prøve meg som styremedlem. Noe jeg har vært i 2 år og som har vært veldig gøy.

Dette har vært flotte 4 år med mye læring. Har blitt kjent med mange flotte mennesker som bor her i borettslaget.

I denne perioden har jeg hatt ansvar for vaskeriet. At alt der er som det skal.

Vibbo og infoskrivet.

Er med i hagegruppen som nå kommer til å våkne i takt med våren.

Uteområdet. Ett område som er viktig for oss alle. At vi skal trives og ikke minst møtes.

Bli mer kjent med gamle og nye naboer. At de unge har det de trenger.

Det sosiale. Være med å bidra mer til at vi alle har det bra her vi bor.

Dette er noe som jeg ønsker å fortsette med om jeg blir valgt som styremedlem på nytt.

At vi alle har det bra og bli hørt.

- Nikolai Udnes Leth

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

Jeg har erfaring fra styrearbeid fra tidligere perioder og ønsker å bidra til beste for borettslaget.

Av natur er jeg en positiv person som ikke sier nei og tar gjerne en utfordring og mener at alle problemer er til for å løses. Det finnes alltid en løsning - man må bare tenke en gang til.

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

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



motto: fokus på gjenbruk av lyspunkter og stolper/utstyr.

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

Jeg ønsker med dette å stille til valg som styremedlem.

Med vennlig hilsen
Nikolai Udnnes Leth

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Maria Røe
Hei,

Jeg melder meg herved som kandidat til styret i borettslaget. Primært ønsker jeg å bli styremedlem, men jeg kan også sekundært stille som varamedlem.

Jeg har lang fartstid fra styret i en eldre bygård nede i Gamlebyen. I 2014 ble jeg styremedlem, og frem til jeg flyttet til Bøler sommeren 2021, var jeg styreleder i fire av årene.

Det jeg jobbet med, var følgende:
Oppfølging av inntekter, kostnader, lån og regnskap sammen med forretningsfører

Valg og oppfølging av leverandører

Ajourføring av beboerlister

Brannsikkerhet, derav opplæring av beboere, bytte av brannsikringsfirma, bytte av samtlige detektorer pga. materialtretthet, tok kommandoen ved cirka 50 falske alarmer og én reell brannsituasjon, sørget for montering av redningslinjer i leilighetene mot bakgården

Ukentlig renhold av fellesarealene

Fungerte som vaktmester i samarbeid med en bygningsingeniør i styret

Administrerte bygårdens private parkeringsplasser
Koordinerte både utvendig og innvendig rehabilitering av bygården i 2015 og 2016

Ledet diverse dugnader

Fulgte opp saker med brudd på husordensreglene og ordensforstyrrelser



Fulgte opp saker i nærmiljøet som påvirket boforholdene i bygården

Som dere vil se av listen, har jeg vært en slags «potet», og jeg føler at jeg kan ta med meg mange nyttige erfaringer videre.

Jeg er 60 år og jobber deltid hjemmefra med lønns- og personalarbeid. I tillegg er jeg frilanser innen oversettelser og korrekturlesning. Om to år er planen å gå av med deltidspensjon og bare arbeide med det siste. Dette vil da gi meg ekstra god kapasitet til å engasjere meg i styrearbeid.

MVH

Anne Maria Røe
Utmarkveien 11
0689 Oslo
Mobil 48066237

- Emilie Dalevoll

Hei, jeg ønsker å fortsette i styret, primært som styremedlem.

Startet Hagegruppen i høst, ønsker derfor å fortsette forbedring av uteområdene våre, samt fortsette fjerning av fremmede invaderende arter. Har til nå vært varamedlem sammenhengende i to år.

Nyutdannet anleggsgartner i høst.

- Sissel Sanders

Stiller til valg som varamedlem.

Har mange år bak meg som styremedlem og varamedlem.

Sissel Sanders



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Opkvitne Andersen	Utmarkveien 19
Styremedlem	Alexander Weiseth Gran	Utmarkveien 10
Styremedlem	Janniche Hillestad Huuse	Bølerskogen 19
Styremedlem	Nicolas Nordhagen	Utmarkveien 17
Styremedlem	Olav Vik	Bølerskogen 3 Leil. 3307
Varamedlem	Emilie Dalevoll	Bølerskogen 4
Varamedlem	Sissel Sanders	Bølerskogen 19

Vibbo

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

Generelle opplysninger om AL Bølerskogen Borettslag II

Borettslaget består av 340 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

164 21

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

AL Bølerskogen Borettslag II har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Årsberetningen dekker perioden mai 2022 til og medio april 2023.

Digital generalforsamling ble gjennomført i perioden 23.-26.mai 2022, de innkomne forslagene behandles digitalt på årets generalforsamling. Ved en feil, var det en sak som ikke kom med, den omhandlet ladeplass for el-bil, og det ble gjennomført en ekstraordinær generalforsamling 29.juni-4.juli, også denne digital.

Alexander Weiseth Gran og Nicolas Nordhagen ble valgt som styremedlemmer for 2 år. I tillegg ble Emilie Dalevoll og Sissel Sanders nye varamedlemmer i styret. Thomas Andersen, Olav Vik og Janniche Hillestad Huuse var ikke på valg.

Det er avholdt 11 styremøter, eget budsjettmøte og regnskapsmøte med forretningsfører samt befaringer med flere entreprenører av blant annet, grøntanlegg, lekeplasser og varmtvannsberedere.

Beboermøte/Generalforsamling

Beboermøte ble gjennomført i Bøler kirke den 20.september 2022. Styret mener det er viktig med et slikt møte for få innspill og en god dialog med beboere. Vi oppfordrer til bruk av Vibbo hvor alt besvares selv om det i perioder kan gå en dag eller tre. Husk fullt navn, adresse og telefonnummer ved henvendelse pr e-post til styret.

Naboklager

Vi bor i et relativt stort borettslag og Styret oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med husordensregler og vedtekter, samt lese om de ulike temaene på Vibbo. Problemstillinger rettet mot "sjenanse" i form av lyder og lukter, kan i de fleste tilfeller løses gjennom dialog mellom respektive parter for å komme til enighet.

Regler og retningslinjer

Vi oppfordrer andelseiere til å følge regler og retningslinjer som er beskrevet i husordensregler og vedtekter i forbindelse med merking av postkasser, dørskilt og kjellerboder samt lagring av private eiendeler på fellesområder. Det skal ikke være krevende å bo i et borettslag av en slik størrelse, snarere tvert imot, men det forutsetter at andelseiere viser forståelse for hvordan det er å bo her og hvordan vi ønsker å ha det.

Brannvern

Styret har et ekstra fokus på brannvern og forebyggende arbeid for å unngå uønskede hendelser. Dette innebærer at hensatte gjenstander i kjellerganger, fellesarealer og rømningsveier fjernes fortløpende av vaktmester. Det er gjennomført årlig kontroll og service på brannvarslingsanlegget og nødvendige reparasjoner og utbedringer er utført. Det er laget avtale for jevnlig kontroll og påfølgende ettersyn av slokkeutstyret som vil utføres av Oppsal vaktmestersentral.



Skadedyr

Kontroll og oppfølging ivaretas av Anticimex. Vi har gode rutiner på avfallshåndtering med vask av søppelkasser 2 ganger pr år, og søppelhus som kontrolleres og ryddes av vaktmester flere ganger pr uke. Tiltakene gjør at vi ikke har problemer med rotter eller mus i eiendommen. Vis aktsomhet når du mater fuglene, deres mat er også mat for rotter, mus og annet. Det blir montert «skremmefugler» på flate tak for å holde måker unna eiendommen. Disse har en meget god effekt, og vi vil sette ut disse i forkant og i hekkesesongen til måkene. Vi oppfordrer deg til å ta kontakt med styret dersom du oppdager skadedyr slik at vi får iverksatt tiltak for å bekjempe de. Dette gjelder også dersom du har fått de inn i leiligheten, veggdyr, kakerlakker, maur og annet. Merk at det er flere skadedyr som ikke er omfattet av den kollektive avtalen vi har med Anticimex, blant annet veggdyr, møll og perlekre. Vi anbefaler beboere å ha en «skadedyrforsikring» i tillegg til vanlig innboforsikring. Flaggermusene vi har i borettslaget er fredet og er en berikelse for vårt bomiljø, samt holder myggbestanden nede.

Vaskeriet

Det er utarbeidet retningslinjer og brukerveiledninger for bruk av vaskeri og maskiner, både på norsk og engelsk. Etter ønske fra beboere har vi utvidet vasketiden på lørdager med en time, det er nå mulig å vaske fra kl 09.00 på lørdag. Brukerne må berømmes for at vaskeriet nå innbyr til bruk, og det er meget god orden i vaskeriet. Det er noen problemer knyttet til at folk «stjeler» andres vasketid, og vi ber derfor beboere om å respektere hverandres vasketider. Minner om at barn eller dyr ikke har lov å være i vaskeriet. Vaskerikort kjøpes hos Oppsal vaktmestersentral i løypeveien 2 på Oppsal.

Lekeplasser, grillplasser og uteområder

Lekeplassene har fått etterlengtet vedlikehold og vi planlegger å kjøpe inn nye apparater. Rundstokker på sandbasseng er byttet der det var behov for det, og elementer som var skadet av råte er byttet. Fallunderlag er også blitt etterfylt eller byttet. Er det noe barna/(foreldrene) savner eller har ønsker om på lekeplassene? Gi oss i styret beskjed. Det er kjøpt inn nye store benker, og vi vil kjøpe inn flere av disse for å bytte ut de som er mest slitt. Det skal også opparbeides eller utbedres heller på grillplassene. Påse at griller er slukket før dere forlater dem, samt rydd opp etter bruk. Plantefelt, busker og trær skal ivaretas av gartner i samarbeid med Emilie fra styret, for å få en helhetlig skjøtsel. Vaktmester klipper gress og rydder underskog, måker snø og strør våre gang og stikkveier.

Det ble også opprettet en Hagegruppe høsten 2022, som rakk å møtes to ganger før vinteren. Vi begynte planting utenfor Utmarkveien 11-13 og luket i bed. Alle er hjertelig velkomne.



Fyring, ventilasjon og varmtvann

Fyringsanlegg og undersentraler har årlige servicer og kontroller. Vaktmester har daglig oppfølging, alt for å sikre en best mulig økonomisk drift av anleggene samt at vi i størst mulig grad unngår driftsstanser. Som en liten «fun fact», så koster det nesten 10.000-20.000kr pr døgn å holde fyringen i gang i fyringssesongen. (prisen her vil variere med prisen pr kWh).

Som det kommer frem av regnskapet har vi sprengt budsjettet på posten energi/fyring, dette skyldes de enormt høye energiprisene vi opplevde gjennom 2022 og de er fortsatt høye til dags dato. i forbindelse med dette måtte vi bruke ca 1 million kroner fra vår egenkapital for å få dekket regningene våre til strøm. Oppvarming med bioolje viste seg å ikke være et alternativ til elektrisitet, da prisen pr liter olje plutselig kom opp i 25kr pr liter. Oljebrenneren er for fremtiden kun til beredskap, dersom elektrokjelene skulle få en driftsstans.

Nye varmtvannsberedere

Styret har innhentet tilbud på nye varmtvannsberedere, da de vi har nærmer seg forventet levetid. De nye beredere vil også være litt mer energieffektive og ha bedre isoleringsevne, noe som vil redusere varmetap fra beredere samt gi bedre økonomi. Arbeidene med utskifting av disse begynner i mai 2023. For de bygg som har mekanisk ventilasjon, er det gjennomført service og nødvendige reparasjoner på anleggene.

Jordvarme/bergvarme som alternativ?

Flere borettslag/sameier har investert i jordvarmeanlegg, noe som kan gi vesentlig redusert strømforbruk. Samtidig er dette en stor investering som vil kreve låneopptak. Et annet borettslag i vårt område, Bølerskogen I (høyblokkene i Bølerlia), har nylig investert betydelige beløp i et slikt anlegg. Styret vil undersøke hvilke erfaringer Bølerskogen I har med jordvarme og ellers ha et fokus på effektivisering av energiforbruket i borettslaget.

Konsulenter og juridisk bistand

Styret må fortsatt ha litt juridisk bistand med forskjellige saker, og det er advokatfirmaet Ræder som bistår oss juridisk ved advokat Eva Hagen. Vi har også benyttet OBOS advokatene i saker der det var naturlig.

Dugnad

Årets vakreste eventyr, dugnad ble gjennomført i mai med godt oppmøte! Vi ønsker å takke dere alle for godt oppmøte og for at dere stiller opp på dugnader og når komprimatorbilen kommer.

Sosiale arrangementer

Østkant torget, initiativtagerne Irja og Mette fikk gjennomført bruktmarked utenfor Bølerskogen 8-14, noe som hadde godt besøk. Vi håper de fortsetter med dette arrangementet, da det samler beboere til et hyggelig bruktmarked med fokus på gjenbruk og miljø

Felles julegrantenning, ble gjennomført til glede for store og små, det var tydelig at dette ble satt pris på nissen kom og delte ut godteposer, korpset stilte med «nisseorkester». Har du et forslag til tur eller noe annet gøy vi kan gjøre sammen? Si ifra, vi trenger innspill og tilbakemeldinger fra dere!



Fremtidig vedlikehold og oppgraderinger

Ingenting er vedlikeholdsfritt! For fremtiden må vi investere i vår eiendomsmasse, blant annet:

- Oppgradering av lekeplasser, uteområder, griller og uteaktiviteter
- Asfaltarbeider, parkeringsplass krysset Bølerskogen/Utmarkveien
- Nye gjerder parkeringsplass Bølerskogen/Utmarkveien
- Ny nummerering og skilting på parkeringsplasser.
- Nye varmtvannsberedere, noen er fra 1989, 1991 og 1993 og nærmer seg forventet levetid.
- Maling av kjellergulv
- Maling av trappehus/oppganger
- Løpende utskifting av vinduer
- Utbedring av tak

Listen er på ingen måte utfyllende, men gir en pekepinn på vedlikeholdsbehovet i tiden fremover. Vi vil også utarbeide en vedlikeholdsplan for å få en mer detaljert oversikt over vedlikeholdsbehovet. Det vil gi oss en mer forutsigbar og kostnadseffektiv gjennomføring av vedlikeholdsarbeidet som ligger foran oss. Det er god økonomi å ligge i forkant og ta det løpende, fremfor å ta «skippertak».



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 985 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AL Bølerskogen Borettslag II.

Lån

AL Bølerskogen Borettslag II har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AL Bølerskogen Borettslag li

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Bølerskogen Borettslag li.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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 sameiet 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 sameiets 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>

Penneo Dokumentnøkkel: EZAMS-OKFY7-HAJHO-JKS17-7T08-F6EE7



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkket: EZAMS-OKFY7-HAJHO-JKS17-7T08-F6EE7



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		8 375 152	8 527 643	8 375 152	9 091 930
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 733 969	2 062 200	450 000	-1 536 350
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 022 876	-2 236 696	-2 230 000	-1 783 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		5 685	22 005	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		716 778	-152 491	-1 780 000	-3 319 350
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 091 930	8 375 153	6 595 152	5 772 580

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		10 440 261	9 647 717
Kortsiktig gjeld		-1 348 331	-1 272 564
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 091 930	8 375 153

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



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 174 073	17 657 904	18 210 000	19 132 000
Andre inntekter	3	61 664	57 394	40 000	58 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		18 235 737	17 715 298	18 250 000	19 190 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-56 400	-56 000	-56 400
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-27 781	-23 875	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-467 650	-457 335	-475 000	-492 000
Konsulenthonorar	7	-28 815	-238 107	-200 000	-150 000
Kontingenter		-1 300	-1 300	0	-1 300
Drift og vedlikehold	8	-968 567	-1 470 816	-5 600 000	-3 985 000
Forsikringer		-509 788	-472 943	-495 000	-561 000
Festeavgift		-552 852	-552 852	-553 000	-553 000
Kommunale avgifter	9	-2 223 547	-2 125 323	-2 198 000	-2 558 150
Kostnader sameie	21	-320 352	-336 650	-300 000	-315 000
Energi/fyring	10	-5 627 400	-5 702 877	-3 640 000	-6 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 091 155	-1 006 414	-1 010 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	11	-1 708 072	-1 809 480	-1 920 000	-1 668 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 983 679	-14 654 373	-16 872 000	-18 565 350
DRIFTSRESULTAT		4 252 058	3 060 925	1 378 000	624 650
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	74 418	18 057	0	0
Finanskostnader	13	-1 592 507	-1 016 781	-928 000	-2 161 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 518 088	-998 725	-928 000	-2 161 000
ÅRSRESULTAT		2 733 969	2 062 200	450 000	-1 536 350
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 733 969	2 062 200		

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



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	33 388 348	33 388 348
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	549 953	555 637
Andre varige driftsmidler	15	4 200	4 200
Aksjer og andeler	16	150	150
SUM ANLEGGSMIDLER		33 942 650	33 948 335
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		38 528	13 127
Forskuddsbetalte kostnader		320 607	257 385
Driftskonto OBOS-banken		1 934 073	353 614
Sparekonto OBOS-banken		8 147 053	9 023 591
SUM OMLØPSMIDLER		10 440 261	9 647 717
SUM EIENDELER		44 382 911	43 596 052
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 342 * 100		34 200	34 200
Udekket tap	17	-20 953 732	-23 687 701
SUM EGENKAPITAL		-20 919 532	-23 653 501
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	61 690 512	63 713 388
Borettsinnskudd	19	2 263 600	2 263 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		63 954 112	65 976 988
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		321 244	299 635
Leverandørgjeld		1 027 087	972 929
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 348 331	1 272 564
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 382 911	43 596 052
Pantstillelse	20	97 881 800	97 881 800
Garantiansvar	21	2 496 465	2 117 710



Oslo, 13.04.2023

Styret i AL Bølerskogen Borettslag II

Thomas Opkvitne Andersen/s/

Alexander Weiseth Gran/s/

Janniche Hillestad Huuse/s/

Nicolas Nordhagen/s/

Olav Vik/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader (001)	15 741 000
Felleskostnader (106)	1 428 408
Trappevask	444 720
Parkering	315 000
Kollektiv bredbånd	281 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 210 648

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-36 575
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 174 073

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	57 681
S.6508 Bølerskogen Brl lis Gar.Lag Sa	3 983
SUM ANDRE INNTEKTER	61 664

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-56 400

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 2021/2022, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 21 673, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 781.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 315
SUM KONSULENTHONORAR	-28 815

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-420 449
Drift/vedlikehold VVS	-327 430
Drift/vedlikehold elektro	-8 167
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 222
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-42 819
Drift/vedlikehold brannsikring	-102 619
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 060
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 801
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-968 567

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 496 622
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-726 711
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 223 547

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-5 012 526
Strøm oljefyr el.bereder	87 989
Andre fyringskostnader	-702 862
SUM ENERGI / FYRING	-5 627 400

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 260
Container	-30 494
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 153
Driftsmateriell	-24 387
Lyspærer og sikringer	-2 200
Vaktmestertjenester	-1 112 424
Renhold ved firmaer	-446 508
Andre fremmede tjenester	-6 166
Trykksaker	-3 333
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 673
Andre kontorkostnader	-93
Porto	-4 340
Bank- og kortgebyr	-9 417
Velferdskostnader	-13 623
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 708 072

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 503
Renter av sparekonto i OBOS-banken	67 641
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 717
Andre renteinntekter	557
SUM FINANSINNTEKTER	74 418

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-259 050
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-1 333 455
Andre rentekostnader	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-1 592 507

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Gnr.164/bnr.21

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

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Kostpris	4 200
	4 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	4 200

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

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

Antall andeler: 1. Balanseført verdi: kr 150.

Den samlede andelskapital i Bøler Samfunnshus er ukjent.

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

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2010	-14 634 000
Nedbetalt tidligere	4 223 186
Nedbetalt i år	446 637
	-9 964 177
Eika Boligkreditt AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2016	-71 322 540
Nedbetalt tidligere	18 019 966
Nedbetalt i år	1 576 239
	-51 726 335
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-61 690 512

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 247 800
2018	-15 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 263 600

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 247 800
Pantelån	61 690 512
TOTALT	63 938 312

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

Bygninger	33 388 348
TOTALT	33 388 348

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

Selskapet eier 8,98 % av Oppsal Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal VMS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal vms og utgjør kr 2 496 465.

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

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

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 586712. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2016	Rehabilitering balkonger	
2014 - 2015	Rør- og våtromsrehabilitering	
2009 - 2009	Oppgradering vaskeri - Nye maskiner	
2009	Rehabilitering av tak	
2008 - 2009	Oppgradert lekeplass	
2005	Rehabilitering av varmtvannsanlegg	Rehabilitering av varmtvannsanlegg utført, utskiftning av fyr og legging av nye rør inn til kjellere, det er montert termostater i alle leiligheter.





Bølerskogen Borettslag II
Bølerskogen 2

0691 OSLO

Oslo, 28. februar 2023

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE 2023.02.26

Undertegnede henstiller til årets generalforsamling/årsmøte at det tilføyes borettslagets ordensregler, vedtatt 8. mai 2017, **punkt 17 – Parkering på borettslagets område**, følgende:

Det er forbudt å vaske og polere bil, eller annen form for bilpleie, herunder dekkskift, på borettslagets stikkveier/gangveier, og foran blokker.

Dette medfører ulemper for andre beboere, og kan også være til hinder for eventuell absolutt nødvendig kjøring på stikkveier/gangveier, bl.a. ambulanse.

Med vennlig hilsen

Edel Rigmor Ax
Utmarkveien 10
0689 OSLO



Sak A: Mistillitsforslag rettet mot borettslagets styreleder Thomas Andersen

Her legger styret inn en kommentar til generalforsamlingen. I og med det er mye tekst fra beboer Smerkerud, har vi valgt å kommentere på de punkter han har synspunkter på løpende, dette for å gjøre det mulig for generalforsamlingen å få hele bildet.» Det legges til at dette er det samme som Smerkerud la frem på Generalforsamlingen i fjor.

Begrunnelse 1: En eksplosiv økning av borettslagets gjeld og felleskostnader på få år

Thomas Andersen ble styremedlem i 2013, og styreleder i 2018. Han har sittet i styret mens de største og mest kostbare prosjektene i borettslagets historie har blitt gjennomført. **Dette er prosjekter styremedlemmene lanserte, og var svært aktive pådrivere for. Samtidig var nødvendigheten av og behovet for å gjennomføre disse store prosjektene dårlig dokumentert.** De to største prosjektene var utskiftingen av alle rørene og badene i borettslaget og balkongprosjektet.

Gjennomføringen av prosjektene medførte at borettslagets gjeld økte dramatisk fra drøyt 5 millioner kroner til en knugende gjeldsbyrde på nærmere 86 millioner kroner omtrent i det samme tidsrommet som prosjektene ble gjennomført.

I tillegg til den svært kraftige økningen av borettslagets gjeld, økte også felleskostnadene meget sterkt med rundt 70 % i løpet av få år, det vil si fra rundt 10 millioner kroner i året til rundt 17 millioner kroner i året. Også dette var et resultat av den galopperende økningen av prosjektkostnadene.

Etter hvert summerte disse svære prosjektene seg, sammen med enkelte mindre prosjekter som også ble gjennomført, til en samlet kostnad **løselig anslått til drøyt 110 millioner kroner.**

Dertil kommer **renter på mange millioner kroner** som skal betales gjennom nedbetalingstiden på 30 år.

Lånene for å finansiere prosjektene ble tatt opp i Eika Boligkreditt AS, der OBOS på denne tiden var største deleier. **OBOS Prosjekt AS, som er heleid av OBOS, var prosjektleder både for utskiftingen av alle rørene og badene og for balkongprosjektet. Dette var oppdrag som gav dette selskapet solide inntekter fra borettslaget. Bølerskogen Borettslag II har på flere måter vært en solid melkeku for OBOS i flere år.**

Bølerskogen Borettslag II er i utgangspunktet et frittstående borettslag, men har langt på vei blitt et OBOS-tilknyttet borettslag uten at dette noen gang har vært et tema på en generalforsamling. **I denne udemokratiske utviklingen har den nåværende styrelederen Andersen vært en hovedaktør, slik han også har vært når det gjelder gjennomføringen av de nevnte prosjektene.**

Nåværende styreleder var ikke en pådriver for dette prosjektet, dette var et ønske fra beboere og ble vedtatt på generalforsamling. Pt, har vi to lån i OBOS banken, et på kr 9.865.419 kr og 51.396.919 kr. totalt 61.262.338 kr.

Smerkerud har på gjentatte generalforsamlinger og informasjonsmøter bestridt de fakta som er presentert av fagkyndige styret har engasjert i disse prosjektene. Andelseierne var kjent med Smerkeruds synspunkter da de aktuelle prosjektene ble vedtatt på generalforsamling. Se også tidligere generalforsamlingsvedtak fra 2019, 2018, 2017.

Begrunnelse 2: Utilstrekkelig planlegging og utredning av behovet for prosjektene – mangel både på åpenhet og informasjon

I rollene både som styreleder og styremedlem må Andersen anses å ha et hovedansvar for den styrepraksisen som har vært ført siden han fikk plass i styret i 2013.

Det gjelder skrotningen av alle rørene og badene i borettslaget, der det knapt nok var skader på rørene. **Borettslaget betalte kun ca. 60 000 kroner i året i gjennomsnitt i årene for prosjektstart for reparasjon av et fåtall småskader. For eksempel betalte borettslaget rundt 2,5 millioner kroner i renter og avdrag kun på lånet som finansierte prosjektet i 2016. Nedbetalingstiden er 30 år. Dette har således blitt et meget ulønnsomt og meget unødvendig prosjekt for beboerne som ble gjennomført altfor tidlig.**



Det gjelder den uklare hastelanseringen av balkongprosjektet basert på hovedsakelig to udokumenterte påstander og for øvrig minimal informasjon ved påsketider 2015, og den videre gjennomføringen av den såkalte rehabiliteringen av alle balkongene i borettslaget.

Det gjelder den udemokratiske beslutningen med minimal informasjon til andelseierne som ble avgjort av styremedlemmene med styreleder Andersen i spissen over våre hoder angående den såkalte rehabiliteringen av bunnledningene. Også dette prosjektet ble tredd ned over oss uten å ha blitt vedtatt av andelseierne på noen generalforsamling.

Styrets kommentar:

Tilstanden på eiendomsmassen var godt dokumentert, og utbedring av balkongene ble vedtatt av generalforsamlingen. En av styrets viktigste oppgaver er løpende vedlikehold og utbedring av feil og mangler. Bunnledningene var i en slik forfatning at etter flere kloakkstopp var utbedring nødvendig.

Begrunnelse 3: Et eksempel på styrets systematiske metode med ikke å svare på henvendelser som jeg alt for ofte har opplevd, og med Andersen i lederrollen.

I november 2021 sendte jeg en varseltekst både til styret i OBOS ved styreleder Roar Engeland og til konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj i OBOS.

Varslet dreier seg om negative erfaringer med OBOS Prosjekt AS som følge av prosjekter dette selskapet har anbefalt gjennomføringen av i Bølerskogen Borettslag II. Det dreier seg særlig om utskiftingen av alle badene og alle vann- og avløpsrørene i borettslaget, som fremstår som et meget ulønnsomt og unødvendig prosjekt. Men også balkongprosjektet ble påpekt.

Etter kort tid mottok jeg et tilsvarende fra konsernsjefen i OBOS. I en svartekst tilbake til ham i januar 2022 imøtegikk jeg et par momenter i hans brev. **For øvrig tolker jeg hans svar på den måten at han er åpen for at Bølerskogen Borettslag II fremsetter reklamasjoner.**

I februar 2022 informerte jeg styret i borettslaget om denne kontakten med OBOS, og jeg ba om en tilbakemelding fra styret om denne saken. Men som altfor vanlig når det gjelder styret i dette borettslaget og spesielt Andersen **har jeg ennå ikke mottatt noe som helst svar fra styrelederen eller styret for øvrig i denne viktige saken.**

Begrunnelse 4: En styreleder uten styring på egne valg

På generalforsamlingen i 2019 trakk plutselig Andersen seg som styreleder. Rundt to uker senere fikk andelseierne en hasteinnkalling til nok en generalforsamling, denne gangen var den ekstraordinær. Der var eneste sak at Andersen igjen ønsket å bli styreleder. **Dermed ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling der Andersen som eneste kandidat ble gjenvalgt tre uker etter at han plutselig trakk seg som styreleder.**

Siden har det vært tre digitale generalforsamlinger, og der har denne styrelederen foreløpig unngått å påføre beboerne nye dobbeltgeneralforsamlinger som følge av impulsive bråavganger og underlige angreretter etter et par, tre uker. Men nye underlige krumspring fra den kanten vil ikke overraske i det hele tatt. I mine tre saker til årets generalforsamling er flere tidlige krumspring av ulike art, der Andersen har hatt et hovedansvar, blitt beskrevet.

Etter min mening bør han også i år avtre, og denne gangen for godt.

Styrets kommentar:

Andersen tar ikke gjenvalg, og går ut av styret.

Begrunnelse 5: Advokatrusler og personangrep i regi av styret – mørklegging av fakta

Allerede kort tid etter at balkongprosjektet ble hastevedtatt ved påsketider i 2015, sendte fem andelseiere i borettslaget (inklusive undertegnede) et felles brev til styret der vi ba om at det ble gjennomført en kartlegging av fakturaer som dreide seg om reparasjon av balkongskader i borettslaget. Det gjaldt kun skader som hadde oppstått i de siste årene før balkongprosjektet ble vedtatt. Dette er en enkel og rask jobb.



På denne måten ville vi både få en faktabasert dokumentasjon av forekomsten av balkongskader i disse årene med kildehenvisning til hver faktura for hver reparasjon av hver balkongskade og om det hadde vært noen økning i omfanget av skader.

Én av to udokumenterte og usikre påstander vedtaket om gjennomføringen av prosjektet baserte seg på var at «vannskader fra balkong og inn i leilighet øker faretruende fort». Ettersom vi tidligere hadde observert få slike balkongreparasjoner, ønsket vi særlig å få bedre dokumentasjon på denne påstanden.

Men vi fikk ikke noe svar på vår henvendelse fra styret. OBOS har flere egne advokater, og i stedet mottok undertegnede først et brev fra lederadvokaten hos OBOS med en trussel om tvangssalg av min leilighet. En tid senere mottok jeg også et nytt brev fra et annet advokatfirma. Denne gangen med en trussel om politianmeldelse. Begge advokathenvendelsene baserte seg på usanne og udokumenterte påstander, som straks ble gjendrevet. Dermed forsvant de fort. **Begge disse skitne personangrepene var i regi av borettslagets styre, inklusive Andersen.**

Men også OBOS Prosjekt som var prosjektleder for balkongprosjektet hadde interesse av å hindre at uønskede fakta fremkom.

Formålet med truslene var å skremme en kritisk andelseier til taushet. En andelseier som hadde tillatt seg å anmode om litt mer eksakt informasjon om et meget stort og kostbart prosjekt. Det var et skammelig forsøk på å kneble yringsfriheten i borettslaget gjennomført av borettslagets styremedlemmer.

Dagens styreleder Andersen var én av dem. De lengst sittende styremedlemmene Olav Vik og Lill Svenning var to andre. Disse styremedlemmene har i flere år virket å være «gift med OBOS».

En tid senere mottok jeg en annen av de fem andelseierne et brev fra et tredje advokatfirma. Også dette som følge av de bakstrevske og særegne fikseringene til styret i dette borettslaget, som man ikke finner i styrene i andre borettslag.

Det er imidlertid tydelig at styremedlemmene ikke ønsket at faktabasert kunnskap om den reelle tilstanden på balkongene før balkongprosjektet ble igangsatt skulle fremkomme.

Styrets kommentar:

Tilstanden på eiendomsmassen var godt dokumentert, og utbedring av balkongene ble vedtatt av generalforsamlingen. En av styrets viktigste oppgaver er løpende vedlikehold og utbedring av feil og mangler.

Begrunnelse 6: Forfalskning av fakta?

Etter flere purringer gjennom noen år mottok to av oss omsider et slags skjema fra styret med diverse tall som skulle forestille balkongkostnader i årene fra 2008 til 2015.

Imidlertid er det i skjemaet som visstnok Andersen har utarbeidet, flere grovt uriktige og villedende tall, samt uriktig tekst, som virker å være forfalsket. Det var slettet ikke dette vi etterspurte.

Sammenligner man tallene og annen informasjon i skjemaet med de faktiske tallene i regnskaper og årsberetninger, finner man store feil, som til sammen gir en grovt feilaktig fremstilling av de faktiske forholdene.

Eksempelvis blir kostnadene til en malerbedrift som har utført malingsarbeid i borettslaget, i stedet skriftlig fremstilt i skjemaet som kostnader til å stoppe lekkasjer på balkongene. Det dreier seg om 778 718 kroner.

Kostnadene til en annen bedrift som har utført takvindreparasjoner i borettslaget, har blitt oppført i skjemaet som balkongkostnader. Det dreier seg om 461 794 kroner.

Dette er to eksempler på flere grovt uriktige og villedende feil. **Slik har styret med styreleder Andersen i spissen prøvd å fabrikere større balkongkostnader enn de reelle kostnadene.**

Styrets kommentar:

I disse sakene var Smerkerud med flere i styremøte for å se tallene som viste kostnadsutviklingen i forhold til reparasjoner på balkongene. Å beskyldte styret og styreleder for å forfalske fakta er



drøyt, men det er dessverre ikke ukjente beskyldninger fra Smerkerud. Se også tidligere generalforsamlingsvedtak fra 2019, 2018, 2017.

Begrunnelse 7: Lett tilgjengelige og svært viktige fakta blir i praksis holdt skjult

Men når de korrekte tallene som er tilgjengelige blir fremstilt på en riktig måte, indikerer de tydelig at vannskader fra balkonger og inn i leiligheter i de aktuelle årene var få og økte minimalt.

Dette er i så fall stikk i strid med påstanden fra styret på generalforsamlingen der balkongprosjektet ble vedtatt om at «vannskader fra balkong og inn i leilighet øker faretruende fort». Dette var en hovedbegrunnelse for at balkongprosjektet ble vedtatt.

Det endelige svaret ligger som nevnt lett tilgjengelig i de aktuelle fakturaene. Men det ser det ut til at styremedlemmene med alle tilgjengelige midler prøver å forhindre at beboerne i borettslaget skal få kjennskap til. Dette er dessverre i overensstemmelse med erfaringene generelt når det gjelder mørklegging av informasjon til beboerne. Styremedlemmene med styreleder Andersen i spissen er de ansvarlige.

Flere eksempler på styreleder Andersens svake og uakseptable styring av borettslaget og begrunnelser for å rette et mistillitsforslag mot ham følger indirekte både i sak B og sak C som er mine to andre saker på denne generalforsamlingen.

Styrelederen Thomas Andersen har etter min oppfatning sittet lenge nok i borettslagets styre. Mange av de aktivitetene han har vært med på gjennom flere år har bidratt til å tære bort tilliten. For mitt vedkommende har tilliten til ham for lengst nådd nullpunktet

Hvis Andersen ikke trekker seg på egen hånd, slik han gjorde i 2019, bør generalforsamlingen velge en annen person som styreleder i borettslaget. Andersens styreledelse har etter min oppfatning fremstått som en form for uholdbart vanstyre.

Styrets kommentar:

Andersen tar ikke gjenvalg, og går ut av styret.

Begrunnelse 8: En typisk lite tillitvekkende behandling av blant annet et mistillitsforslag mot styreleder Andersen - et forsøk på å utdeliggjøre innholdet

I mine tre innsendte saker til generalforsamlingen i fjor var forslaget til vedtak som vanlig formulert til slutt i teksten til hver sak. (Disse sakene er fortsatt like relevante.)

Men styret fjernet i innkallingen til fjorårets generalforsamling forslaget til vedtak bort fra den helhetlige teksten det hører til i hver sak. De tre forslagene til vedtak er spredt rundt i en eneste sammenhengende og nærmest uleselig ordsjørje på nærmere 20 sider i innkallingen, som antageligvis få andelseiere har funnet. De må i så fall lete grundig for å finne mine forslag til vedtak i denne lange teksten.

Min samlede tekst fordelt på tre saker var riktignok lang, det vil si ca. åtte sider. Men styret har trykket denne teksten to ganger og samtidig splittet den opp i enkeltdeleler ispedd egne synspunkter. Hva som var min tekst og hva om var styrets tekst, var stedvis uklart.

Dette fremstår både som en ulovlig endring og som en form for sensur og kamuflering når det gjelder mitt mistillitsforslag mot styrelederen. Det er et klart inngrep mot ytringsfriheten i borettslaget.

Styrets kommentar:

Andersen tar ikke gjenvalg, og går ut av styret.

Forslag til vedtak:



Den lengesittende prosjektpådriveren og styreveteranen Thomas Andersen fratrer sitt verv både som styreleder og styremedlem i Bøle

Styrets kommentar:

Andersen tar ikke gjenvalg, og går ut av styret, og styrets forslag til vedtak er at hele saken avvises.



Sak B: Demonteringen både av informasjonstilgangen og de lokaldemokratiske prosessene i borettslaget må stoppes. (Også denne saken kan delvis leses som mistillit til styre leder Andersen.)

«Her legger styret inn en kommentar til generalforsamlingen. I og med det er mye tekst fra beboer Smerkerud, har vi valgt å kommentere på de punkter han har synspunkter på løpende, dette for å gjøre det mulig for generalforsamlingen å få hele bildet»

Begrunnelse 1: Borettslagets lokaldemokratiske bærebjelke er i ferd med å bli revet

Borettslagets nettsider ble for få år siden endret til i stor grad å bli reklameplakater for ulike OBOS-produkter. Nå har både borettslagets nettsider og de månedlige infoskivene vi i alle år har mottatt i postkassene våre langt på vei forsvunnet. De siste årene har vi kun funnet et og annet skriv bortgjemt i en digital OBOS-verden.

Man kan også anta at et betydelig mindretall av beboerne, særlig blant de eldre, ikke har tilgang til denne for dem elektroniske OBOS-avkroken. De er i stor grad henvist til et uvitenhetens mørke om det som foregår i dette borettslaget.

Også denne utviklingen har skjedd over våre hoder med minimal informasjon underveis, og i regi av styret med Andersen i spissen.

Et ufravikelig basiskrav for at et lokaldemokrati, som et borettslag i henhold til borettslagsloven er ment å være, skal kunne fungere etter hensikten, er at beboerne får relevant og holdbar informasjon om alle aktuelle saker. For å kunne foreta valg, delta i avstemninger og fremme saker på et informert grunnlag må slik informasjon være lett tilgjengelig.

Etter at Andersen ble styreleder, har imidlertid informasjonstilgangen nærmest kollapse i borettslaget. Et uvitenhetens mørke virker nå å ha rammet de fleste beboerne i dette borettslaget, og lokaldemokratiet er kraftig svekket. Det hele ser ut til å være utviklet i regi av det nåværende styret med Andersen i spissen.

Etter mitt syn var nettsidene til Bølerskogen Borettslag II vesentlig bedre for rundt 10 år siden før borettslaget forsvant inn i en stadig mer dominerende OBOS-verden. Den gangen var det vårt borettslag som fullt ut var i fokus på alle nettsidene uten forstyrrende og uvedkommende OBOS-attributter.

Samtidig mottok alle beboerne rundt 9 til 12 infoskriv i sine postkasser i løpet av et år.

Nå har vi i stedet endt opp som en standardvariant i en bortgjemt avkrok i OBOS sin digitale verden. Når jeg søker etter Bølerskogen Borettslag II på Google, kommer følgende søkeresultat opp øverst på den første siden: «**AL Bølerskogen Borettslag II | En tjeneste fra OBOS – Vibbo**». Her har borettslaget blitt redusert til en marginal OBOS-tjeneste.

Nå kom det to nye styremedlemmer inn i styret i fjor, og man har sett at det har blitt en klar bedring i 2022 når det gjelder informasjonstilgangen. Det ser ut til at det nye styremedlemmet Alexander Weiseth Gran er hovedansvarlig for denne positive utviklingen, og det kan virke som at han har en langt bedre innstilling til og forståelse for viktigheten av en god informasjonsflyt i borettslaget enn det Andersen har vist. Men foreløpig gjelder denne bedringen primært den digitalt baserte informasjonen på OBOS-produktet med det pussige og fremmedartede kallenavnet Vibbo.

Styrets kommentar:

Når det gjelder den gamle nettsiden “herborvi.no”, var den uansett planlagt å legges ned fra OBOS sin side, til fordel for Vibbo. Styret måtte da ta et valg om å lage egen side eller benytte seg av en ferdig tjeneste. Siden Vibbo allerede var tilgjengelig, testet vi dette først i ett år. I løpet av dette året kom over 80% av beboerne seg inn på Vibbo. Det er lett å finne informasjon for beboere, og det er lett å administrere for styret. Det er trygg innloggingsløsning og Vibbo er tett integrert med de andre tjenestene vi bruker i OBOS, som feks Styrerommet,



hvor alle fakturaer, eposter, HMS-arbeid, beboeroversikt osv. er sentralt og integrert koblet sammen.

Styret og beboere må også henge med i tiden og digitaliseres, og tiden for månedlige infoskriv i hver postkasse er over for lenge siden og vil ikke komme tilbake.

Styret er ikke et mediehus som skal bruke tid på å lage månedlige og unødvendige brev til beboerne, hvor man nærmest må finne på ting å skrive om, eller gjenta de samme sakene om igjen og om igjen..

Jevnlig info som er relevant for beboerne blir istedenfor lagt ut som nyheter på Vibbo og varslet med epost. All annen faktabasert info beboere etterspør eller kan ha nytte av finnes under temaene. Finner man likevel ikke info er det bare å sende oss en melding eller epost, så får man svar i løpet av en dag eller to, ofte samme dag! Er det spørsmål vi ikke har på Vibbo fra før, legger vi senere ut dette under et relevant tema.

Hvis Smerkerud savner noe informasjon på Vibbo, kan han og alle andre beboere som savner noe, etterspørre dette på mail eller melding på Vibbo, så legges det fortløpende ut av styret. Vibbo-strategien er å legge ut informasjon etterhvert som den etterspørres, og det har fungert bra så langt. Vi har ikke fått noen tilbakemeldinger på at Vibbo ikke fungerer, er dårlig, tungvint eller at man savner infoskriv. Det er kun Smerkerud i de gjentakende generalforsamlingssakene som sår tvil om dette og etterspør infoskriv i sin egen postkasse.

Om vi kan si oss enig i en av påstandene, er det at vi kan tilrettelegge mer for at beboere vet om Vibbo, mulighetene som finnes der, og kontaktinformasjon for å finne info man trenger. Dette kan vi ta til etterretning og se på hvordan vi kan forbedre med feks et fast oppslag på infotavlen med kontaktinfo og hvordan komme inn på Vibbo- informasjonskanalen i borettslaget.

GENERELT OM VIBBO:

Styret kan se hvor mange og hvem som bruker Vibbo, og vi ser at per 25.04.2023 er det økt til 85% av beboerne som har begynt å bruke det. Det er derimot 88% av boligene i borettslaget som har en eller flere beboere som har logget inn. Dette er en økning fra i fjor, og vi ser at flere og flere kommer inn i systemet.

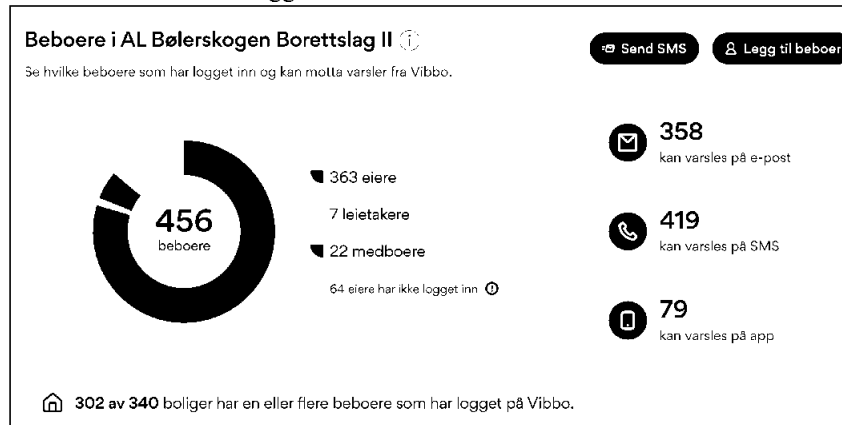
Vi kan også se hvor mange, og hvem som har sett nyheter vi legger ut, og de aller fleste får med seg nyheter etter kort tid. Vi regner med at de færreste sjekker Vibbo jevnlig, og det blir derfor alltid sendt ut epostvarsel så man får beskjed om at noe nytt er lagt ut, og kan gå inn å se da. I epostvarselet er det også link til nyheten, så det er lett å komme rett til saken.

Ved info som er viktig å få ut raskt kan vi også sende ut SMS-varsel. SMS begrenser vi oss til å bruke kun i spesielle situasjoner.

Nøkkeltall per 25/4/2023:

- 302 av 340 boliger har en eller flere beboere som har logget inn på Vibbo. Dette er 88% av boligene i borettslaget.
- 392 av 456 beboere er på Vibbo.
- 363 eiere

- 7 leietaker
- 22 beboere
- 0 boligkjøpere (beboere i overdragsfasen som enda ikke er registrerte eiere)
- 64 eiere har enda ikke logget inn.



Begrunnelse 2: Styremedlemmenes mål om å kutte ut infoskrivene for å spare papir og kostnader, ligner mest på... (her kan den enkelte leser sjøl fullføre setningen)

I november 2021 så undertegnede tilfeldigvis to skriv på oppslagstavlen. Da hadde jeg ikke sett et infoskriv på flere måneder. Det ene skrevet hadde overskriften INFOSKRIV NOVEMBER 2021. Det ble innledet med følgende ord: «Dette er første versjon av infoskriv i ny utforming.» Litt lenger ned stod det: «**Fokuset i fremtidens infoskriv vil være lettleselighet og konkret informasjon. Etter hvert vil infoskrivet kun henge på oppslagstavlen i oppgangene, og ikke bli lagt i hver postkasse. Dette gjør vi for å spare papir og kostnader.**»

I tillegg ble vi omsider etter et halvt år i dette infoskrivet informert om hvem som utgjør styret etter generalforsamlingen i mai 2021. I tidligere år har vi fått informasjon om dette etter et par uker. Det gjelder også protokollene fra tidligere generalforsamlinger. Personlig har jeg ennå ikke mottatt protokollen fra generalforsamlingen 2021, selv om det står i § 7-9 i borettslagsloven at protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseiere.

Deretter gikk det fire måneder før det dukket opp et nytt infoskriv på oppslagstavlen.

Målet med lettleselighet ser det ut til at styret de siste årene har løst ved å kutte ut flest mulig av infoskrivene. Fullfører styret denne utviklingen ender borettslagets beboere snart opp med å motta 0 infoskriv og intet å lese. Da vil også styrets latterlige målsetning med å optimalisere lettleseligheten bli fullbyrdet.

Det skjer riktignok på bekostning av målet med «konkret informasjon». For informasjon har det tilsvarende blitt svært lite av. I kjølvannet av de nye styremedlemmenes inntreden i borettslagets styre kan man håpe at denne utviklingen blir reversert.

At styremedlemmene nå plutselig har blitt opptatt av å spare kostnader er bemerkelsesverdig. De har gjennom flere år gjennomført både diverse meget store og små prosjekter ofte basert på et mangelfullt og tvilsomt grunnlag, og der nødvendigheten av de store prosjektene virker å være liten. Dette har ført til en ekstrem gjeldsøkning i borettslaget (se begrunnelse 1 i sak A). Dette gjelder det lengesittende styretrekløveret, det vil si Andersen, Vik og nylig avgåtte Svenning, og ikke de nye styremedlemmene.



Nå skal de med Andersen i spissen spare kostnader ved å kutte ut utleveringen av infoskrivene. Dette sparer de nok muligens et fåtall tusenlapper på. I hvert fall noen hundrelapper. Men samtidig kutter de også ut det som utgjør en grunnstein i borettslagets lokaldemokrati, det vil si informasjonen som gjør det mulig å delta på generalforsamlinger og i andre aktuelle sammenhenger i borettslaget på et informert grunnlag.

Særlig etter at Andersen ble styreleder har utviklingen mot mindre informasjon i dette borettslaget vært tydelig. Infoskriv har til tider kommet fåtallige og uregelmessig og protokoller har kommet altfor sent eller uteblitt.

Styremedlemmene kan jo også kutte ut generalforsamlingene i borettslaget. Da vil de også kunne spare enda flere kostnader. Det går som regel noen tusenlapper for eksempel til å betale en ekstern møteleder når styreleder Andersen sjøl ikke ønsker å være møteleder. På denne måten kan styremedlemmene sjøl også bestemme hvem som til enhver tid skal sitte i styret og være styreleder. Da vil vi i praksis få et lokalt diktatur i borettslaget.

Man kan virkelig undre seg på hva som styrer disse styremedlemmene...

De lengesittende styremedlemmene med Andersen i spissen er med sin praksis på god vei til å styre i den retningen. De to maratonstyremedlemmene Sanders og Vik har sittet sammenhengende i styret siden henholdsvis 2003 og 2004 som styremedlem eller varamedlem. Vik har vært ute av styret et par år underveis, mens Sanders er på vei inn i sitt tredje tiår i styreorganet. **De to er et symptom på en uheldig utvikling der styreposisjonene i borettslaget et godt stykke på vei begynner å få form av å bli privatisert.**

Også disse to fastgrodde styremedlemmene bør nå vike plassen for nye styremedlemmer. Det vil stimulere både lokaldemokratiet internt i styret og i borettslaget for øvrig. Deres repeterende, forslitte og OBOS-frelste tankesett og gruppentallitet er velkjent i borettslaget, og det er nå behov for litt nytteknning. De har oversittet en normal styreperiode flere ganger, og da blir deres styremaraton etter hvert et demokratisk problem. Det er behov for utskifting.

Underveis har de sørget for å flerdoble styrehonoraret. På få år har **styrehonoraret steget fra 110 000 kroner i 2006 til 400 000 kroner i 2020. En økning på nærmere et firedobbel beløp på 14 år, mens konsumprisindeksen i samme periode ifølge priskalkulatoren til Statistisk Sentralbyrå økte med 33 %.** Dette har de sjøl nytt godt av de senere årene, og det virker som at de vil ha mer av dette. Mye av styrevirksomheten ser for øvrig ut til å være satt bort til OBOS Eiendomsforvaltning.

Styrets kommentar:

Vi i styret kan se hvor mange som bruker Vibbo, og kan derfor se at det kun er et fåtall andelseiere som har behov for papirversjon. Disse får da lese viktig info på papir i oppgangen.

Det er ingen grunn til å skrive ut dette til alle beboere når ingen ønsker egen kopi, det er sløsing med papir og ressurser. Det tar vaktmesteren mye tid å legge dette i alle postkasser, og det er dette vi mener med at det er ekstra kostnader involvert, ikke selve papiret i seg selv. Det er helt unødvendig og vaktmester kan brukes til viktigere saker.

Infoskrivene skal ikke kuttes ut, hvertfall ikke så lenge det er flere beboere som ikke er på Vibbo. Skrivene skal henge i oppgangene på de nye infotavlene. Ønsker man eget eksemplar kan man hente dette hos vaktmesteren, som tidligere nevnt. Vi skriver ikke ut en bunke av dette på forhånd lenger, da ikke -en eneste person- har etterspurt eller hentet eget eksemplar etter at vi sluttet med postkasses-skriv. Det synes at beboerne følger med i tiden og finner det de trenger på Vibbo.

Formålet med infoskrivet er å informere om nye ting, og aktuelle saker. Når det ikke er noe nytt å melde, er det følgelig ikke noe poeng å henge opp et skriv hvor det står at det ikke er noe nytt. Å skulle levere månedlige skriv hvor man gjentar generell informasjon, bidrar heller derimot til at man ikke lenger gidder å lese skriven. Det er mer alvorlig, da sjansen er større for at viktige beskjeder blir ignorert.

Styret mener at Vibbo er veien å gå og at nyheter blir publisert der når det er relevant, på digitale tjenester folk kan ta med seg hvor som helst. Informasjonen er søkbar og lett tilgjengelig.



Når det gjelder Smerkeruds gjentatte skriftlige personangrep på navngitte styremedlemmer, bidrar dette kun til å skremme andre fra å ville delta i styreverv. Dette er svært alvorlig, og bidrar til å ødelegge demokratiet og dugnadsånden i borettslaget. Vi vil bemerke at Smerkerud har holdt på slik som dette i en årrekke, og vi tror det er liten grunn til å la seg skremme av det som ny og aspirerende styremedlem. De som sitter å kjenner på en følelse av at de vil bidra i styret, oppfordrer vi sterkt til å nominere seg selv på neste generalforsamling og videre i fremtiden. Borettslaget vil alltid ha behov for engasjerte andelseiere i styret, uansett alder, bakgrunn og kompetanse.

Begrunnelse 3: Lite spesifikk informasjon om Bølerskogen Borettslag II de siste årene - et uvitenhetens mørke brer seg – på kant med loven

Det andre skrivet på oppslagstavlen i november 2021 nevnt innledningsvis i begrunnelse 2 hadde overskriften INFOSKRIV Vibbo, og hadde noen få punkter om dette nye påfunnet fra OBOS. Der står følgende: «Vibbo vil fremover være eneste kilde for digital informasjon i borettslaget.»

Våren 2022 var det lite spesifikk informasjon å finne om Bølerskogen Borettslag II på det såkalte Vibbo-nettstedet. Når det gjaldt nyheter angående vårt borettslag var det kun tre punkter man kunne finne der. De to første var fra desember 2021. Den siste nyheten dreier seg om dugnad i borettslaget 11.05.2022. Det var det eneste så langt på dette tidspunktet. Det var ikke mye å bli klok av. Først og fremst bidrar det ytterligere til at et uvitenhetens mørke brer seg i Bølerskogen Borettslag II når det gjelder aktuelle saker for beboerne.

I tidligere år var det normalt å motta rundt 9 til 12 infoskriv per år i postkassene. Nå står postkassene tomme når det gjelder informasjon fra borettslagets styre.

Eksempelvis kan jeg per 2. mars 2023 ikke finne noe informasjon på Vibbo om når fristen for å levere forslag til generalforsamlingen i år går ut. Denne fristen går ut 3. mars 2023. En ukes tid før denne datoen mottok jeg alt for sent et brev om dette.

Når styremedlemmene anført av Andersen er i ferd med å redusere informasjonstilgangen internt i borettslaget til et minimum under påskudd av å spare kostnader, driver de også med en systematisk demontering av de lokaldemokratiske prosessene i borettslaget. Dette skjer etter at de tidligere har bidratt til å påføre borettslaget en knugende gjeldsbyrde. I sum er de i ferd med å styre borettslaget i grøfta. Dette gjelder særlig det nevnte trekloveret Andersen, Vik og Svenning.

Mange beboere har en velfylt boligmappe. Der kan de lese om historien til eget borettslag slik den har utviklet seg gjennom tiårene. I den senere tiden har det blitt lite påfyll med nye infoskriv, protokoller og annet relevant stoff i denne mappa.

Hvis denne utviklingen ikke blir stoppet, vil denne boligmappa i stedet bli et fremtidig vitnesbyrd for tidspunktet da lokaldemokratiet i Bølerskogen Borettslag II ble avvirket under ledelse av styret mens Andersen var styreleder.

Mye av det jeg har skrevet i disse tre sakene baserer seg på fakta, tall og papirinformasjon som jeg har funnet i tidligere infoskriv, innkallinger, regnskap og årsberetninger som går helt tilbake til årtusenskiftet. Uten denne dokumentasjonen vil det ikke være mulig å ettergå tidligere styreaktiviteter og andre aktiviteter som har foregått i borettslaget. Det kan være at enkelte styremedlemmer ser dette som en fordel. Mindre vellykte styreaktiviteter kan det være mest bekvemmelig fortest mulig å trekke et glemselens slør over.

Nå ser det ut til at det som nevnt er en bedring på gang når det gjelder digital informasjon i regi av det nye styremedlemmet Weiseth Gran.

Men et betydelig mindretall av andelseierne og øvrige beboere i borettslaget anvender av ulike grunner ikke internett. Det gjelder særlig blant den eldre delen av beboerne.

Kapittel 7 i borettslagsloven dreier seg om generalforsamlingen. Der står først «§ 7-1. Mynde Generalforsamlinga har øvste myndet i laget.»



Deretter står «§ 7-2. Møterett (1) Alle andelseigarar har rett til å vere med i generalforsamlinga med framleggs-, tale- og røysterett.»

Disse paragrafene dreier seg om grunnleggende rettigheter som er avgjørende for at lokaldemokratiet også i Bølerskogen Borettslag II skal kunne fungere rettmessig i henhold til denne loven. For at det skal kunne skje må alle andelseierne få tilgang til all relevant og holdbar informasjon vedrørende borettslaget når de deltar på generalforsamlingen. Men det skjer ikke i dag når så vidt mange på ulike vis blir utestengt fra informert deltagelse i lokaldemokratiet med dagens mangelfulle informasjonspraksis.

Derfor må også de andelseierne som ikke er på internett få tilsendt alle relevante infoskriv i sin postkasse. Dette er noe man har en lovmessig rett til. **Her er det snakk om både digital informasjon og ordinær papirinformasjon til hver enkelt andelseier samtidig, slik det tidligere har vært i mange år.**

Dette har tidligere styremedlemmer med stor selvfølgelighet fint fått til i mange tiår. Det blir dagens styremedlemmer også ganske godt honorert for å gjøre.

Styrets kommentar:

Dette kommenterer styret i hovedsak med samme svar som i “Begrunnelse 2”.

Når det gjelder påstanden om at Smerkerud ikke har fått info om generalforsamling, kan vi ikke si noe annet enn at dette er merkelig. Det ble sendt ut mail til alle beboere om generalforsamling den 09.02.2023, i tillegg ble det utvidet forslagsfrist hvor dette ble informert om på Vibbo, mail og SMS den 02.03.2023. Hvis Smerkerud aktivt har skrudd av varsel fra alle disse plattformene kan dette muligens være årsaken. Man må aktivt reservere seg for digital informasjon og kommunikasjon fra OBOS og Vibbo for å ikke lenger få noe info. Innkalling til generalforsamling vil komme i postkassen til de som gjør dette.

Reservasjon er et aktivt valg man må gjøre, og denne endringen er varslet om tidligere på Vibbo, mail og oppslag i oppgangen. Bruk av digital kommunikasjon er dessuten nedfelt i Norges lover, ved borettslagsloven § 1-6. Meldingar mv. Denne lovendringen kom i 2021 under pandemien hvor digital kommunikasjon og generalforsamling var et nyoppstått behov.

Borettslagsloven § 1-6. Meldingar mv.:

(1) Styret avgjer korleis meldingar og liknande til andelseigarane etter denne lova skal givast. Andelseigarane kan reservere seg mot å ta imot meldingar elektronisk. Styret skal informere andelseigarane i rimeleg tid før ny kommunikasjonsmåte blir teken i bruk. Meldingar skal givast på ein trygg og tenleg måte.

(2) Når ein andelseigar skal gi meldingar og liknande etter denne lova til laget, kan han eller ho gjere dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressa eller på den måten laget har fastsett for dette føremålet.

(3) Krav i lova om at meldingar og liknande skal vere skriftlege eller givast skriftleg, er ikkje til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Departementet kan i forskrift gi føresegner om krav til meldingar og liknande mellom laget og andelseigarane.

0 Endra med lov 26 mars 2021 nr. 16 (i.kr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).



Forslag til vedtak:

Styret i Bølerskogen Borettslag II setter straks i gang med å dele ut skriftlige infoskriv i postkassene til alle beboerne de fleste månedene i året.

Styrets forslag til vedtak:

Forslagsstillers forslag til vedtak tas ikke til følge.

Styret Bølerskogen borettslag II fortsetter arbeidet med Vibbo som informasjonskanal, og informasjonsskrivene vil være tilgjengelig på oppslagstavler i oppgangene og vaskeri når det er noe nytt å melde. Egne eksemplarer kan på forespørsel hentes på vaktmesterkontoret av de som ønsker det.

Sak C: Styrets og styreleder Andersens ubegripelige passivitet og rot i en viktig garantisak som rammer et større antall beboere er uakseptabel, og garantisaken må prøves på nytt – også mulig skadebotansvar for visse styremedlemmer. (Også denne saken kan delvis leses som mistillit til styreleder Andersen.)

Begrunnelse 1: Styret har på uforståelig vis rotet bort overtagelsesprotokollen

I november 2020 mottok jeg og formodentlig øvrige beboere i borettslaget et sjeldent skriv fra styret med overskriften «Garanti på badet utløpt 13.4.2020». Der står det blant annet at prosjektet med rehabilitering av baderommene i borettslaget «var ferdigstilt våren 2015».

Videre står det at styret ba om at «beboerne sendte inn gjenstående reklamasjoner på badene med frist 12. april. 48 beboere leverte inn melding om mulig reklamasjon, disse ble viderefremmet til entreprenør den 15. april».

Så er det anført: «Styret var kjent med reklamasjonstiden på 5 år, men det var noe usikkerhet til eksakt dato for overtagelse av badene. Usikkerheten rundt overtagelsesdato skyldes at selve overtagelsesprotokollen ikke var å finne i våre arkiver.»

«Vi har henvendt oss gjentatte ganger til entreprenør om utløpsfristen uten å få svar. Da reklamasjonslisten ble levert til entreprenør 15. april avviste SansBygg kravet, og viste blant annet til at fristen utløp 13. april.»

Man må virkelig undre seg over hvorledes denne protokollen har forsvunnet, og det er nærliggende å spørre seg hvem som er ansvarlig(e) for dette. Men styrelederen har normalt et overordnet ansvar, det vil si styreleder Thomas Andersen.

Begrunnelse 2: En altfor sen innsendelse av reklamasjoner til entreprenøren fra styrets side

Det virker også nærmest ubegripelig at styret måtte vente til etter påsken 2020, det vil si 15. april, med å sende inn reklamasjonene til entreprenøren. Selv om de var usikre på eksakt dato, visste de godt at garanti- og reklamasjonstiden på 5 år utgikk ved påsketider 2020. Jeg husker selv godt at prosjektet ble avsluttet ved påsketider 2015.

Når de var usikre på eksakt dato, kunne de enkelt ha samlet inn reklamasjonene i januar eller februar 2020, og sendt inn disse til entreprenøren på det tidspunktet. **Da ville de ha vært trygge på at de ville ha vært innenfor femårsfristen med god margin.**

Men nei da. Styret i Bølerskogen Borettslag II ledet av Andersen har sine helt egne metoder, og særlig når Andersen står i spissen som styreleder. Garantitiden var på 5 år, det vil si 1826 dager inklusive én skuddårsdag. For sikkerhets skyld drøyd styret i 1828 dager med å sende inn andelseiernes reklamasjoner. Hvis de ventet helt til over påsken 2020, ville sannsynligheten være stor for at det ville være for sent å sende inn reklamasjonene. Og det var nettopp det styremedlemmene gjorde. De ventet så lenge, og dermed ble det for sent.

Begrunnelse 3: Styrets nærmest inngrodde passivitet er til stor skade for mange andelseiere, men til stor gunst for entreprenørene

Dette var til stor skade for de 48 andelseierne som hadde sendt inn sine reklamasjoner, men tilsvarende til stor nytte for entreprenøren som profiterte stort på å unnsnippe reklamasjonene og utbedringskostnadene. I stedet er det de 48 andelseierne som må bære kostnadene for feilene entreprenøren har gjort.

Det ble resultatet av styrets manglende innsats i denne sammenhengen, og med styreleder Andersen i spissen.

En lengre tekst på flere sider sendt fra meg til styremedlemmene i borettslaget dater 08.04.2020 hadde følgende overskrift: «**En styreleder som trenerer min reklamasjonssak kort tid før garantitiden på 5 år utløper.**»

Teksten innledes med disse ordene: «Gjennom nærmere 5 år og etter flere henvendelser har jeg ventet på en reaksjon fra styret i Bølerskogen Borettslag II på min reklamasjon vedrørende feil/skader på mitt bad». Det pekes på en rekke eksempler der styret med Andersen som sentralt medlem ikke har løftet en eneste synlig finger, og enda mindre jobbet for mine reklamasjoner. Jeg har skrevet: «**Min reklamasjonssak har ligget i ro i styret i nærmere 5 år, og dermed har den også stoppet opp der.**»

Tafatt, likegyldig og uinteressert passivitet og ubesvarte henvendelser har vært den dominerende erfaringen med dette styret i egne saker, og særlig gjelder det styreleder Andersen.



Den samme inngrodde passiviteten fra styret, og særlig fra Andersen, har jeg også erfart når det gjelder min reklamasjon i forbindelse med balkongprosjektet.

Når relevante handlinger fra styret uteblir, er dette først og fremst til gunst for entreprenøren, som unnslipper sitt garantiansvar. Mens aktuelle andelseiere blir rammet hardt av styrets passivitet, med Andersen i lederrollen, når de må dekke kostnadene for utbedringer på egen hånd.

Begrunnelse 4: Luftige og usikre advokatvurderinger - skadebotansvar

Styret skriver at de «har rådført seg med borettslagets advokat», og at de slutter seg til vurderingen derfra «og vil ikke å gå videre med sak mot entreprenør».

Det er oppført fem punkter med vurderinger fra advokatfirmaet i det aktuelle skrevet. **Etter min oppfatning virker disse å være ganske så luftige og usikre, og som man ikke bør legge avgjørende vekt på.**

For eksempel har de fleste som har reklamert, trolig i utgangspunktet gjort det lenge før reklamasjonsfristen gikk ut.

I så fall er det høyst tvilsomt om entreprenøren nå kan avfeie disse reklamasjonene ved å vise «blant annet til at fristen utløp 13. april». Her ser det ut til at forhaling av tiden og trenering har vært sentrale virkemidler fra entreprenøren for å kunne bedrive ansvarsfraskrivelse og umndra seg sine garantiforpliktelse.

Her har også styremedlemmene gjort store feil ved på uforklarlig vis å rote bort et så viktig dokument som det overtagelsesprotokollen er, og å sende av sted reklamasjonene til entreprenøren altfor sent.

Det er på tide at styremedlemmene anstrenger seg litt for å rette opp litt av sine feil som har gått utover et større antall beboere, og prøver denne saken rettslig i stedet for at de med sin sedvanlige passivitet i praksis fremmer entreprenørens sak også i denne sammenheng.

Basert på tidligere erfaringer, vil styret sannsynligvis konstruere enkelte påstander for ikke å etterkomme et slikt vedtak. Disse bør andelseierne se bort fra i denne saken, og være solidariske med de som har fått problemer og eventuelle større ekstrakostnader etter baderomsprosjektet.

Men i sin helhet synes disse avsporede styreaktivitetene fra styret i Bølerskogen Borettslag II å være så grove at **det bør vurderes å stille de ansvarlige styremedlemmene til skadebotansvar for å påføre andelseiere alvorlig tap. § 12-1 i borettslagsloven om skadebot og skadebotansvar er en aktuell lovparagraf i denne sammenheng.**

Forslag til vedtak:

Bølerskogen Borettslag II går til sak mot entreprenøren SansBygg AS både for å få bekreftet at reklamasjonene etter baderomsprosjektet var/er gyldige, og «for å få erstattet utbedringsutgifter for faktiske mangler».

Styrets innstilling:

Forslagsstillers forslag til vedtak tas ikke til følge.

Alle reklamasjoner er videreformidlet til entreprenør løpende gjennom hele garantitiden og de er fulgt opp. Vi vurderte i samråd med advokat å gå til sak mot SansBygg, dette ble vi anbefalt å ikke gjøre.

Johnny Smerkerud har de siste årene gjentatte ganger uttrykt sin misnøye rundt disse prosjektene som er godkjent ved tidligere generalforsamlinger. Styret finner det meningsløst å bruke mer tid og ressurser på alle disse gjentakende kommentarene og forslagene fra Johnny Smerkerud på prosjekter som for lengst er avsluttet.

Styret ønsker å bruke ressurser og tid på aktuelle utfordringer for Bølerskogen Borettslag II.

Styret tar sterk avstand fra usaklige personangrep og trakassering av styrets medlemmer.



Hei,

Jeg foreslår at det innstilleres vannmåler pr. leilighet, da forbruk pt inngår i fellesutgifter, uavhengig av individuelt forbruk.

Individuell vannmåler er praksis i flere andre borettslag.

Det er stor forskjell på bruk av vann / varmt vann pr. leilighet, avhengig av hvor mange som bor der.

Når nå strømutfgiftene er økt, og det kan bli ennå høyere priser, er det rett og rimelig at hver enhet betaler for eget forbruk, på samme måte som strømforbruk.

Dersom det er ønskelig, kan jeg gjerne være med å undersøke hvordan dette kan gjøres, dersom det ikke er tid eller anledning for styret å undersøke og behandle saken.

Mvh

Marit Wikheim Sverdrup

Bølerskogen 15

Styrets innstilling.

Styret har de siste årene hatt et stort fokus på miljø- og kostnadsreducerende tiltak, det være seg gjennomgang av eksisterende avtaler, oppfølging og utvidede servicer samt oppgradering av eksisterende tekniske anlegg, alt for å sørge for en mest mulig optimal, miljøvennlig og økonomisk drift av våre anlegg. Fossilt brensel er også byttet ut til fordel for bio-olje, som er et miljøvennligere alternativ enn fyringsolje. Dette gjorde vi flere år før forbudet mot oljefyr kom. Vi har også byttet strømleverandør for å få ned kostnadene, samt oppfordret beboere til riktig bruk av bla radiatorer. Et slikt system som forslagstiller viser til, vil ha en betydelig kostnad knyttet til installasjon. I tillegg kommer kostnader til service og oppfølging i årene fremover. Forbruket av varmtvann er lokalt, og vil gi noe mer nøyaktige tall, men allikevel en feilmargin på forbruket, grunnet lange strekk i kjellere og i høyden. Vi har tidligere snakket med forretningsfører som mener det er en kostbar tjeneste med avlesning som må settes opp mot besparelsen i strømforbruk. De har også en del selskaper som i realiteten ikke har så store besparelser på grunn av de administrative kostnadene med løsningen og vedlikehold. Styret mener derfor det er mer riktig å investere i moderne utstyr som nye varmtvannsberedere, da de vi har nærmer seg forventet levetid, de har et ganske stort varmetap, og vi ser ut at reparasjonskostnadene og lekkasjehyppighet øker. Nye beredere er bestilt til Utmarkveien 8-10, og vi skal bytte ut de resterende berederne i løpet av sommeren/høsten 2023. Styret innstiller derfor på at forslaget avvises.



Hei, jeg ønsker gjerne å fremme forslag for å at vi har en ny runde vedrørende el bil lading i borettslaget.

Siden ifjor så har ladeprisene økt med mer enn nesten 4 ganger prisen bare på et år og da er det ikke lenger så rimelig å lade på de kommunale ladere lenger.

Tilsvarende så vet jeg at andre borettslag har noen el bil lader plasser som rulleres rundt og at man betaler en viss sum per måned for å få lov til å lade på disse plassene.

Lading av biler vil være veien videre i årene som kommer, så jeg ønsker gjerne at vi har dette tilgjengelig i vårt borettslag også.

Med vennlig hilsen

Adil Qadir

Styrets innstilling:

Saken var opp på ekstra ordinær generalforsamling i 2022 og ble da nedstemt.

Kostnadsrammen var da 1.25 millioner og i tillegg kommer kostnader til ny asfaltering, utbedring av gjerder og ny oppmerking. Totale kostnader ville beløpe seg til ca 2 millioner pluss.

Dette er en kostnad som vil bli belastet alle i borettslaget i form av økte felleskostnader. Samt at de som benytter seg av tilbudet vil betale for forbruk, administrasjon og vedlikehold knyttet til denne tjenesten.

At kommunen har 4 doblet sine priser henger vel også sammen med den prisøkningen på strøm, som også vi vil måtte betale og til syvende og sist brukerne av tjenesten.

Styret ønsker å fokusere på de fremtidige vedlikeholdsoppgaver vi står ovenfor fremfor å prioritere ladeplasser i borettslaget. Vi er heldige på Bøler som har nærmere 60 ladepunkt i nærhet av borettslaget, og vi oppfordrer beboere til å bruke disse.

Forslag til vedtak:

Etablering av ladeplasser utsettes inntil videre.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 30.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 3.06.23

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Dan Dokken velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Lotte-Marie Ostorp og Daniel Bjørstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 400.000,-

For

Mot

Sak 6 Tilføyelse i ordensregler punkt 17 - Parkerings på borettslagets område

Saken avvises da styret er imot forslaget

For

Mot

Sak 7 Smerkerud: Sak A: Mistillitsforslag rettet mot borettslagets styreleder Thomas Andersen

Saken avvises da Andersen ikke tar gjenvalg i styret som hverken styreleder, medlem eller vara.

For

Mot

Sak 8 Smerkerud: Sak B: Demonteringen både av informasjonstilgangen og de lokaldemokratiske prosessene i borettslaget må stoppes

Forslagsstillers forslag til vedtak tas ikke til følge. Styret Bølerskogen borettslag II fortsetter arbeidet med Vibbo som informasjonskanal, og informasjonsskrivene vil være tilgjengelig på oppslagstavler i oppgangene og vaskeri når det er noe nytt å melde. Egne eksemplarer kan på forespørsel hentes på vaktmesterkontoret av de som ønsker det.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Smerkerud: Sak C: Styrets og styreleder Andersens ubegripelige passivitet og rot i en viktig garantisak som rammer et større antall beboere er uakseptabel, og garantisaken må prøves på nytt – også mulig skadebotansvar for visse styremedlemmer.

Forslagsstillers forslag til vedtak tas ikke til følge, og saken avvises.

- For
 Mot

Sak 10 Individuell måling av vannforbruk

Styret innstiller derfor på at forslaget avvises.

- For
 Mot

Sak 11 Ny runde vedrørende el bil lading i borettslaget.

Etablering av ladeplasser utsettes inntil videre.

- For
 Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Alexander Weiseth Gran

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Anne Maria Røe
 Emilie Dalevoll
 Janniche Hillestad Huuse
 Nikolai Udnes Leth

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Anne Maria Røe
 Emilie Dalevoll
 Sissel Sanders

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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