



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 122 567	18 235 737
Sum inntekter		19 122 567	18 235 737
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	456 400
Annen driftskostnad		14 472 435	13 527 279
Sum kostnader		14 928 835	13 983 679
Driftsresultat		4 193 732	4 252 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		242 186	74 418
Sum finansinntekter		242 186	74 418
Annen finanskostnad		2 825 722	1 592 507
Sum finanskostnader		2 825 722	1 592 507
Netto finans		-2 583 536	-1 518 088
Resultat før skattekostnad		1 610 196	2 733 969
Årsresultat		1 610 196	2 733 969
Totalresultat		1 610 196	2 733 969
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 610 196	2 733 969
Sum overføringer og disponeringer		1 610 196	2 733 969



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 740 764	33 938 300
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 200	4 200
Sum varige driftsmidler		33 744 964	33 942 500
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		150	150
Sum finansielle anleggsmidler		150	150
Sum anleggsmidler		33 745 114	33 942 650
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		294	
Andre fordringer		412 760	359 135
Sum fordringer		413 054	359 135
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 696 381	10 081 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 696 381	10 081 126
Sum omløpsmidler		11 109 435	10 440 261
SUM EIENDELER		44 854 549	44 382 911



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		19 343 536	20 953 732
Sum opptjent egenkapital		-19 343 536	-20 953 732
Sum egenkapital		-19 309 336	-20 919 532
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		60 070 200	61 690 512
Øvrig langsiktig gjeld		2 263 600	2 263 600
Sum annen langsiktig gjeld		62 333 800	63 954 112
Sum langsiktig gjeld		62 333 800	63 954 112
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		415 097	
Leverandørgjeld		1 064 375	1 027 087
Annen kortsiktig gjeld		350 613	321 244
Sum kortsiktig gjeld		1 830 085	1 348 331
Sum gjeld		64 163 885	65 302 443
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 854 549	44 382 911



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445188

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 850 311 552
AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 122 567	18 235 737
Sum inntekter		19 122 567	18 235 737
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	456 400
Annen driftskostnad		14 472 435	13 527 279
Sum kostnader		14 928 835	13 983 679
Driftsresultat		4 193 732	4 252 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		242 186	74 418
Sum finansinntekter		242 186	74 418
Annen finanskostnad		2 825 722	1 592 507
Sum finanskostnader		2 825 722	1 592 507
Netto finans		-2 583 536	-1 518 088
Resultat før skattekostnad		1 610 196	2 733 969
Årsresultat		1 610 196	2 733 969
Totalresultat		1 610 196	2 733 969
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 610 196	2 733 969
Sum overføringer og disponeringer		1 610 196	2 733 969



Organisasjonsnr: 850 311 552
AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

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

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	33 740 764	33 938 300
---	------------	------------

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

Sum varige driftsmidler	33 744 964	33 942 500
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

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

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

Sum anleggsmidler	33 745 114	33 942 650
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

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

Fordringer

Kundefordringer	294	
-----------------	-----	--

Andre fordringer	412 760	359 135
------------------	---------	---------

Sum fordringer	413 054	359 135
----------------	---------	---------

Investeringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	10 696 381	10 081 126
-------------------------------------	------------	------------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10 696 381	10 081 126
---	------------	------------

Sum omløpsmidler	11 109 435	10 440 261
------------------	------------	------------

SUM EIENDELER	44 854 549	44 382 911
---------------	------------	------------

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	19 343 536	20 953 732
Sum opptjent egenkapital	-19 343 536	-20 953 732
Sum egenkapital	-19 309 336	-20 919 532
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	60 070 200	61 690 512
Øvrig langsiktig gjeld	2 263 600	2 263 600
Sum annen langsiktig gjeld	62 333 800	63 954 112
Sum langsiktig gjeld	62 333 800	63 954 112
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	415 097	
Leverandørgjeld	1 064 375	1 027 087
Annen kortsiktig gjeld	350 613	321 244
Sum kortsiktig gjeld	1 830 085	1 348 331
Sum gjeld	64 163 885	65 302 443
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	44 854 549	44 382 911



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1263

AL Bølerskogen Borettslag II



Velkommen til årsmøte i AL Bølerskogen Borettslag II

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. mai kl. 09:00 og lukker 20. mai kl. 09:00.

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. Oppdatere husordensregler
7. Dyrehold i Bølerskogen borettslag II (med vedlagt pdf for bedre lesbarhet)
8. Innføring av IN-ordning
9. Etablering av el-billadere
10. Vannmåler - redusere felleskostnader?
11. Bruk av felles flaggstang i borettslaget
12. Oppføring av utendørs sykkelparkering under tak for alle enheter
13. 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 forretningsfører) foreslås.

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 Inga Lise Nordlys velges som protokollvitner.



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 432.000,-.

Styrets innstilling

Styret foreslår et honorar på 432.000,-. Dette er en moderat justering fra foregående år. Honoraret har ikke hatt bevegelse på mange år, og styret mener dette nå er på sin plass. V har i tillegg hatt et ekstraordinært krevende år, hvor styret har brukt betydelig av sin fritid på styrearbeid.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 432.000,-

Sak 6

Oppdatere husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å oppdatere husordensreglene til å samsvare med dagens praksis og utvikling i samfunnet ellers. Endringene i husordensreglene er uthevet i gul tekst. Se vedlegg for å lese forslaget fra styret.

Styrets innstilling



Styret har foretatt forslag til justeringer i husordensreglene på flere punkter, da disse ikke lenger enten samsvarer med dagens praksis, eller har mangler på enkelte punkter. Vi ønsker dessuten at visse presiseringer skal komme tydeligere frem, som f.eks. at man bør kunne parkere motorsykkel på egen p-plass, parkering utenfor boligen skal kunne gjøres for av og pålessing maks 15 minutter, at hundehold er tillatt med naboers samtykke, med mer. Se vedlegg for den fulle utfyllende listen. Endringer er markert i gult.

Oppdatering av husordensregler kan gjøres av styret uten generalforsamling, men styret foreslår å gjøre dette med forankring i generalforsamling, slik at det er et bredt flertall som godkjenner innholdet og endringene.

Vedtaket krever alminnelig flertall, og ikke 2/3 flertall som ved endring i vedtekter.

NB! Skulle forslaget fra Geir Uvsløkk (Sak 7: Dyrehold i Bølerskogen borettslag II) få flertall, vil dette overstyre styrets forslag (sak 6) til dyrehold i husordensreglene. Dette betyr at Uvsløkks forslag vil utgjøre de nye retningslinjene for dyrehold.

Forslag til vedtak

Husordensreglene godkjennes som gjeldende

Vedlegg

2. 2024-03-26 - 1263 AL Bølerskogen Borettslag II - Husordensregler - Forslag endring.pdf

Sak 7

Dyrehold i Bølerskogen borettslag II (med vedlagt pdf for bedre lesbarhet)

Forslag fremmet av:

Geir Uvsløkk

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg vil foreslå at borettslaget under årsmøtet 2024 (generalforsamling) går inn for at dyrehold av vanlige kjæledyr som hund og katt skal være tillatt og går bort fra praksisen om at andelseiere skal søke styret om tillatelse til hundehold.

Hovedårsakene til dette forslaget er at hundehold er blitt så vanlig i Norge at regjeringen omtaler det som «en naturlig del av norsk hverdagsliv»

(<https://www.regjeringen.no/no/tema/mat-fiske-og-landbruk/dyr/hundeloven-hva-betyr-den-for-deg/id2993655/>),

at en hund for mange har en så sentral plass i livet at den regnes som et kjært familiemedlem og at enhver andelseier uansett – selv om en eller flere naboer ikke samtykker, og selv om styret ikke godkjenner søknaden – ifølge norsk lov (Lov om burettslag) kan gå til anskaffelse av hund, eller beholde hund dersom

A) Man har gode grunner til å ha kjæledyr.

B) Dyret ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Disse to hensynene må da veies mot hverandre. «Gode grunner» og «ulempe» må fylles med innhold. Det er mange eksempler på hva «gode grunner» kan være. Det mest åpenbare er førerhund og andre servicehunder, men også tilfeller der en enslig person får bedret livskvalitet av å ha hund, tilfeller der en person har hatt hund hele livet og vil oppleve det å ikke kunne ha hund som et belastende savn, tilfeller der et barn føler større



trygghet og ro i hverdagen av å ha hund, er vanlige eksempler på «gode grunner». En eventuell ulempe skal dermed være av så alvorlig grad at disse gode grunnene kan settes til side.

Den nåværende praksisen med et skjema der et samtykke fra alle naboene i oppgangen er en forutsetning for å få hund, er altså ikke i overensstemmelse med prinsippet om at de to hensynene må veies mot hverandre og at termene må fylles med innhold. For eksempel vil det være urimelig at en nabo hindrer en annen nabo i å ha hund, bare fordi vedkommende ikke liker hunder. At en nabo er redd for hunder kan være en ulempe, men dersom hundeeieren har kontroll på sin hund og viser hensyn, vil antakelig ikke denne ulempen anses som viktigere enn en god grunn til å ha hund. Man kan også tenke seg at et dårlig naboforhold som ikke har noe med hundeholdet å gjøre, spiller inn på noen naboers svar på skjemaet.

Ordningen med et slikt skjema er for øvrig ikke nedfelt i husordensreglene, der det står:

«15. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Dyr kan likevel holdes dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Før anskaffelse av dyr må det søkes om styrets forutgående samtykke. Når tillatelse er gitt, kan styret gi nærmere bestemmelser om dyreholdet. Dyr skal ikke luftes på borettslagets område.»

At andelseierne må søke om styrets forutgående samtykke før anskaffelse av dyr synes i praksis kun å gjelde hund (jf. velkomstbrev til nye beboere). Som nevnt over kan, etter norsk lov, enhver andelseier som har gode grunner til å ha hund uansett gå til anskaffelse av hund, selv om styret ikke skulle godkjenne en slik søknad (styret vil da i etterkant eventuelt ha bevisbyrde hva en eventuell ulempe angår, mens andelseieren vil ha bevisbyrde for de gode grunnene). Det står heller ingenting i Lov om borettslag om at andelseiere må søke styret for tillatelse til å ha hund. Praksisen med en søknad til styret, med eller uten et skjema med naboers samtykke, er altså i realiteten kun en byråkratisk tidstyv for alle involverte parter, som ikke er nedfelt i lov.

Selv om andelseiere altså juridisk sett ikke trenger naboenes (eller styrets) samtykke for å gå til anskaffelse av hund, synes jeg det er godt naboskap å snakke med naboene om det. Slik kan man for eksempel få vite om noen naboer er redde for hunder, og ta ekstra hensyn til det. Man kan også forvente av en hundeeier at vedkommende setter seg inn i Lov om forsvarlig hundehold og har kontroll på sin hund.

Forslag til vedtak

Nåværende tekst om dyrehold i husordensreglene erstattes med:

«15. Dyrehold

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

Vedlegg

3. Dyrehold i Bølerskogen borettslag II.pdf



Sak 8

Innføring av IN-ordning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er per dato ikke anledning til å foreta individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld i Bølerskogen Borettslag II. Dette er imidlertid til ulempe for dem som disponerer midler til å innfri hele eller deler av gjelden, enten pga. arv eller annen tilegnelse av en større pengesum. Eventuelt de som ønsker å samle privat gjeld og fellesgjeld som lån i egen bank, hvis dette gir mer gunstige betingelser.

Styret ønsker dermed at andelseierne gir styret klarsignal til å innhente detaljer om praktisk gjennomføring av IN-ordning via OBOS, med tanke på intervaller og gebyrer. Det er styrets hensikt at alle kostnader tilknyttet IN-ordningen skal dekkes av dem som benytter denne og ikke belastes øvrige andelseiere.

Hensikten med denne avstemmingen er å se om det er ønske om en slik ordning. Får saken flertall, vil styret utarbeide et vedtaksforslag om IN-ordning til avstemming i ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å innhente detaljer om praktisk gjennomføring av IN-ordning.

Sak 9

Etablering av el-billadere

Forslag fremmet av:
Øystein Wæhle

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Da det fortsatt er økonomiske støtteordninger for å etablere ladere til el-bil, og behovet stadig blir større, etableres det ladere på egnede steder i borettslaget.

Innen 2025 skal det ikke selges nye biler med fossilt drivstoff.

Vi i Bølerskogen Borettslag har vært så heldige å ha Haraløkka parkeringsplass i nærheten med god kapasitet til nå, men kapasiteten blir stadig dårligere da det er flere som anskaffer el-bil, og alle biler skal etter hvert være fossilfrie.

Link til støtteordning: <https://klimatilskudd.no/ladeinfrastruktur-til-borettslag-og-sameier>

Styrets innstilling

Styret er ikke negative til elbil-lading, og vil utrede litt om våre synspunkter på et slikt prosjekt.

Det man skal være klar over, er at støtteordning kun gis om vi eier anlegget selv. Det er dessuten en begrensning i den eksisterende elektriske infrastrukturen: Vår trafo er ikke dimensjonert for den belastningen et slikt ladeanlegg vil medføre, og vi vil antagelig måtte oppgradere trafo for å etablere et slikt anlegg. Støtteordningen fra Oslo kommune gir dessverre ikke støtte til bytte av trafo, så dette vil øke kostnaden på prosjektet.

Til tross for dette er det fornuftig å etablere et slikt anlegg, nå som det er kommet nye støtteordninger fra kommunen som gir opp mot 8000kr i støtte per ladepunkt. Stortinget har som forslagsstiller nevner, satt som krav at i 2025 skal det ikke selges flere nye fossilbiler. I tillegg til dette har Oslo kommune satt krav om at alle taxier i Oslo skal være utslippsfrie i november 2024. Dette vil samlet sett øke trykket på eksisterende ladeinfrastruktur, og vi ser at spesielt i vår bydel er det ikke planlagt flere ladepunkter i nærheten av vårt borettslag. Det setter press på eksisterende elbil-eiere og de som vurderer å bytte til elbil. Gjennom slike støtteordninger kommunen legger opp til, tolket dessuten styret det som at kommunen belager seg på at flertallet etablerer lading hjemme.

Styrets forslag om å etablere ladeinfrastruktur

Styret mener derimot at det ikke er en god idé å stemme over å bygge ut elbil-ladeinfrastruktur uten at generalforsamling har alle kostnader klart for seg, da dette er uklart per dags dato. Vi har en utfordrende topografi som vil fordyre prosjektet; parkeringsplasser er spredt over fire felt, og man må krysse den kommunale veien Bølerskogen to steder for å kunne føre frem strøm fra trafohuset ved vaskeriet. Det er derfor best å starte i riktig ende (med å avklare hva dette faktisk vil koste), og ha et godt grunnlag før man stemmer ja eller nei til et slikt forslag,

For å komme videre i arbeidet med å bygge ladeinfrastruktur, vil styret foreslå å starte et forprosjekt hvor kriteriene skal være:

1. Vi skal etablere ladeinfrastruktur på alle parkeringsplasser i borettslaget.
2. Vi skal eie anlegget selv. Dette for å kunne få støtte av kommunen.
3. Kostnader for utbygging skal betales av borettslaget.
4. Drift og vedlikehold skal betales av brukerne av anlegget.
5. De som leier parkeringsplass uten å benytte seg av lading bør skånes for forhøyet parkeringsleie.
Det bør legges opp til at beboere selv må kjøpe ladeboksen, og at den som lader dekke eget tilført strømforbruk
6. inkludert nettleie.

De som ikke leier parkeringsplass

Hva kommer så til gode for de som ikke leier p-plass, og som ikke får benyttet ladeanlegget? For de som ikke leier p-plass i borettslaget, vil etablering av et slikt anlegg likevel kunne være positivt, fordi nåværende eller fremtidige elbil-eiere også vil være interesserte ved et ev. boligsalg. Dermed vil også markedsverdien på alle boliger kunne øke. Fler og fler forventer dessuten at det finnes lademuligheter når de skal se etter ny bolig. Ved at kun dette mangler, vil en bolig kunne være uinteressant for mange.

Oppsummert

Styret er på så måte positiv til forslaget, men ønsker å gjøre andelseierne oppmerksomme på at et slikt anlegg ikke er "gratis" og vi har mange andre kostnader foran oss fremover, som fremkommer i styrets årsberetning. Et slikt anlegg medfører antagelig også låneopptak som alltid må godkjennes av generalforsamling. Kostnadene ved et slikt anlegg er ikke klart før forprosjektering er utført. Vi kan dessuten finansiere byggingen gjennom en spareplan, hvor vi sparer et par år for å bygge kapital. Finanseringen kan vi komme tilbake til når forprosjekter er gjennomført.

Styret foreslår derfor at vedtaket i første omgang skal omhandle utredning av ladeinfrastruktur på alle parkeringsplasser, men at selve løsningen og låneopptak for utbyggingen stemmes over i generalforsamling når planene faktisk foreligger. Styret har mange andre prioriterte oppgaver foran seg, og har ikke kapasitet til å prioritere planleggingen av et slikt prosjekt i sin helhet. Hvis styrets forslag går gjennom vil vi sannsynligvis opprette en komité ledet av styret, bestående av engasjerte andelseiere som ønsker å jobbe for opprettelse av ladeinfrastruktur for alle plasser i borettslaget. Hvis en slik komité ikke lar seg sammenfatte eller ikke innehar



rett kompetanse, vil styret istedenfor engasjere eksterne rådgivere til å utføre forprosjektet, for at det skal la seg gjennomføre. Kostnader for forprosjektet vil tas over vedlikeholdsbudsjettet, eller fra oppsparte midler. For at vi skal komme videre innen rimelig tid, bør komiteén jobbe aktivt for at vi skal få et forslag til avstemming for ekstraordinær generalforsamling, og helst før Q4 2024.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å lede et forprosjekt hvor formålet er å bygge ut ladeinfrastruktur på alle parkeringsplasser. Forslaget fremlegges for ordinær eller ekstraordinær generalforsamling når forprosjekt har identifisert estimerte kostnader

Sak 10

Vannmåler - redusere felleskostnader?

Forslag fremmet av:

Marit Wikheim Sverdrup

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med den siste tids økte kostnader for vann og varme, har

flere borettslag innført vannmåler. De kan deretter vise til besparelser både på felleskostnader og privat.

- Nye borettslag har vannmåler som standard i hver boenhet.

Med bakgrunn i artikkel bl.a fra Huseierne (se link

https://www.huseierne.no/nyheter/dramatisk-okning-i-vann-og-avlop/?j=449571&sfmc_sub=11286617&l=112_HTML&u=80615)

etter tidligere fremmet forslag, og senere henvendelse til styret for å få klarhet i faktiske kostnader vedrørende oppvarming og vann, med svar fra styret om at:

«Når det kommer til regnskapet, gir ikke dette detaljert informasjon om energiforbruket, kun kostnadene knyttet til det som også er regnskap etter strømstøtte og nettleie. Dette betyr at tallene alene ikke vil gi deg tilstrekkelig informasjon dersom du har planer om å beregne det totale energiforbruket for borettslaget eller per individuell enhet. Videre er det verdt å nevne at vi bytter mellom strøm og bio-olje basert på temperaturforhold, noe som naturligvis påvirker kostnadene. Disse spesifikke forbrukstallene er ikke tilgjengelige for deg, og de kan heller ikke utledes direkte fra regnskapstallene.»

ønsker jeg at temaene: «installasjon av vannmåler» og «vann- og varmekostnader tas ut av fellesutgifter» diskuteres og vurderes på nytt.

Faktiske kostnader til fordeling per boenhet bør kunne fremvises og diskuteres på et årsmøte. Dette gir grunnlag for å se på hvilke mulige besparelser som kan gjøres, med større kontroll på eget forbruk.

Når detaljer rundt kostnader er belyst, og (flere?) tilbud er innhentet for alternative priser med vannmåler, kan en avstemming avgjøre om det skal innføres vannmåler eller ikke, for endringer i felleskostnader.

-Jeg kan være behjelpelig med å samle informasjon og innhente tilbud når tallene foreligger, dersom det er ønskelig.

Styrets innstilling



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. Vi har tidligere snakket med forretningsfører, som forteller at det er en kostbar tjeneste med avlesning og administrasjon som må settes opp mot besparelsen i strømforbruk. De forteller også at det er en del borettslag som i realiteten ikke har så store besparelser på grunn av de administrative kostnadene med løsningen og vedlikehold.

Styret kan ikke utlevere borettslagets spesifikke forbrukstall per andel. Vi kan kun uthente forbrukstall per blokk, men det gir ikke relevant informasjon som man kan basere en beregning av forbruket på. Kun styret skal ha tilgang til denne informasjonen. Andelseiere kan derimot sette seg inn i tallene for strømkostnadene i årsregnskapet for å vurdere den økonomiske driften av borettslaget.

Styrets har undersøkt saken, og vår innstilling er at et slikt system med individuell måling av fyring og varmtvann ikke lønner seg for det store flertallet.

Styret anbefaler dermed at forslaget avvises ved å stemme i mot.

Forslag til vedtak

Er usikker på om dette kan beskrives som et vedtak før videre utredning, men det dreier seg om at:

Styret fremlegger faktiske tall på fordeling av felleskostnader når det gjelder vann og varme, og innhenter tilbud (evt søke bistand for dette) for en nærmere saklig vurdering av evt. kostnadsbesparelser for beboerne.

Reduserte felleskostnader er til glede og en fordel for alle.

Sak 11

Bruk av felles flaggstang i borettslaget

Forslag fremmet av:

Marit Wikheim Sverdrup

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker en saklig diskusjon og avstemming, etter denne tilbakemelding og anbefaling fra styret:

«Vi trenger ikke vedtak for å henge opp et flagg i borettslaget nei. Styret bestemmer hvordan borettslaget skal driftes og tiltak for trives og trygghet. Hvis dette flagget er et problem for deg, vil jeg anbefale deg å ta det opp på generalforsamling.»

Følgende punkter gir grunnlag for et vedtak for fremtidig rettighet og forvaltning av felles flaggstang, som er likelydende både for styret og borettslaget som helhet.

- 1) Skal felles flaggstang i borettslaget være til fri avbenyttelse for alle beboere, uansett type flagg og ønske om markering? : JA/NEI
- 2) Skal hvemsomhelst kunne henge opp flagg på felles flaggstang i borettslaget for det de vil markere, så lenge de ønsker? : JA/NEI
- 3) Skal flaggging på felles flaggstang i borettslaget representere alle, ikke bare en spesiell gruppe? : JA/NEI
- 4) Skal felles flaggstang i borettslaget benyttes til annet enn det Norske flagg? : JA/NEI



5) Skal styret gis veto-rett på hva som skal henges opp på felles flaggstang i borettslaget? : JA/NEI

- Hva beboere flagger fra egen balkong, er selvfølgelig en privatsak!

Styrets innstilling

Andelseier henviser her til en samtale tatt ut av kontekst, og viser ikke til foranledningen til at styret anbefalte andelseier å ta opp dette på generalforsamling. Styret vil grunnet personvernmessige årsaker ikke vedlegge samtalen, men vi tolker det slik at andelseier ikke ønsker at borettslaget skal flagge med pride-flagget. Andelseier har etterspurt begrunnelse for at pride-flagget henges opp i hele juni.

Grunnen til at styret har bestemt å henge opp flagget, er at vi ønsker å vise at dette er et inkluderende borettslag. Vi anser derfor å henge opp pride-flagget som et velferdstiltak som kan bidra til økt trygghet for dem det gjelder.

Styret mener at borettslagets flaggstang er en del av fellesområdene, som vi administrerer. Det å vedtektsfeste og detaljstyre driften av fellesområdene slik andelseier legger opp til, er ikke hensiktsmessig.

Styret har fått flere positive tilbakemeldinger fra andre beboere. Styrets innstilling er dermed at vi fortsetter med dagens praksis som et velferdstiltak, og at vi henger opp prideflagget i juni hvert år, med unntak av offisielle flaggdager hvor det norske flagget vil henges opp.

Vi innstiller derfor på at forslaget avvises ved å stemme i mot vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak

Felles flaggstang i borettslaget skal kun benyttes til det norske flagg, og ikke fremme politiske saker, enkelte grupper eller skjønns-baserte enkeltvalg/vurderinger.

Sak 12

Oppføring av utendørs sykkelparkering under tak for alle enheter

Forslag fremmet av:

Madeleine Fredriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Enhetene med 4 etasjer har ikke anledning til å parkere under tak (utendørs), og ber om at det vurderes utbedring og oppføring av dette for alle enheter. I sammenheng med Oslo kommunes utbedring av sykkelveier har også ført til økt bruk av sykkel, slik at sykkelparkering i kjeller er svært begrenset på grunn av mye sykler og også svært vanskelig for tunge elsykler.

Styrets innstilling

Styret er positive til å utrede muligheten for å bygge bedre fasiliteter for sykkelparkering.

Forslag til vedtak

Styret undersøker muligheten for utbedring av sykkelparkering for sykkel til daglig bruk (sykler og lastesykler) under tak og låsbart for alle enhetene i borettslaget.



Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- **Daniel Bjørstad**

Som en engasjert beboer og en som brenner for å bidra til fellesskapet, ønsker jeg å fortsette å gi tilbake til vårt borettslag og bidra til å sikre at det fortsetter å være et trivelig og velfungerende sted å bo for alle beboerne.

Jeg ønsker å fortsette arbeidet som styremedlem med å jobbe for å sikre at stemmene til beboerne i Bølerskogen Borettslag 2 blir hørt og at vi sikrer et bærekraftig borettslag i årene som kommer. Som beboer i Bølerskogen Borettslag 2 de siste 10 årene kjenner jeg godt til vårt borettslag og viktigheten av å ha et godt fungerende styre og et godt borettslag hvor alle beboere har mulighet til å komme til orde. Gjennom mitt år som styremedlem har jeg jobbet godt sammen med de andre medlemmene i styret. Bølerskogen Borettslag 2 er et godt sted og bo og jeg ønsker å fortsette å gjøre det jeg kan for at vi oppnår våre felles mål og forbedringer i årene som kommer.

Jeg ønsker å fortsette med å bidra til et godt fungerende styre samt bidra med mine ferdigheter og engasjement.

- **Nikolai Udnes Leth**

Begrunnelse

Jeg stiller valg som styremedlem Jeg har sittet som varamedlem og senere styremedlem i Styret gjennom mange år og har vært med på gjennomføring av mange vellykkede og viktige prosjekter i borettslaget. Jeg har bodd her i Bølerskogen2 Borettslag siden 2007. Jeg mener jeg er en god bidragsyter for fellesskapet. Jeg kan litt om mye og ett problem kan ha flere svar er min tanke . Mine hobbyer er snowboard og sykling Nå ønsker jeg å stille til valg som Styremedlem på neste Generalforsamling.

Mvh

Nikolai Udnes Leth

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- **Sissel Sanders**

Kan litt historikk om brl. Og er interessert i ting som skjer. Og at vi har et flott brl.

- **Sunniva Naomi Ulstrup**

Nå har jeg bodd her i Utmarkveien 8 i snart 2 år, og jeg trives godt. Ønsker å stille som vara til styret for å lære, og å få større innsikt i driften av borettslaget.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alexander Weiseth Gran	Utmarkveien 10
Styremedlem	Daniel Bjørstad	Utmarkveien 8
Styremedlem	Janniche Hillestad Huuse	Bølerskogen 19
Styremedlem	Nicolas Nordhagen	Utmarkveien 17
Styremedlem	Anne Maria Røe	Utmarkveien 11
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](https://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 andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

AL Bølerskogen Borettslag II har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden juni 2023 til april 2024 har i stor grad handlet om å få oversikt over borettslagets vedlikeholdsbehov, anskaffe dokumentasjon på tidligere saker og vedlikehold utført, legge planer og sette ting i system, i tillegg til å sikre at den daglige driften ble utført. Styret har vært sammensatt av en fersk styreleder samt flere nye styremedlemmer. Det har vært mange og tunge saker i styremøtene, og dette har belastet styret i høy grad.

Siden konstituering 26/06/2023 til generalforsamling 2024 har styret hatt 14 møter, hvor møtene i gjennomsnitt har vart over tre timer, og vi har i tillegg brukt mye av vår fritid på å følge opp saker mellom møtene.

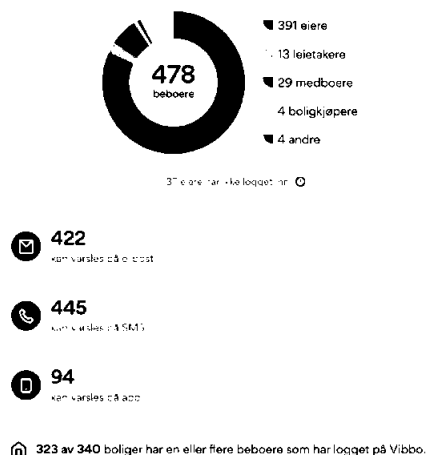
Digitale løsninger

Vi jobber målrettet med å gjøre så mye som mulig digitalt og selvbetjent for beboerne, slik at styret kan bruke mer av tiden på drift, vedlikehold og saker enn å besvare meldinger og eposter på ting beboere lurer på, som faktisk tar en del tid. Selvbetjente løsninger kan f.eks. være at beboere finner informasjon de lurer på gjennom Vibbo, at man kan sette seg på venteliste for parkering og se status, digital oppfølging av vedlikeholdet mellom styret og OVS, med mer. Fremover vil vi dessuten jobbe med å finne tilbydere av digital parkering, slik at vi kan avvikle parkeringskort. Leietaker kan da legge til skiltnummer for gjester, og venteliste og betaling for parkering i borettslaget vil administrere seg selv. Styret jobber for tiden med å sammenligne forskjellige tilbydere av slike løsninger, og vi vil forhåpentligvis kunne signere avtale før høsten 2024. Dette vil gjøre parkering lettere for alle parter.

Vibbo

Styret har over tid etablert god bruk av Vibbo og legger ut informasjon jevnlig. Per 28/03/2024 er status for innlogging på Vibbo:

Av 478 registrerte beboere totalt er 441 beboere logget inn på Vibbo (92%), mens 323 av 340 boliger har en eller flere beboere som har logget inn på Vibbo (95%). Dette vil si at det kun er 17 andeler hvor ingen har logget inn på Vibbo.



Siden etableringen av Vibbo har styret besvart så mange som 828 meldinger. I tillegg til dette kommer e-poster og telefonsamtaler, samt enkelte brev. Styret vil fortsette å bruke Vibbo, da dette sparer oss for betydelig arbeid og effektiviserer vår drift. Når vi legger ut nyheter, sender vi alltid med e-postvarsel, og SMS-varsel, hvis det er noe spesielt viktig.



Nye beboere

I perioden 01/06/2023 til 28/03/2024 har det vært gjennomført 21 eierskifter i borettslaget.

Naboklager

Styret mottar generelt sett lite naboklager, og i de vi mottar, dreier det seg som regel om støy. Styret minner om at bygningsmassen er fra 1959, og man må regne med å høre normale lyder som prating, musikk, barn, tv-lyder og annet.

Beboermøte

Det ble ikke gjennomført beboermøte i 2023.

Styret ønsker fremover å gjennomføre beboermøte etter generalforsamling, for å gjøre andelseierne kjent med hvem som er tillitsvalgte, samt diskutere saker og diverse problemstillinger som omhandler borettslaget. Beboermøtet planlegges til september og som vanlig i konfirmantsalen i Bøler Kirke. Invitasjon til beboermøtet kommer i god tid.

HMS

Vernerunder

Styret har gått månedlige vernerunder for å fange opp avvik, helse- og sikkerhetsmessige feil, mindre vedlikeholdsbehov, osv., før dette utvikler seg til større problemer eller farer. De månedlige rundene har avdekket flere mangler, som mørke lamper, fukt og dreneringsproblematikk, manglende spader og koster i oppgangene, hærverk, dører som ikke går i lås, feil på brannalarmanlegget, manglende strøing, med mer.

I perioden mai 2023 til april 2024 har styret registrert ca. 120 avvik av større og mindre grad. Avvikene sendes til Oppsal Vaktmestersentral (OVS) og andre leverandører og løses fortløpende. Styret fokuserer ekstra på måking og strøing for å unngå skader ved fall på isen. Vinteren 2023/2024 har vært ekstra hard, og OVS har vært flinke til å måke og strø, men det har naturligvis forekommet dager hvor det har blitt ekstra glatt pga. væromslag og temperaturforskjeller mellom dag og natt. Styret har instruert OVS om å strø ekstra når det er glatt, og i tillegg salte i ekstreme tilfeller. Vi oppfordrer alle til å ta kontakt med styret ved manglende grusing. Legg gjerne ved et bilde eller to slik at vi kan videresende dette omgående til OVS.

Brannvern

Det blir årlig foretatt kontroll av brannalarmanlegget. Feil som oppdages, rettes umiddelbart.

Styret har også informert beboerne om at oppgangene må holdes fri for løse gjenstander som sko og hensatt avfall, selv av midlertidig art.

Kun barnevogner kan parkeres under trappen i kjelleren. Rullatorer kan slås sammen og settes under postkassestativet ved inngangsdøren.

Tilstandsrapport på trær

Vi har mange trær på vår tomt, og disse kan gjøre stor skade om de velter mot bygninger og parkeringsplasser. Styret har derfor engasjert Aker Trepleie (arborist) til å vurdere alle store trær som kan utgjøre en risiko for bygninger og mennesker. Foreløpig har vi felt to trær pga. fare for å velte, ett i Utmarkveien 8 og ett i Bølerskogen 14. Vi lar felte trær ligge igjen som mat for insekter og andre organismer. Vi feller kun trær ved risiko for velt, ikke pga innsyn, solforhold o.l.



Økonomi

Styret forsøker å holde utgiftene nede, men ser at kostnader øker i alle ledd. Spesielt vannavgift økte betraktelig i 2023 og vil også øke kraftig i årene fremover. Kombinert med høy lånerente vil dette redusere handlingsrommet vårt til å utføre vedlikehold. Vi må være innstilt på økte felleskostnader fremover, da vi skal vedlikeholde eksisterende bygningsmasse, og gjennomføre noen relativt dyre prosjekter beskrevet i avsnitt om vedlikeholdsbehov. Styret kan ikke unnlate å bruke penger på vedlikehold, da det er vår plikt å opprettholde tilstanden og verdien på bygningene, i tillegg til å ha et trivelig bomiljø for alle. Utover dette forsøker vi å jobbe for å holde kostnadene nede der vi kan.

Utgifter som kommunale avgifter, renter, strømkostnader osv. har vi liten eller ingen innvirkning på, og disse øker hvert år. Styret nedprioriterer derfor alle andre tiltak som ikke er helt nødvendige og ikke gir besparelse på sikt, med mindre generalforsamlingen krever det.

Skadedyr

Gjennom vår bygningsforsikring i If har vi skadedyrforsikring som dekker bekjempelse av alle typer skadedyr, uten ekstra kostnader for beboere. Beboere må alltid ta kontakt med styret om det oppdages skadedyr av noen art, slik at vi får bekjempet angrepet så raskt som mulig.

Ny TV- og internett-avtale med Telia

Etter sammenligning med tre andre aktører, samt en del forhandlinger med Telia, inngikk styret en ny 5-årsavtale med Telia i 2023. Avtalen inkluderer en ny type fellesavtale, hvor alle beboere kan velge mellom 50 poeng til TV og Internett på 50/50 Mbps, alternativt ingen TV og raskere internett på 750/750 Mbps. Utover dette kan alle individuelt kjøpe flere TVkanaler eller høyere internetthastighet. Inkludert i avtalen skal Telia i løpet av 2024 også starte å bygge ut fiber til alle leiligheter. Dette koster oss ikke noe ekstra, men er årsaken til at avtalen gjelder i fem år, i motsetning til tre år som er vanlig avtaletid. Når fiber er ferdig utbygget, vil man kunne få symmetrisk opp- og nedlastingshastighet opp til 750 Mbps. Frem til fiber er installert, bruker vi fortsatt det gamle kabel TV-nettet, hvor det er begrenset opplastningshastighet. Etter 5-årsperioden eier borettslaget fibernettet og kan bytte til andre leverandører om vi ønsker dette.

Vaskeriet

Vaskeriet er generelt sett i god stand, men vi opplever jevnlig at enkelte ikke rydder opp etter seg, tømmer lofilter i tørketromler, fjerner klær fra tørkeskap innen tiden, for å nevne noe. Gulvet i vaskeriet blir vasket ukentlig av renholdsfirmaet Havfruen AS, men maskiner må alle selv ta ansvar for å etterlate i en stand hvor disse er klare for neste person. Dette inkluderer å fjerne såperester, tømme lofilter, rydde kleskurver på plass, tørke opp skitt, sand, osv.

Våren 2024 opplevde vi også at noen hadde tatt feil av fliselim og vaskepulver, og vi måtte stenge ned tre maskiner for reparasjon som følge av dette.



Parkering

Styret etablerte tidligere en digital venteliste for parkering. Løsningen vi bruker, gjør det lett for styret å administrere parkeringsplassene.

Per mars 2024 er det 26 personer på ventelisten, og det er cirka 2 års ventetid. Har man en plass som stort sett står ubrukt, men som man beholder fordi man vil ha plass til gjester eller lignende, vil styret oppfordre til å gi fra seg plassen til neste på ventelisten ved å melde oppsigelse til styret. Det er generelt god parkeringsdekning i borettslaget for gjester, og i aller verste fall må man parkere på Haraløkka, hvor det er fem minutter å gå for gjestene.

Sykelopprydning

Vi hadde sykkelopprydning i 2023, hvor vi testet et nytt system andre borettslag, bl.a. på Oppsal, har benyttet med god erfaring: Oblat/klistremerke på sykkelen. Vi ønsket å se hvordan dette ville fungere hos oss. Vi har fått ulik tilbakemelding fra beboerne og vil revurdere ordningen foran sykkelopprydningen i 2024.

Vi ser mange sykler i borettslaget som aldri brukes eller er ødelagt. Vi henstiller alle beboere om å fjerne ubrukte sykler, slik at andre som trenger plassen, får et sted å sette sykkelen sin. Trenger du ikke lenger sykkelen din og vil kvitte deg med den, kan du f.eks. legge ut et selge/gi bort-oppslag på Vibbo/Finn.no.

Sykkelparkering

Det er flere og flere som skaffer seg lastesykler og el-sykler. Disse er tunge og store, og lastesyklene trenger dessuten større parkeringsplass enn vanlige sykler. Det er ikke praktisk å bære disse opp og ned til boden, og det er kun de som bor i blokker med fem etasjer som har tilgang til et sykkelhus.

Styret observerer at flere og flere trenger plass til slike sykler. Det er også kommet ønsker om sykkelhus til årets generalforsamling. Det er bygget flere sykkelhus på Oppsal og omegn, og vi bør høste erfaringer fra disse borettslagene før vi evt. velger løsning hos oss. Oslo Kommune har også en sykkelveileder som anbefaler løsning for sykkelparkering. Styret vil utrede en vurdering under forslaget som er kommet inn til generalforsamling.

Vedlikehold utført siden mai 2023

Fyringsanlegget

Fyringsanlegget er generelt i god stand, og begge de elektriske fyrkjelene ble overhalt i 2022 og 2023. Fyrkjelene har årlig service, og anlegget vedlikeholdes av OVS. Pumper og ventiler byttes fortløpende.

Vi har i år også etterisolert mange rør på fyringsanlegget. Dette er hettvannsrør som holder 70 grader, og som sirkulerer vann mellom fyrhus og undersentraler i alle blokker for videre oppvarming av varmtvann og radiatorvarme. Disse rørene har i en årrekke stått uisolert, og dette har ført til unødvendig fyring og høy temperatur i undersentralene. Nå som vi har isolert disse, vil det redusere fyringskostnadene og øke levetiden til utstyr som ikke er konstruert for å stå i miljøer med høy temperatur. I de aktuelle rommene har nå temperaturen sunket fra 40 til 25 grader. Dette er et tydelig tegn på at rørene tidligere hadde stor varmelekkasje.

Tekniske undersentraler

Alle blokker har en teknisk undersentral som håndterer styring av varmtvann og fyring lokalt i blokken. Det var tidligere svært dårlig tilstand i de tekniske undersentralene. Utstyret var i så dårlig forfatning at vi ofte fikk utfall av varme til radiatorer, og enkelte ganger varmtvann. OVS fikk i 2023 derfor godkjenning av styret til å bytte alt som var i dårlig forfatning, og det er gjort et betydelig arbeid. Systemet for fyring er nå i veldig god stand. Det som gjenstår nå, er bytte av varmtvannsberedere og rehabilitering av rommene for øvrig.

Bytte varmtvannsberedere og rehabiliterer tekniske rom

Tilstanden til mange av varmtvannsberederne er kritisk, og det er fare for havari på flere av tankene pga. korrodert gods som ikke lar seg reparere ved en lekkasje. Styret hadde planlagt å ferdigstille arbeidet i 2023, men det ble stans i oppstarten, da vi fant ut at arbeidet er omfattet av byggherreforskriften. Forskriften begrenser i praksis vår mulighet til å bestille disse arbeidene uten å inkludere flere ulike prosjektroller. Disse rollene har styret verken kompetanse, mulighet eller kapasitet til å utføre på egenhånd. Arbeidet som skal gjøres, er uansett for omfattende til å kunne ledes av styret alene, da arbeidet vil foregå på dagtid og inkludere flere håndverkergrupper.

Vi ble derfor nødt til å stoppe prosjektet og undersøke hvilke firmaer som kunne utføre oppdraget for oss. Vi sammenlignet flere aktører, men landet på OBOS Prosjekt, som kjenner denne typen prosjekter godt, har tett kommunikasjon med forretningsfører og kan bistå styret i alle aspekter av oppdraget.

OBOS Prosjekts oppdrag omfatter beskrivelse av arbeidet, anbud, vurdering av tilbud fra håndverkere, samt prosjekt og byggeledelse. Prosjektet består av å bytte alle felles varmtvannsberedere og gulvbelegg, male vegger og bytte kjellervinduer i tekniske rom, samt bytte elektrotekniske anlegg.

Arbeidet skulle opprinnelig være ferdigstilt i 2023, men er forsinket, og vi håper oppstart blir i 2024. Per mars 2024 er oppdraget i tilbudsfasen, og det gjenstår at styret skal vedta tilbudet OBOS gir oss på hele oppdraget. Deretter vil oppdraget beskrives og legges ut på anbud.

Når arbeidet starter, vil ikke beboere miste varmtvann, da vi etablerer en midlertidig varmeveksler som henter varme fra fyrhuset. Informasjon om prosjektet vil komme når arbeidet er klart til oppstart.

Styret har over et par år spart opp penger til arbeidet over vedlikeholdsbudsjettet, og det er ingen behov for låneopptak eller økning av felleskostnader for å gjennomføre prosjektet.

Asfaltering

Vi asfalterte alle parkeringsplasser høsten 2023, samt merket opp på nytt. Området "krysset" (den største plassen), og den lille plassen ved Rema ble merket opp med termoplast for lang holdbarhet. De øvrige områdene ble merket med vanlig maling, slik at nødvendige justeringer kan gjøres i etterkant.

Vinkel på plassene i området "øvre" ble noe skarp etter asfalteringen. Oppmerkingen vil derfor bli justert med større vinkel i 2024.

OPAK tilstandsrapport

For å kunne legge en langsiktig plan for vedlikehold i borettslaget, har styret vært nødt til å få en god oversikt og tilstandsvurdering fra fagfolk. Styret engasjerte derfor OPAK til å gjennomføre en tilstandsvurdering av hele borettslaget. Fremtidige budsjetter vil forankres i vedlikeholdsplanen fra OPAK.

Spyling av avløpsledning

Vi har hatt flere kloakkstopper i Utmarkveien 25. Vi bestilte derfor kamerainspeksjon før og etter jul 2023 for å sammenligne tilstanden etter denne høytiden. Kamerainspeksjonen viser fettansamlinger, spesielt ved en svanke som spyles årlig for å unngå flere kloakkstopper. I fremtiden bør denne kloakkledningen byttes for å fjerne svanken og unngå å bruke penger på spyling.

Fremtidig vedlikehold

Under følger punkter som vil påvirke fellesgjeld og felleskostnader i fremtiden, og som er helt nødvendig å utføre:

Sportsboder (2024)

Takvask og bytte av vannbord og vindskier må gjøres på alle sportsboder.

Skilting parkeringsplasser (2024)

Etter asfaltering og oppmerking gjenstår skilter for nummerering.

Drenering (1-2 år)

Drenering rundt grunnmur må gjøres flere steder, da det siver inn vann i kjellere og under trappehalser. Dette forårsaker også at epoxy slipper på kjellergulv og grunnmuren skades.

Vinduer og balkongdører (1-2 år)

Vi bør bytte alle vinduer og balkongdører i løpet av 1-2 år. Flere vinduer er nå i så dårlig stand at vi nesten månedlig får henvendelser fra beboere som ikke får lukket vinduer, det er råte, punktert glass eller andre problemer. Det er dyrt å bytte ett og ett vindu, og vi får en mye bedre økonomi av å bytte alle samtidig i et prosjekt, og da kvalifiserer vi også til Enovastøtte.

Rehabilitering av fyrhuset (1-2 år)

Fyrhuset vårt er i samme bygning som vaskeriet, hvor fyringsanlegget står ca. 2 etasjer under bakken. Her er det dreneringsproblemer og skader på mur og vegger. Dette oppdaget vi høsten 2023, da det var ekstra mye nedbør. Det rant vann inn i fyrhuset, og det gikk gjennom et sikringssskap og et nødløslarmatur. Heldigvis ble ingenting ødelagt.

Taktekking vaskeribygning (1-2 år)

Tak på vaskeribygning må tekkes om innen 1-2 år.

Taktekking blokker med fem etasjer (3-5 år)

Tak på blokker med fem etasjer må tekkes om innen 3-5 år.

Varmesystemet (6-10 år)

Fyringsanlegget vårt er i generelt god stand, og VVB skal byttes. Likevel vil det i fremtiden være nødvendig å bytte noen rørføringer mellom fyrhus og blokker, samt radiatorrør i leiligheter. Da er det samtidig fornuftig å se på energieffektiviserende tiltak, som f.eks. nullstilling av anlegget kombinert med bergvarme. Vi vil da få en høy investeringskostnad,



men anlegget må likevel skiftes innen 10 år, og et bergvarmeanlegg vil redusere fyringskostnadene drastisk. Dette kan i stor grad finansiere kostnadene ved opplåning. Det kan hende det finnes tilskuddsløsninger fra Enova og kommunen også.

Liste over utført vedlikehold seneste år:

- 2023: Asfaltering og oppmerking av alle parkeringsplasser
- 2016: Rehabilitering balkonger
- 2015: Rør- og våtromsrehabilitering
- 2009: Oppgradering vaskeri - nye maskiner
- 2009: Rehabilitering tak
- 2009: Oppgradering lekeplass
- 2005: Rehabilitering av varmtvannsanlegg (utskiftning av rør mellom blokker og inn til kjellere, nye termostater i leiligheter).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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 postene konsulentonorar, drift og vedlikehold og Energi/fyring.

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

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 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 065 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 27ZFE-EBFKY-4WVJY-ATECS-K1MKJ-5L8Y



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		9 091 930	8 375 152	9 091 930	9 279 350
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 610 196	2 733 969	-1 536 350	-833 050
Tillegg for nye langsiktige lån	18	61 547 883	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-63 168 195	-2 022 876	-1 783 000	-1 530 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		197 536	5 685	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		187 420	716 778	-3 319 350	-2 363 050
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 279 350	9 091 930	5 772 580	6 916 300

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	11 109 435	10 440 261
Kortsiktig gjeld	-1 830 085	-1 348 331
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	9 279 350	9 091 930



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 077 488	18 174 073	19 132 000	20 642 000
Andre inntekter	3	45 079	61 664	58 000	41 000
SUM DRIFTSINNEKTER		19 122 567	18 235 737	19 190 000	20 683 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-56 400	-56 400	-56 400
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-26 906	-27 781	-25 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-486 425	-467 650	-492 000	-516 000
Konsulenthonorar	7	-66 895	-28 815	-150 000	-150 000
Kontingenter		0	-1 300	-1 300	-1 300
Drift og vedlikehold	8	-2 218 891	-968 567	-3 985 000	-5 065 000
Forsikringer		-554 993	-509 788	-561 000	-611 000
Festeavgift		-552 852	-552 852	-553 000	-730 000
Kommunale avgifter	9	-2 667 647	-2 223 547	-2 558 150	-3 116 350
Kostnader sameie	21	-512 958	-320 352	-315 000	-513 000
Energi/fyring	10	-4 243 699	-5 627 400	-6 600 000	-3 785 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 352 582	-1 091 155	-1 200 000	-1 465 000
Andre driftskostnader	11	-1 788 588	-1 708 072	-1 668 500	-1 840 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 928 835	-13 983 679	-18 565 350	-18 279 050
DRIFTSRESULTAT		4 193 732	4 252 058	624 650	2 403 950
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	242 186	74 418	0	0
Finanskostnader	13	-2 825 722	-1 592 507	-2 161 000	-3 237 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 583 536	-1 518 088	-2 161 000	-3 237 000
ÅRSRESULTAT		1 610 196	2 733 969	-1 536 350	-833 050
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 610 196	2 733 969		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	33 388 348	33 388 348
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	352 417	549 953
Andre varige driftsmidler	15	4 200	4 200
Aksjer og andeler	16	150	150
SUM ANLEGGSMIDLER		33 745 114	33 942 650
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		40 763	38 528
Kundefordringer		294	0
Forskuddsbetalte kostnader		371 997	320 607
Driftskonto OBOS-banken		2 285 464	1 934 073
Sparekonto OBOS-banken		8 410 917	8 147 053
SUM OMLØPSMIDLER		11 109 435	10 440 261
SUM EIENDELER		44 854 549	44 382 911
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 342 * 100		34 200	34 200
Udekket tap	17	-19 343 536	-20 953 732
SUM EGENKAPITAL		-19 309 336	-20 919 532
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	60 070 200	61 690 512
Borettsinnskudd	19	2 263 600	2 263 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 333 800	63 954 112
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		350 613	321 244
Leverandørgjeld		1 064 375	1 027 087
Påløpte renter		287 591	0
Påløpte avdrag		127 506	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 830 085	1 348 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 854 549	44 382 911



Pantstillelse	20	97 881 800	97 881 800
Garantiansvar	21	2 787 221	2 496 465

Oslo, 10.04.2024

Styret i AL Bølerskogen Borettslag II

Alexander Weiseth Gran/s/

Daniel Bjørstad/s/

Janniche Hillestad Huuse/s/

Nicolas Nordhagen/s/

Anne Maria Røe/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	16 528 392
Felleskostnader	1 499 856
Trappevask	444 720
Parkeringsleie	341 600
TV	281 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 096 088

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-18 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 077 488

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	44 785
Viderefakturering kostnad til beboer(reparasjon bod)	294
SUM ANDRE INNTEKTER	45 079

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 2022/2023, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 17 078, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 906.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Advokatene i OBOS, juridisk bistand	-3 125
OBOS Prosjekt AS	-12 888
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 677
Mycoteam	-11 340
Oslo-Akershus Rørleggerbedrift as	-1 865
SUM KONSULENTHONORAR	-66 895

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

Drift/vedlikehold bygninger	-497 845
Drift/vedlikehold VVS	-266 487
Drift/vedlikehold elektro	-36 063
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 313
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-179 799
Drift/vedlikehold brannsikring	-123 770
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-27 596
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 050
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 032 609
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-15 359
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 218 891

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 846 335
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-821 184
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 667 647

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-4 217 736
Strøm oljefyr el.bereder	-25 962
SUM ENERGI / FYRING	-4 243 698

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

Container	-51 948
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 224
Verktøy og redskaper	-6 881
Driftsmateriell	-10 902
Vaktmestertjenester	-1 193 587
Renhold ved firmaer	-451 435
Andre fremmede tjenester	-10 626
Trykksaker	-3 152
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 078
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-4 440
Kontingenter	-900
Bank- og kortgebyr	-9 440
Velferdskostnader	-13 953
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 788 588

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 260
Renter av sparekonto i OBOS-banken	220 918
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 536
Andel renteinntekter, Oppsal vaktmestersentral	1 471
SUM FINANSINNTEKTER	242 186

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-40 518
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-210 175
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken(lån 1)	-413 491
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken(lån 2)	-2 161 371
Renter på leverandørgjeld	-5
Andel rentekostnader, Oppsal vaktmestersentral	-162
SUM FINANSKOSTNADER	-2 825 722

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**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-14 634 000
Nedbetalt tidligere	4 669 823
Nedbetalt i år	9 964 177

0

EIKA Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-71 322 540
Nedbetalt tidligere	19 596 205
Nedbetalt i år	51 726 335

0

OBOS-banken, overført fra Eika Boligkreditt AS(lån 1)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2023	-9 931 306
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	346 902

-9 584 404

OBOS-banken, overført fra Eika Boligkreditt AS(lån 2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2023	-51 616 577
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	1 130 781

-50 485 796

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-60 070 200****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 247 800
Opprinnelig 2018	-15 800

TOTALT -2 263 600

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 263 600
Pantelån	60 070 200
Påløpte avdrag	127 506
TOTALT	62 461 306

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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 vaktmestersentral. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal vaktmestersentral, og utgjør kr 2 787 221

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

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

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



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 forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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 varmtvannsanlegget er utført, utskiftning av fyr og legging av nye rør inn til kjellere, det er montert nye termostater i alle leiligheter.



HUSORDENSREGLER FOR BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

1. Formål

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

2. Andelseiers meldeplikt om skade, feil eller mangler

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

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

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

Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00. (Eksempelvis skal det ikke spilles høy og sjenerende musikk eller brukes vaskemaskin, tørketrommel eller husholdningsmaskiner i dette tidsrommet.) Håndverksarbeid som er til sjenanse for de andre beboerne (f.eks. boring eller banking vegger o.l.) må ikke utføres etter kl. 20.00 på hverdager eller kl. 16.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være ro. I juli gjelder følgende tider: Hverdager kl. 09.00 – 20.00, lørdager 09.00 – 16.00, mens søndager skal det være ro. Ved selskaperligheter skal naboer varsles, og oppslag henges opp slik at både egen oppgang og tilstøtende oppganger blir orientert i god tid.

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

4. Andelseiers ansvar for inventar i leilighet

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

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

Andelseier/beboer må sørge for at vasker, rør, sluk og WC ikke tilstoppes.

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



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

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

7. Bruk av balkong

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

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

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

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

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

Det er anledning til å sette barnevogner i kjellerhalsen under trappen. Rullatorer, rullestoler og hjelpemidler for handikappede kan plasseres ved inngangspartiet, dersom disse ikke hindrer fri ferdsel. Det må ikke settes andre gjenstander av noen art i trappe- og kjellerganger. Andelseier/beboer plikter straks å fjerne gjenstander på oppfordring fra styret eller vaktmester. Følges ikke oppfordringen, vil gjenstandene bli fjernet for eiers regning.

Sykelboder skal ikke brukes til oppbevaring av andre ting enn sykler, ski, sparkstøttinger eller lignende. Styret kan etter søknad gi dispensasjon fra ovenstående bestemmelser i dette punkt.

Gjenstander hensatt på fellesarealer med særlig skadepotensial ved brann, som bildekk, brann- og eksplosjonsfarlige væsker, gassbeholdere og lignende, eller gjenstander som blokkerer rømningsveier, fjernes for eiers regning øyeblikkelig og uten varsel.

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

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

11. Ansvar for at trapper og kjellerganger ikke tilsøles

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

12. Fremleie av leilighet/bruksoverlating



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

13. Bruk av borettslagets uteområder

Opphold på fellesområder skal ikke virke sjenerende på andre leieboere. Fotballsparking, ballslåing og lignende må ikke foregå i nærheten av byggene. Planter og trær på borettslagets område må behandles med forsiktighet.

14. Avfallshåndtering

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

15. Dyrehold

Dyrehold er tillatt i leilighetene, dersom det ikke er til ulempe for naboer. Før anskaffelse av hund må det søkes via skjema på Vibbo, og samtlige beboere i oppgangen må godkjenne hundeholdet. Ved salg av leilighet kan man vedlegge styrets godkjenning av hundehold som en del av salgskontrakten. Hunder skal alltid holdes i bånd og ikke luftes på borettslagets grøntområder.

16. Bruk av fellesvaskeri

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

17. Parkering på borettslagets område

Parkering skal skje på oppmerkede plasser. Det er forbudt å parkere på stikkveier og foran blokker, med unntak av kortvarig opphold til av- og pålessing (15 minutter). Det er forbudt å kjøre eller parkere på borettslagets grøntområder. Dersom det skulle være behov for midlertidig parkering, kan tillatelse med midlertidig P-bevis innhentes fra vaktmester.

Borettslaget leier ut parkeringsplasser. Plassene tildeles etter ansiennitet på venteliste, der man registrerer seg via Vibbo. Leietaker og utleier har en gjensidig oppsigelsesfrist på 14 dager. Det er kun tillatt å parkere personbiler og motorsykler på parkeringsplassene. Parkering skal skje slik at det ikke er til ulempe for andre biler og ikke hindrer sikt ved inn- og utkjøring. Parkeringsbestemmelsene håndheves av til enhver tid gjeldende parkeringsselskap. Kun styrets medlemmer har anledning til å rekvirere borttauing av feilparkerte kjøretøy.

18. Bestilling av skilt til postkasse og calling-anlegg

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



19. Klage til styret om brudd på husordensreglene

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

20. Ikrafttredelse

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

Sist endret ved generalforsamlingen 16. mai 2024



BESTILLING AV SKILT – BØLERSKOGEN BORETTSLAG II			
Bestillingsskjema sendes til	Oppsal vaktmestersentral		
Epost	kontor@oppsalvaktmestersentral.no		
Adresse	Løypeveien 2, 0685 OSLO		
Skiltene vil bli montert av Oppsal vaktmestersentral - gamle skilt vil bli fjernet			
Selgers navn			
Bestilling gjelder for (BRUK BLOKKBOKSTAVER)			
Gravering på callinganlegg	<input type="checkbox"/> Ønsker ikke		
Gravering på postkasseskilt	<input type="checkbox"/> Ønsker ikke		
Adresse			
Leilighetsnummer (fire siffer)			
Bruksenhetsnummer (H-nummer)			
Telefon dagtid			
Overtakelsesdato	Dag	Måned	År

Dyrehold i Bølerskogen borettslag II

Beskrivelse

Jeg vil foreslå at borettslaget under årsmøtet 2024 (generalforsamling) går inn for at dyrehold av vanlige kjæledyr som hund og katt skal være tillatt og går bort fra praksisen om at andelseiere skal søke styret om tillatelse til hundehold.

Hovedårsakene til dette forslaget er at hundehold er blitt så vanlig i Norge at regjeringen omtaler det som «en naturlig del av norsk hverdagsliv» (<https://www.regjeringen.no/no/tema/mat-fiske-og-landbruk/dyr/hundeloven-hva-betyr-den-for-deg/id2993655/>), at en hund for mange har en så sentral plass i livet at den regnes som et kjærte familiemedlem og at enhver andelseier uansett – selv om en eller flere naboer ikke samtykker, og selv om styret ikke godkjenner søknaden – ifølge norsk lov (Lov om burettslag) kan gå til anskaffelse av hund, eller beholde hund dersom

A) Man har gode grunner til å ha kjæledyr.

B) Dyret ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Disse to hensynene må da veies mot hverandre. «Gode grunner» og «ulempe» må fylles med innhold. Det er mange eksempler på hva «gode grunner» kan være. Det mest åpenbare er førerhund og andre servicehunder, men også tilfeller der en enslig person får bedret livskvalitet av å ha hund, tilfeller der en person har hatt hund hele livet og vil oppleve det å ikke kunne ha hund som et belastende savn, tilfeller der et barn føler større trygghet og ro i hverdagen av å ha hund, er vanlige eksempler på «gode grunner». En eventuell ulempe skal dermed være av så alvorlig grad at disse gode grunnene kan settes til side.

Den nåværende praksisen med et skjema der et samtykke fra alle naboene i oppgangen er en forutsetning for å få hund, er altså ikke i overensstemmelse med prinsippet om at de to hensynene må veies mot hverandre og at termene må fylles med innhold. For eksempel vil det være urimelig at en nabo hindrer en annen nabo i å ha hund, bare fordi vedkommende ikke liker hunder. At en nabo er redd for hunder kan være en ulempe, men dersom hundeeieren har kontroll på sin hund og viser hensyn, vil antakelig ikke denne ulempen anses som viktigere enn en god grunn til å ha hund. Man kan også tenke seg at et dårlig naboforhold som ikke har noe med hundeholdet å gjøre, spiller inn på noen naboers svar på skjemaet.



Ordningen med et slikt skjema er for øvrig ikke nedfelt i husordensreglene, der det står:

«15. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Dyr kan likevel holdes dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Før anskaffelse av dyr må det søkes om styrets forutgående samtykke. Når tillatelse er gitt, kan styret gi nærmere bestemmelser om dyreholdet. Dyr skal ikke luftes på borettslagets område.»

At andelseierne må søke om styrets forutgående samtykke før anskaffelse av dyr synes i praksis kun å gjelde hund (jf. velkomstbrev til nye beboere). Som nevnt over kan, etter norsk lov, enhver andelseier som har gode grunner til å ha hund uansett gå til anskaffelse av hund, selv om styret ikke skulle godkjenne en slik søknad (styret vil da i etterkant eventuelt ha bevisbyrde hva en eventuell ulempe angår, mens andelseieren vil ha bevisbyrde for de gode grunnene). Det står heller ingenting i Lov om burettslag om at andelseiere må søke styret for tillatelse til å ha hund. Praksisen med en søknad til styret, med eller uten et skjema med naboers samtykke, er altså i realiteten kun en byråkratisk tidstyv for alle involverte parter, som ikke er nedfelt i lov.

Selv om andelseiere altså juridisk sett ikke trenger naboenes (eller styrets) samtykke for å gå til anskaffelse av hund, synes jeg det er godt naboskap å snakke med naboene om det. Slik kan man for eksempel få vite om noen naboer er redde for hunder, og ta ekstra hensyn til det. Man kan også forvente av en hundeeier at vedkommende setter seg inn i Lov om forsvarlig hundehold og har kontroll på sin hund.

Forslag til vedtak

Nåværende tekst om dyrehold i husordensreglene erstattes med:

«15. Dyrehold

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

Med vennlig hilsen,
Geir Uvsløkk



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 14.05.24 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 20.05.24

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 Inga Lise Nordlys velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



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 432.000,-

For

Mot

Sak 6 Oppdatere husordensregler

Husordensreglene godkjennes som gjeldende

For

Mot

Sak 7 Dyrehold i Bølerskogen borettslag II (med vedlagt pdf for bedre lesbarhet)

Nåværende tekst om dyrehold i husordensreglene erstattes med:

«15. Dyrehold

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

For

Mot

Sak 8 Innføring av IN-ordning

Styret gis fullmakt til å innhente detaljer om praktisk gjennomføring av IN-ordning.

For

Mot



Sak 9 Etablering av el-billadere

Styret får mandat til å lede et forprosjekt hvor formålet er å bygge ut ladeinfrastruktur på alle parkeringsplasser. Forslaget fremlegges for ordinær eller ekstraordinær generalforsamling når forprosjekt har identifisert estimerte kostnader

- For
 Mot

Sak 10 Vannmåler - redusere felleskostnader?

Er usikker på om dette kan beskrives som et vedtak før videre utredning, men det dreier seg om at:

Styret fremlegger faktiske tall på fordeling av felleskostnader når det gjelder vann og varme, og innhenter tilbud (evt søke bistand for dette) for en nærmere saklig vurdering av evt. kostnadsbesparelser for beboerne.

Reduserte felleskostnader er til glede og en fordel for alle.

- For
 Mot

Sak 11 Bruk av felles flaggstang i borettslaget

Felles flaggstang i borettslaget skal kun benyttes til det norske flagg, og ikke fremme politiske saker, enkelte grupper eller skjønns-baserte enkeltvalg/vurderinger.

- For
 Mot

Sak 12 Oppføring av utendørs sykkelparkering under tak for alle enheter

Styret undersøker muligheten for utbedring av sykkelparkering for sykkel til daglig bruk (sykler og lastesykler) under tak og låsbart for alle enhetene i borettslaget.

- For
 Mot



Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer (kun 2 skal velges)

Daniel Bjørstad

Nikolai Udnes Leth

Varamedlemmer (kun 2 skal velges)

Sissel Sanders

Sunniva Naomi Ulstrup



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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