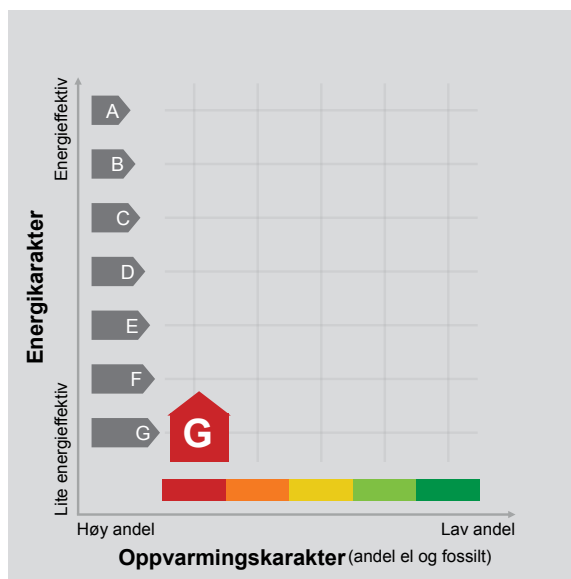


ENERGIATTEST



Adresse	Odvar Solbergs vei 8
Postnummer	0970
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81140359
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-148197
Dato	24.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 7 900 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 900 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Montere automatikk på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	8
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

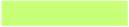
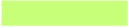
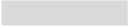
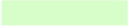
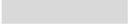
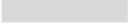
Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 1110 - Boligbebyggelse

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Byggegrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 04.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 146322/ 86516393 Adresse: ODVAR SOLBERGS VEI 8 Gnr/Bnr: 96/65 Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER Kommentar:	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

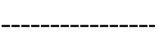
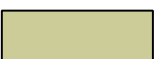
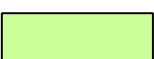
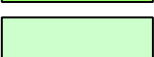
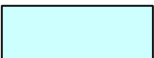
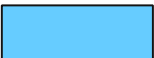
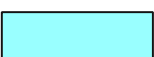
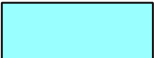
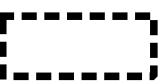
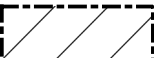
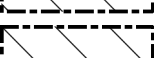
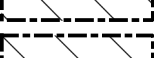
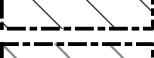
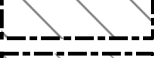
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 04.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146322/86516393
Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

16470

Forslag til endring av reguleringsplan for Romsås (S-1470) vedrørende endret begrensnig av boligområde 1, Samt Regulering av gangvei.

16470 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.05.1970

Vedtatt av: Bygningsrådet

Vedtaksdokumenter: [197002536](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-1470

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Arbeidssted	96/36 bl. 144-146 Romsås - vei 5115 - omr. 6 - tun 5	Journalnr.	70/2857	Tegn. nr.	1-2-3-4-5-6-7-8-
Arbeidsart	Boligblokk	Innlevert	15/10-70		
Bygningens art					
Byggherre	OBOS, Hammersborg torg 1, Oslo 1				
Byggemelder	Romsåsteamet, v/ark Alex Christensen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm				
Dato	14. desember 1970.	EB/SH			

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 27/10-70 på kartet og til uttalelse av 2/11-70, som vedlegges i fotokopi. Helserådets og brannvesenets betingelser må følges, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 10/11- og 19/11-70. Det må redegjøres for konstruksjoner og for ventilasjon.

Forholdet med ordningeh av tilfluktsrom må være godkjent av Sivilforsvaret. Søknad må sendes inn hertil. Full elektrisk oppvarming kan godkjennes på Bygningsrådets generelle betingelser, kfr. bygningssjefens sirkulære nr. 5/67, som vedlegges. Det må anordnes kjørbar adkomst for brannbil på bygningens balkongside. Forslag må sendes inn. Heis må anmeldes til heiskontrollen. Utvendige boder må anmeldes særskilt.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, V, VI.

og til «Alminnelige bestemmelser» på — 1, 4, 5, 6, 7, 10, 17, 20, 21, 23.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- | | |
|--|--|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om et gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | ☒ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. för 1. etasjes dekke stüpes. |
| ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | ☐ G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| | ☒ H. Tilsagn om elektrisk kraft foreligge. |
| | ☒ I. Tilfluktsromforholdet være ordnet. |
| | ☐ J. <i>Se park. hus 61</i> |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tillleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad

A. Gjerstad

Erling Bakke

Erling Bakke

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 5111 * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 13.10.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 96. bnr. 36. Oddvar Solbergs vei 4 - 8.

Arbeidsart

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk. Bl. 144 - 146.

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder

Romsåsteamet, v/ark. Alex Christensen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm.

Ansvarshavende

Dir. Alf Bratland, c/o Fagbygg Entreprenørforr. A/S, Ole Deviks vei 14, Oslo 6.

Journalnr.

70/2837.

Avsluttende synsforretning

10.10.73.

Ovonnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

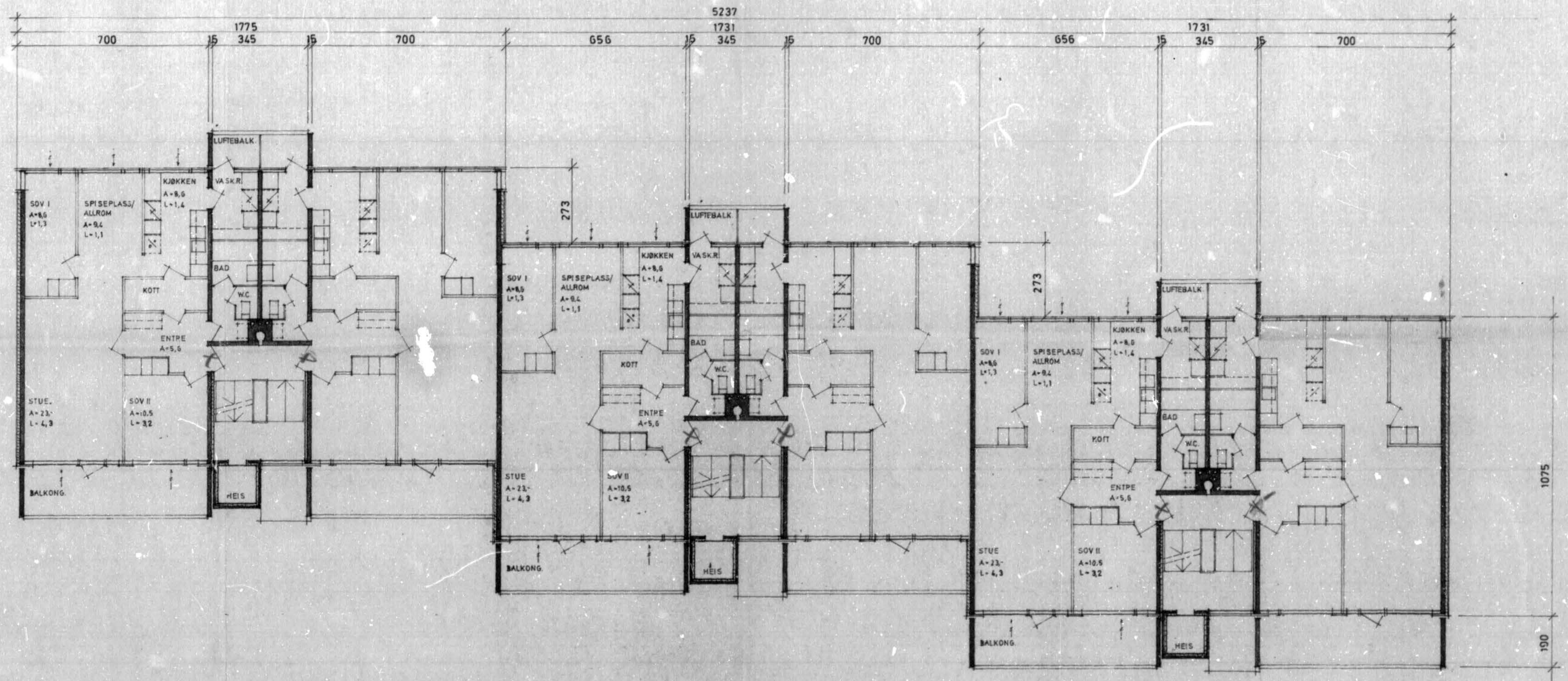
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen.

Dimittislagener

Kr. Andersen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



2

ANMELDELSE OMR. 1 ØST

ROMSÅS J-1566

LEILIGHETSPLANER

PLAN 1.2.3.4.5.6. ETG.
BLOKKREKKE 144 - 145 - 146

ROMSÅS-TEAMET

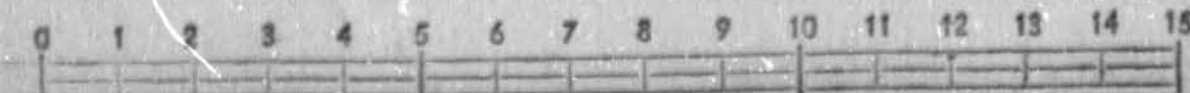
ALEX CHRISTIANSEN · TRYGVE KLEIVEN · RANDI KLIPPGEN · OLAV HOLM
ALF HALVORSEN · NILS ALM ROSLAND · ALF BASTIANSEN · ARK. M.N.A.L.
TELF: 54 22 58 · 54 22 59 SKJOLDEN 1 · BLOMMENHOLM

DATE: 01.10.70.

SIGN: J.B.

MAL: 1:100

OBOS 378



EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Lotte Greaker
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: lotte.greaker@emera.no

Deres ref.: 02250072 . Vår ref.: 0378-1-5041

Dato: 04.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Orremyr Borettslag
Organisasjonsnr: 951081450
Andelseier: Alvik, Karoline
Medeier: Ravn, Jasmin Anna
Leilighetsnummer: 5041
Adresse: Odvar Solbergs Vei 8, 0970 OSLO
Andelsnummer: 259
Gnr. 96
Bnr. 65

Borettsinnskudd: Kr. 18 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 19775983.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

M-hjemmeside Hjemmeside: Eksisterende og nye beboere, samt meglere, oppfordres til å holde seg oppdatert via borettslagets hjemmeside www.orremyr.no I tillegg finner beboere informasjon på <https://vibbo.no/378> Styret: Styret har kontor i Odvar Solbergs vei 22 med kontortid mandager mellom kl. 18.00 og kl. 19.00 . Epost styret@orremyr.net, telefon 22 10 28 91. M-nøkleretc Nøkler/skilt: Nøkler, TAGs, portåpnere til P-hus og nøkler til oppganger, P-hus og sportsboder kan kjøpes og betales med bankkort på styrerommet i kontortiden. Skilt til postkasse og ringeklokker bestilles samme sted, og betales av borettslaget. M-vaktmester Vaktmester: Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Romsås vaktmestersentral (RVS). RVS har kontoradresse i Romsås senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00, eller e-post: rvs@sentralen.net. Åpningstid mandag til torsdag er kl. 07.00 15.30, fredag til 13.00. Vaktmesteren har e-post: vaktmester.orremyr@sentralen.net M-park Parkering: Alle leiligheter, unntatt leil. 0101 OSV 44, leil 0102 OSV 44, leil 0103 OSV 46, leil. 0107 OSV 50, leil 0108 OSV 50, har parkeringsplass i felles parkeringshus. Noen få leieplasser formidles av styret. OBS! Alle tildelinger/endringer av parkeringsplasser skal faktureres styret. M-enskatt Felleskostnader: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11451597-50
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,62%
Restsaldo	1 104 105,00
Innfrielsesdato:	01.01.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11451597-20
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,62%
Restsaldo	1 828 882,00
Innfrielsesdato:	01.01.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208063359
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	96 282 887,00
Innfrielsesdato:	30.12.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208357689
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	17 898 104,00
Innfrielsesdato:	30.05.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 205,00,-

Herav:

Internett OBOS Opennet
Felleskostnader

Pr. dags dato
149,00
8 056,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	52,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 436,-
Annen formue:	3 194,-
Gjeld:	351 636,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11451597-50
Restsaldo:	3 195,96
Kapitalkostnader:	
Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11451597-20
Restsaldo:	5 293,91
Kapitalkostnader:	
Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208063359
Restsaldo:	278 701,95
Kapitalkostnader:	1 741,00
Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208357689
Restsaldo:	51 810,03
Kapitalkostnader:	313,53

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 339 001,85,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Tuft pr. e-post: christoffer.tuft@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand,

eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Lars Olsen, e-post: lars54@hotmail.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,—
Innmelding i OBOS	kr	500,—
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,—

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Orremyr Borettslag

Organisasjonsnummer: 951081450

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. juni kl. 18:00 til 15. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 90.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Christoffer Tuft er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **73**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **17**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Bjørn Børvind og Bror Johannessen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **72**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **18**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **73**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 17
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Dette er en føringsfeil i note 18, og det var ingen feil i balanse eller resultatregnskapet. Altså var dette ikke en betydelig feil i regnskapet.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av andre honorarer

Andre honorar foreslås satt til kr. 30 000

Forslag til vedtak:

Andre honorar settes til kr. 30 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 378

ORREMYR BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ORREMYR BORETTSLAG

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 24. mars kl. 12:00 og lukker 27. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/378>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analoge stemmer

Analoge stemmer må leveres i styrets postkasse i Odvar Solbergs vei 2 senest 27.03 kl. 12:00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Heising av flagg
7. Nye vinduer og dører
8. Glassbyggerstein solcelle
9. Arbeidsgruppe - Solceller
10. Individuell nedbetaling av fellesgjeld
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i ORREMYR BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bror Johannessen og Bengt Olav Olsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 378 Årsregnskap 2024.pdf
2. 0378 Orremyr Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000

Forslag fra Thor Jensen:

Ut fra arbeidsinnsats og grad av kontakt fra beboere også til styremedlemmers private nummer, foreslår jeg en økning av honoraret til styret.

Ikke bare for å kompensere for at de nå bli er 5 stk. men også en faktisk realøkning, noe som ikke har skjedd de siste årene.

Dette vil da bli en gjennomsnitt økning på ca. 12 kroner i måneden pr. leilighet.

Gammelt honorar:

Kr. 350 000,- /342= Kr. 1023,-/12= Kr. 85,-

Nytt honorar ved godkjent

Kr. 430 000,- /342= Kr. 1257,-/12= Kr. 105,-

a)

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

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

b)

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

1. Styrets godtgjørelse settes til kr. 400 000

2. Forslag fra Thor Jensen: Styrets godtgjørelse settes til kr. 430 000

Sak 6

Heising av flagg

Forslag fremmet av:

Thor Jensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På årsmøte i 2022 var det ett forslag om andre nasjoners flagg på deres nasjonaldag.

Styrets innstilling den gangen var at de forholder seg til Norske flaggdager, mens hvis noen ønsker å flagge må det avklares med styret.

Det forslaget falt, da det ikke var nok stemmer for.

Som tidligere styremedlem, fikk jeg en del henvendelser, hvorfor da det flerkulturelle(Regnbude/Pride) flagget får lov til å bli hengt opp, når andre nasjoners land ikke kan henges opp.

Ønsker derfor en avsteming om det skal være mulighet for å henge opp andre flagg en det Norske flagget eller Norsk vimpel/ Borettslagets vimpel.

Styrets innstilling

Regnbue flagget symboliserer fellesskap og friheten til selv å definere sin identitet.

Styret forholder seg til det som er ønskelig fra beboere og har ingen ytterligere meninger i saken.

Forslag til vedtak

På årsmøte i 2022 var det ett forslag om andre nasjoners flagg på deres nasjonaldag. Styrets innstilling den gangen var at de forholder seg til Norske flaggdager, mens hvis noen ønsker å flagge må det avklares med styret. Det forslaget falt, da det ikke var nok stemmer for. Som tidligere styremedlem, fikk jeg en del henvendelser, hvorfor da det flerkulturelle(Regnbude/Pride) flagget får lov til å bli hengt opp, når andre nasjoners land ikke kan henges opp. Ønsker derfor en avsteming om det skal være mulighet for å henge opp andre flagg en det Norske flagget eller Norsk vimpel/ Borettslagets vimpel.

Sak 7

Nye vinduer og dører

Forslag fremmet av:

Solveig Enlien

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nye vinduer og dør. På grunn av det er veldig trekkfullt, bedre isolasjon.

Styrets innstilling

Borettslaget har pr. i dag ikke økonomi til å gjennomføre dette, kostnad på ca. 32 millioner.

Styret innstilling er at dette ikke gjennomføres og at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Nye vinduer og dør. På grunn av det er veldig trekkfullt, bedre isolasjon.

Sak 8

Glassbyggerstein solcelle

Forslag fremmet av:

Dag Ståle Karlse

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tanken var å samtidig slippe kostnadene til ny glassbyggerstein. Fjerne de der det er påkrevet, og sette opp glass solceller i stedet. Forhåpentlig med offentlig støtte.

Styrets innstilling

Styret har kontaktet Vedlikeholdsforvaltning for å vurdere dette forslaget, de har kommet med følgende vurdering:

Vi har vurdert muligheten for å installere solcellerekkverk på balkongene i borettslaget. Etter en grundig gjennomgang av kostnader og tekniske utfordringer, har vi kommet frem til at dette per i dag ikke er en aktuell løsning.

Hovedårsakene til dette er følgende:

- **Høye kostnader:** Innkjøp av solcellerekkverk, tilpasninger for hver enkelt balkong (ettersom alle har ulike mål i millimeter), samt installasjon av elektrisk tilkobling gjør dette til et svært kostbart prosjekt.
- **Byggetekniske utfordringer:** For å bevare en enhetlig fasade må alle balkonger oppgraderes samtidig. Dette innebærer at selv balkonger med svært lite solinnstråling må bytte rekkverk, noe som ikke er økonomisk forsvarlig.
- **Alternative løsninger:** Borettslaget har store takflater som er langt bedre egnet for solcelleanlegg. Dette vil være en mer kostnadseffektiv og praktisk løsning, og vi anbefaler at dette heller blir vurdert for fremtidige prosjekter.

Konklusjonen er at solcellerekkverk på nåværende tidspunkt ikke er en forsvarlig investering, verken økonomisk eller byggeteknisk. Vi foreslår at borettslaget i stedet undersøker muligheten for solcellepaneler på takene, som vil gi bedre energiproduksjon og en mer bærekraftig løsning.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot denne saken.

Forslag til vedtak

Tanken var å samtidig slippe kostnadene til ny glassbyggerstein. Fjerne de der det er påkrevet, og sette opp glass solceller i stedet. Forhåpentlig med offentlig støtte.

Sak 9

Arbeidsgruppe - Solceller

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å se på muligheten for å etablere solceller i borettslaget. Før det skal avgjøres hvor solceller skal etableres, ønsker styret å få mandat til å peke ut ett utvalg som kan kartlegge hvor det vil være hensiktsmessig å plassere solceller.

Styret ønsker også at denne arbeidsgruppen skal kartlegge om dette vil være en økonomisk forsvarlig investering over tid. Altså hvor mange år vil det ta, før borettslaget har spart inn sin investering.

Når arbeidsgruppen er ferdig med sitt arbeid, vil styret legge saken frem for generalforsamlingen, som skal ta stilling til om borettslaget skal iverksette tiltaket.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å peke ut personer som kan jobbe i denne arbeidsgruppen frem til neste ordinære generalforsamling.

Sak 10

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Forslag fremmet av:

Dag Ståle Karlsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I følge OBOS boligforvaltning kan årsmøtet åpne for individuell nedbetaling av andel av fellesgjeld.

Kilde:

<https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/okonomi-og-administrasjon/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld>

Styrets innstilling

Etablering av IN-ordning er kostbart. Etableringskostnad til OBOS er kr. 32 500. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr. 5 000 for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel fellesgjeld. Årlig kostnad for borettslaget vil være kr. 20 000 pr. lån etter etableringsåret.

I tillegg må vil det være en kostnad ovenfor bankene.

Borettslaget har pr. idag 4 lån, altså vil vi få en årlig ekstra kostnad på kr. 80 000.

Når vi har etablert IN-ordning, kan vi ikke refinansiere eller gjøre noen endringer i opprinnelige lån. Vi skal nå igangsette arbeid med glassbyggerstein, som vi må låne penger til.

Altså vil få flere lån, som ikke kan tas med i denne avtalen, som igjen vil føre til at andelseiere som har betalt ned sin fellesgjeld, igjen vil få ny/økt fellesgjeld.

Styret ønsker at forslaget faller og at andelseiere stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Orremyr brl. åpner for individuell nedbetaling av fellesgjeld med reduksjon av de månedlige utgiftene for beboerne som har valgt denne løsningen.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adela Modric

Valg av 1 styremedlem 1år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1år :

- Irene Tyler Johannessen

Vedlegg

1. 378 Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Andres Quempumil

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Irene Tyler Johannessen

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Bengt Olav Olsen
 - Merethe Midtrevoll
-

Styrets årsrapport

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951081450, ligger i bydel 10 Grorud i Oslo og har adresse Odvar Solbergs vei 2-52

Borettslaget består av 341 andelsleiligheter, fordelt på 9 bygninger. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet som er omgjort til styrerom.

Tomten, som ble kjøpt i 1985, har gårdsnummer 96, bruksnummer 64 og 65 og er på 55.400 m². Første innflytting skjedde i 1972.

Med burettslag er meint eit samvirkeføretak som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigedom (burett). Burettslag kan også drive verksemd som henger samman med buretten.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Borettslagets styre og varamedlemmer består av 4 kvinner og 4 menn. Styrets leder er mann.

VAKTMESTERTJENESTE / ANDRE ANSATTE

Borettslaget er sameier i Sameiet Romsås Vaktmestersentral som ivaretar vanlig vedlikehold i borettslaget. Romsås Vaktmestersentral har telefon

22 21 30 00 og e-post rvs@sentralen.net

Vaktmesteren har e-post vaktmester.orremyr@sentralen.net

STYRET

Styret har kontor i Odvar Solbergs vei 2 (Orrestua) med kontortid andre mandag i måneden mellom kl. 18.00 og kl. 19.00. Styrerommet har e-post styret@orremyr.net. Hjemmeside: Vibbo.no/orremyr. Telefonnummer til styremedlemmer er oppført på Vibbo.no/orremyr

BREDBÅND / TV

OBOS Net leverer bredbånd, og beboere vil selv være ansvarlig for å tegne privat tv-abonnement. OBOS Net tilbyr også rabatterte tv-avtaler se vibbo.no/orremyr.

PARKERING

Alle leiligheter, unntatt leil. 0101 OSV 44, leil 0102 OSV 44, leil 0107 OSV 50, leil 0108 OSV 50, har parkeringsplass i felles parkeringshus. Noen få leieplasser formidles av styret. Det kan også leies separate parkeringsplasser av styret ute. Ta kontakt for mer informasjon.

NØKLER/SKILT

TAGs, portåpnere til P-hus og nøkler til oppganger, P-hus og sportsboder kan kjøpes på styrerommet hver andre mandag i måneden mellom 18:00-19:00. Skilt til postkasse bestilles på Vibbo eller i postkassen til styrerommet.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Romsås Vaktmestersentral om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på husleiekontrakten og kan føre til pålegg om salg.

Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63 eller hentes elektronisk på Vibbo.no/orremyr, alternativt ved henvendelse til styret på åpent styrerom.

GARANTI FOR FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

Borettslaget har avtale med OBOS om garanti for betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er andelseiers ansvar å montere og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern om kontroll av brannslukkere og røykvarslere.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

2024 Montert taksikring

2024 Utført reparasjon av tak

2024 Ferdigstillelse av parkerings hus

2024 Nytt bom system.

2023 Ladebokser i parkeringshus

2022 – 2023 Oppstart av ledlys i oppganger

2022 – 2023 Byttet til ledlys i garasje og boder

2022 – 2022 Oppstart og rens av ventiler til leiligheter

2020 – 2021 Skiftet takvifter 6-8-34

2020 – 2021 Garasjevegg sydvendt er ferdigstilt

2017 – 2019 Våtroms rehabilitering er ferdigstilt

2019 – 2019 Skifte av nye strømmåler. Takteking på 6-8-28-30-50

2018 – 2018 Skiftet takvifter i Osv. 12 og 14

2017 – 2017 Forberedelser til våtroms rehabilitering og inngåelse av kontrakt med Sans Bygg.

Felt mange trær rundt i hele borettslaget.

Nytt tak i OSV 40 og reparasjon av tak i nr. 14.

Utskifting av vifter i OSV 28, 30, 40, 42 og 44,

2015 – 2015 Garasjeport i 3. etg. Montert.

Rens av ventilasjonsanlegget og inn i leilighetene.

Lagt nye tak med tilleggisolering på nr. 4, 10, 12, 36, 44, 46 og 48

Skiftet ut elektriske hovedtavler og nye sikringsskap i P-huset.

Styret har arbeidet mye med våtromsprosjektet i løpet at året.

2014 – 2014 Takvifter byttet ut på 36 – 38 – 48 – 50.

Nye tak har blitt lagt på 38 – 16 – 18 og 20

Garasjegalvet i 3 etg har blitt reparert pga. sprekker og lekkasje.

Skiftet ut mange lekeapparater på tunene.

Laget nye hjemmesider.

2013 – 2013 Takvifter skiftet ut i nr. 16, 18 og 20.

Sopp/alger på utvendige vegger på alle balkongene er fjernet og de utvendige veggene på luftebalkongene også malt.

Varmeovner er installert i heishusene.

Skiftet ut nøkkelbrytere i P-huset.

Felt mange trær rundt i hele borettslaget

Nytt tak lagt på 22- 24 og 26

2009 – 2009 Takreparasjoner mot vannlekkasjer:

Det er lagt overgangsbeslag mellom blokker med høydeforskjell.

Det er installert ny myntautomat for bommen ved OSV 2.

2008 – 2008 Nye heiser, innglassing, takbelegg og dørtelefonanlegg

Nye heiser i OSV 18, 27, 30, 44, 46 og 48

Omliming, toppforsegling og popnaglet balkonginnglassing i hele borettslaget.

Nytt takbelegg i OSV 14

Nytt dørtelefonanlegg i alle oppganger.

2007 - 2007 Nye heiser, takbelegg, varmekabler, mm.

Nye heiser i OSV 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20 og 50.

Nytt takbelegg på OSV 32 og 34.

Lagt varmekabel i gangveien fra OSV 2 til nr 16.

2006 - 2006 Lagt varmekabel i senterveien

Lagt varmekabel i senterveien

Skiftet ut alle sikringer med nye automatsikringer med jord- og overspenningsvern i alle leiligheter

Nye heiser i OSV 36 og 40

Oppussing av aktivitetshuset OSV 2

Rensing av viftehusene og utskifting av lagrene i viftene

2005 - 2005 Ballbinge, kameraer p-hus m.m

Felt ca 125 trær på borettslagets område

Bygget ballbinge på "sukkertoppen"

Helasfaltert innkjøringsveien og hevet kantestein
Installert flere kameraer i P-huset
Installert nytt styringssystem til kjøreportene i P-huset
Nye postkasser i oppgangene

2004 - 2004 Ny p-plass, salg tj.leil., utegrill, m.m
Opparbeidet ny parkeringsplass

Installert videoovervåking av P-huset

Salg av tjenesteleilighet i Odvar Solbergs vei 8

Anskaffet en utegrill til hvert tun

2003 - 2003 Utomhusanlegget ferdigstilt, startet rehabiliterin

2002 - 2003 Rehabilitering av utomhusanlegget

2002 - 2002 Brannslukkere og nytt låssystem
Utskifting av brannslukkere i alle leiligheter

Nytt låssystem i borettslaget

2001 - 2002 Omlegging av kabel-tv-anlegg

2001 - 2001 Ferdig nye uteboder, gamle fjernet

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

STYRETS ARBEID

MØTEVIRKSOMHET

Styret har avholdt 13 styremøter siden forrige generalforsamling. Styret har kontortid hver andre mandag i måneden fra kl.18:00 til kl.19:00.

ELKONTROLL

El - kontroll blir gjennomført årlig av Holth Elektro.

PLANER FOR 2025

Gjennomgå glassbyggerstein på verandaene og starte utskiftning av disse.

Montering av digitale styretavler i alle oppganger.

ORREMYR BORETTSLAG
ORG.NR. 951 081 450, KUNDENR. 378

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-202 603	-1 988 907
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 024 938	-4 366 879
Tilbakeføring av avskrivning	17	31 798	31 798
Tillegg for nye langsiktige lån	18	18 328 077	114 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-20 620 743	-107 876 147
Innsk. øremerk. bankkto		-6 776	-2 468
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		757 294	1 786 304
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		554 691	-202 603

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 547 090	6 000 632
Kortsiktig gjeld	-3 992 399	-6 203 235
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	554 691	-202 603

ORREMYR BORETTSLAG
ORG.NR. 951 081 450, KUNDENR. 378

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	32 249 071	28 932 461	32 306 000	34 045 000
Bom	10	174 429	0	0	0
Grendehus	11	43 775	0	0	0
Andre inntekter	3	41 669	368 994	150 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		32 508 944	29 301 455	32 456 000	34 245 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 576	-94 585	-126 000	-126 000
Styrehonorar	5	-350 000	-360 000	-350 000	-400 000
Avskrivninger	17	-31 798	-31 798	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 000	-20 750	-20 000	-21 000
Andre honorarer		-17 500	-38 000	-30 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-302 275	-287 060	-305 000	-320 000
Konsulenthonorar	7	-268 760	-225 878	-180 000	-230 000
Kontingenter		-68 400	-68 400	-68 400	-68 000
Drift og vedlikehold	8	-11 029 526	-16 405 134	-6 845 000	-6 104 000
Forsikringer		-961 028	-660 322	-855 000	-1 126 000
Kommunale avgifter	9	-3 734 820	-3 165 875	-3 685 000	-4 203 000
Bom	10	-16 257	0	0	0
Grendehus	11	-2 534	0	0	0
Andre anlegg	12	-3 094 107	-2 816 708	-3 073 000	-3 073 000
Energi/fyring		-1 757 723	-1 863 515	-2 000 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-614 296	-1 866 692	-620 000	-612 000
Andre driftskostnader	13	-447 748	-558 345	-756 500	-565 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 785 348	-28 463 062	-18 913 900	-18 698 000
DRIFTSRESULTAT		9 723 596	838 393	13 542 100	15 547 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	17 666	31 091	0	0
Finanskostnader	15	-6 716 325	-5 236 363	-6 354 000	-6 584 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 698 658	-5 205 272	-6 354 000	-6 584 000
ÅRSRESULTAT		3 024 938	-4 366 879	7 188 100	8 963 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 024 938	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-4 366 879		

ORREMYR BORETTSLAG
ORG.NR. 951 081 450, KUNDENR. 378

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	158 693 682	158 693 682
Tomt		1 728 982	1 728 982
Andre varige driftsmidler	17	63 603	95 401
Miljøbankkonto, øremerket		257 897	178 242
SUM ANLEGGSMIDLER		160 744 164	160 696 308
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		340 273	424 296
Andre kortsiktige fordringer		0	41 198
Driftskonto OBOS-banken		3 968 725	5 148 659
Driftskonto OBOS-banken II		207 825	348 839
Skattetrekkskonto OBOS-banken		980	4 000
Sparekonto OBOS-banken		1 244	1 201
Innestående i andre banker		28 043	32 438
SUM OMLØPSMIDLER		4 547 090	6 000 632
SUM EIENDELER		165 291 254	166 696 939
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 342 * 100		34 200	34 200
Opptjent egenkapital		32 860 606	29 835 668
SUM EGENKAPITAL		32 894 806	29 869 868
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	121 480 432	123 773 098
Borettsinnskudd	19	6 676 800	6 676 800
Avsetning bomiljøtiltak	20	246 817	173 938
SUM LANGSIKTIG GJELD		128 404 049	130 623 836

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		508 154	2 127 365
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	21	3 236	5 637
Påløpte renter		247 619	770 203
Påløpte avdrag		3 231 388	3 296 418
Annen kortsiktig gjeld	22	2 002	3 612
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 992 399	6 203 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		165 291 254	166 696 939

Pantstillelse	23	245 861 900	238 861 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2025
Styret i Orremyr Borettslag

Lars Olsen

Ruth Irene Johannessen

Christer Catan Johansen

einar Sæther

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	31 506 852
Internett	611 645
Bod	105 648
Basestasjon/antenn	33 600
Garasje	26 844
Garasje	26 624
Eiendomsskatt	2 716
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	32 313 929

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-48 956
Garasje	-14 031
Garasje	-1 722
Internett	-149
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	32 249 071

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	19 555
Skadeoppgjør	10 382
ST1 refusjon 2023	11 732
SUM ANDRE INNTEKTER	41 669

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-14 000
Påløpte feriepenger	-2 002
Arbeidsgiveravgift	-54 074
Gaver til ansatte	-500
SUM PERSONALKOSTNADER	-70 576

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 350 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 202, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-97 169
Andre konsulentonorarer	-153 591
SUM KONSULENTHONORAR	-268 760

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-603 619
Consolvo AS	-5 350 982
Vedlikeholdsforvaltning as	-3 062 396
Garasjer	-469 476
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-9 486 473
Drift/vedlikehold bygninger	-363 794
Drift/vedlikehold VVS	-65 962
Drift/vedlikehold elektro	-57 519
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-325 566
Drift/vedlikehold heisanlegg	-494 815
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-31 665
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-193 732
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 029 526

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 756
Vann- og avløpsavgift	-2 683 355
Renovasjonsavgift	-1 049 709
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 734 820

NOTE: 10**Bom**

Inntekt	174 429
Diverse kostnader	-16 257
SUM Bom	158 172

NOTE: 11**Grendehus**

Inntekt	43 775
Diverse kostnader	-2 534
SUM Grendehus	41 241

NOTE: 12**ANDRE ANLEGG**

Romsås vaktmestersentral	-3 094 107
SUM ANDRE ANLEGG	-3 094 107

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-115 166
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 496
Telefon-/kontormaskiner	-9 990
Driftsmateriell	-38 229
Renhold ved firmaer	-166 493
Andre fremmede tjenester	-9 758
Kontor- og datarekvisita	-2 672
Trykksaker	-9 275
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 202
Andre kontorkostnader	-20 888
Telefon/bredbånd	-5 610
Telefon, annet	-3 319
Porto	-250
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-10 634
Bank- og kortgebyr	-13 588
Velferds kostnader	-11 680
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-447 748

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 799
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 819
Andre renteinntekter	48
SUM FINANSINNTEKTER	17 666

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-29 063
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-170 902
Husbanken	-293 729
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 329 085
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-286 069
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-546 410
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-5 366
Renter og provisjon på kassekreditt	-53 701
SUM FINANSKOSTNADER	-6 716 325

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1974	35 858 000
Tilgang 2000	109 488 000
tilgang 2004, boder	13 347 682
SUM BYGNINGER	158 693 682

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.96/bnr.64 M. flere

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2014	72 878	
Avskrevet tidligere	-72 877	
		1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2013	49 600	
Avskrevet tidligere	-49 599	
		1
Gressklipper nr. 4		
Tilgang 2022	158 990	
Avskrevet tidligere	-63 596	
Avskrevet i år	-31 798	
		63 596
Avfallskomprimator		
Tilgang 2013	22 488	
Avskrevet tidligere	-22 487	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	38 763	
Avskrevet tidligere	-38 762	
		1
TV-overvåkning		
Tilgang 2017	177 974	
Avskrevet tidligere	-177 973	
		1

Snøfreser nr. 2		
Kostpris	27 541	
Avskrevet tidligere	-27 540	
		1
Snøfreser nr. 3		
Tilgang 2018	95 799	
Avskrevet tidligere	-95 798	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0	63 603
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-31 798

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000 -15 000 000

Nedbetalt tidligere 14 146 104

Nedbetalt i år 853 896

0

Husbanken 2

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000 -38 500 000

Nedbetalt tidligere 34 230 539

Nedbetalt i år 2 085 599

-2 183 862

Husbanken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000 -58 000 000

Nedbetalt tidligere 50 927 840

Nedbetalt i år 3 454 730

-3 617 430

obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023 -102 000 000

Nedbetalt tidligere 2 327 659

Nedbetalt i år 2 105 932

-97 566 409

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2023 -12 000 000

Nedbetalt tidligere 94 760

Nedbetalt i år 11 905 240

0

obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024 -18 328 077

Nedbetalt i år 215 346

-18 112 731

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -121 480 432

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972	-6 657 900
Korrigerig 1994	13 900
Opprinnelig 2004	-18 900
Tilgang 2021	-13 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-6 676 800

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-246 817
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-246 817

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-980
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 256
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 236

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 002
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 002

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 676 800
Pantelån	121 480 432
Påløpte avdrag	3 231 388
TOTALT	131 388 620

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

Bygninger	158 693 682
Tomt	1 728 982
TOTALT	160 422 664



Til generalforsamlingen i Orremyr Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. Mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, reading 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Valgkomitéen innstiller følgende personer: Digital Gen.forsamling start 24 mars 2025

- **Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Lars Olsen

Adresse: Odvar Solbergs vei 24

Christer Catan Johansen

Adresse: Odvar Solbergs vei 36

Steinar Sæther

Adresse: Odvar Solbergs vei 46

Som styremedlemmer foreslås:

Styremedlem for 1 år: Irene Tyler Johannessen

Adresse: Odvar Solbergs vei 10

Styremedlem for 2 år: Adela Modric

Adresse: Odvar Solbergs vei 18

- **Som delegert til Obos generalforsamling foreslås:**

Andres Quempumil

Adresse: Odvar Solbergs vei 36

Som Vara for delegert til Obos Generalforsamling:

Irene Tyler Johannessen

Adresse: Odvar Solbergs vei 10

- **Som valgkomité foreslås:**

Merethe Midtrevoll

Adresse : Odvar Solbergs vei 36

Bengt Olav Olsen

Adresse : Odvar Solbergs vei 36

Dato..... i valgkomitéen for Orremyr borettslag

.....

.....

.....

.....

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.03.25

Selskapsnummer: 378 Selskapsnavn: ORREMYR BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christoffer Tuft er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bror Johannessen og Bengt Olav Olsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

a)

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

☐ For fastsettelse av honorarer

☐ Mot fastsettelse av honorarer

b)

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

☐ Styrets godtgjørelse settes til kr. 400 000

☐ Forslag fra Thor Jensen: Styrets godtgjørelse settes til kr. 430 000

Sak 6 Heising av flagg

På årsmøte i 2022 var det ett forslag om andre nasjoners flagg på deres nasjonaldag. Styrets innstilling den gangen var at de forholder seg til Norske flaggdager, mens hvis noen ønsker å flagge må det avklares med styret. Det forslaget falt, da det ikke var nok stemmer for. Som tidligere styremedlem, fikk jeg en del henvendelser, hvorfor da det flerkulturelle(Regnbude/Pride) flagget får lov til å bli hengt opp, når andre nasjoners land ikke kan henges opp. Ønsker derfor en avsteming om det skal være mulighet for å henge opp andre flagg en det Norske flagget eller Norsk vimpel/ Borettslagets vimpel.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Nye vinduer og dører

Nye vinduer og dør. På grunn av det er veldig trekkfullt, bedre isolasjon.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Glassbyggerstein solcelle

Tanken var å samtidig slippe kostnadene til ny glassbyggerstein. Fjerne de der det er påkrevet, og sette opp glass solceller i stedet. Forhåpentlig med offentlig støtte.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Arbeidsgruppe - Solceller

Styret får mandat til å peke ut personer som kan jobbe i denne arbeidsgruppen frem til neste ordinære generalforsamling.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Orremyr brl. åpner for individuell nedbetaling av fellesgjeld med reduksjon av de månedlige utgiftene for beboerne som har valgt denne løsningen.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Adela Modric

Styremedlem 1år (kun 1 skal velges)

☐ Irene Tyler Johannessen

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Andres Quempumil

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Irene Tyler Johannessen

Sak 13 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Bengt Olav Olsen

☐ Merethe Midtrevoll



**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.

Vedtekter

for Orremyr borettslag org nr 951081450.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 12. juni 2006. Sist endret av ordinær generalforsamling den 04.06.2014, 25.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Orremyr borettslag 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Det er andelseierens ansvar å sørge for at bad har tilstrekkelig med utlufting og dreneringsmulighet til vann fra vaskerom. Hvis det bygges hel vegg mellom vaskerom og bad, skal det monteres hjelpesluk på vaskeromsiden eller en åpning nederst på vegg, slik at eventuelt vann på vaskeromsgulvet når sluket på badet. I tillegg skal det være en lufteåpning i veggens øvre del for å sikre nødvendig mekanisk ventilasjon.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer pluss varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



HUSORDENSREGLER FOR ORREMYR BORETTSLAG

Fastsatt av ordinær generalforsamling den 21.05.2015 i samsvar med vedtektene for Orremyr Borettslag. Sist endret av ordinær generalforsamling 25.05.2021.
Sist endret av ordinær generalforsamling 11.03.2024

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at beboerne føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. For å sikre et godt bomiljø er det viktig at kontakt mellom beboere foregår på en konstruktiv måte. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med husordensregler, vedtekter og informasjon fra styret. Årsmøte/generalforsamlingen er det høyeste organet i borettslaget og representerer alle beboere i Orremyr, på årsmøte velges styret som får tillit fra årsmøte, altså alle beboere i borettslaget, til å forvalte boligverdiene til Orremyr. Kommunikasjon til styret skal, som kommunikasjon mellom beboere, foregå på en konstruktiv måte. Styret har årsmøtes fullmakt og ansvar for å påse at husordensreglene følges av beboere.

§ 1 Generelt

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

Gjentatte brudd på andelseiers forpliktelser kan, etter skriftlig advarsel, føre til oppsigelse, se §7.1 Mislighold, salgspålegg og fravikelse i vedtekter. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Rundskriv og andre oppslag fra styret er utfyllende tolkning av en eller flere bestemmelser i husordensreglene. Slike skriv ligger sammen med annen nyttig informasjon på borettslagets hjemmesider dvs. Vibbo.no eller www.orremyr.no og du kommer rett på vibbo.

Styret skal alltid ha informasjon om feil eller skader på boligblokkene og fellesanleggene. Se informasjon på Vibbo.no om varsling av skader til borettslagets forsikringsselskap.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det skal vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk fra leilighetene og høyrøstet tale på balkonger lett blir til sjenanse for andre, og det skal være alminnelig ro i fellesområdene etter 23:00.

Det er viktig at dører til entreen, balkong og trapperom lukkes uten unødig støy.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen må naboene varsles på forhånd i god tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Ved støyende arbeid må naboene varsles på forhånd i god tid. Slike aktiviteter kan skje i tidsrommet kl. 08.00 - 19.30 på hverdager og kl. 09.00 - 16.00 på lørdager. På søndager tillates ikke slike støyende aktiviteter.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00 alle dager.

Støyende aktiviteter som, musikk, sang, instrument og annet, skal skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Ved gjentakende aktivitet må man få samtykke fra naboer.

§ 3 Bruk av fellesarealer

§ 3.1 Uteområdene

Uteområdene med grøntanlegg, lekeplasser, veier, med mer er alle beboeres felles sted for aktiviteter. Borettslagets plener er bruksplener, men beboerne må likevel verne trærne og buskene, og bruke plenene slik at de ikke slites unødig hardt. Dette er spesielt viktig om våren. Parkering på plen er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets område på grunn av fare for at dette kan tiltrekke skadedyr som mus eller rotter.

Leking eller annet opphold på takene til boder, søppelhus og inngangspartiene ikke er tillatt.

Ballspill og hockeyspill på tunene mot inngangspartier og blokkenes fasader og mot bodvegger er ikke tillatt. Forbudet gjelder ikke små barns lek med ball (barn under skolepliktig alder).

Kjøring med motorkjøretøy på indre område er generelt ikke tillatt.

Følgende unntak gjelder:

- A. Transport av syke/bevegelseshemmede.
- B. Renovasjonsbiler, brøyte- og vedlikeholdskjøretøy.
- C. Uniformerte utrykningskjøretøy.
- D. Varetransport, herunder kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetrallene. Parkering innenfor bommen utover 30 minutter er ikke tillatt.

Varetraller er utplassert i parkeringshuset, og de skal settes på plass etter bruk.

Ved eventuell innkjøring skal kjøring skje i gangfart, og en person bør gå foran kjøretøyet, slik at det ikke oppstår fare for lekende barn. Sykling skal bare skje på gangveiene, og på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.

§ 3.2 Parkering

All parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal skje i parkeringshus eller utenfor borettslagets områder, dette gjelder også

servicebiler/firmabiler. Parkering på plen er ikke tillatt. Oppmerkede parkeringsplasser på borettslagets område er kun for gjester.

Servicebiler/firmabiler kan kun parkere på oppmerkede parkeringsplasser mellom 07:00 og 17:00.

Parkeringsplassen i P-hus skal kun inneholde ett kjøretøy.

Borettslaget har 6 ladeplasser på utsiden av P-hus. Har du behov for dette, ta kontakt med styret.

Beboere som leier ut parkeringsplass i P-huset skal informere styret om utleie, grunnet at man må ha oversikt over bilene som er parkert i P-hus og hvem som har tilgang til P-hus.

Leier av parkeringsplass i P-hus skal kun ha nøkkel til P-hus. Det er ikke tillatt å gi portåpner til leietakere av parkeringsplasser, da det vil føre til at de får tilgang til oppganger.

Brudd på parkeringsregler kan medføre et gebyr og/eller borttauing.

§ 3.3 Trapper og fellesrom

Inngangsdør til leilighetene kan ikke males i forskjellige farger. Alle nye dører skal være av samme type i henhold til krav, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Trapper og fellesrom skal holdes helt fri for private eiendeler (barnevogner, sykler, sko, med mer) da dette er til hinder for utrykning av helse- og brannpersonell. Lek og unødig opphold i trapper og fellesrom er ikke tillatt.

Oppgangens utgangsdør skal alltid holdes låst, og etter besøk i kjeller og utebod skal lyset slukkes.

Uønsket reklame kan ikke etterlates på gulvet i fellesarealene, men skal kastes i søppelhuset.

§ 3.4 Heis

Lek eller opphold i heisen er ikke tillatt. Skader på heisanlegget ved uvettig bruk kan bli belastet andelseier.

§ 3.5 Utebod

Andelseierens utebod er en del av leiligheten og skal holdes låst. Hvis man ikke har bruk for uteboden selv, kan andelseieren leie den bort til en nabo som har bruk for den.

§3.6 Skilt til postkasse

Navneskilter på postkasse skal være av standard type. Skiltene bestilles kostnadsfritt via styret@orremyr.no eller ved personlig fremmøte på styrerommet i åpningstid. Ringetablået omprogrammeres av vaktmester.

§ 4 Avfallshåndtering og renhold av fellesarealer

Søppelhuset skal bare brukes til forsvarlig innpakket husholdningsavfall. Se egen instruks på innkastluken. Annet avfall kan kastes i komprimatorbil, som kommer

første mandag i hver partallsmåned.

Papp- og papiravfall av større format skal kastes i egne containere for papp som står i borettslagets områder.

Fellesarealene har ukentlig renhold. Fjerning av hensatt søppel og annet rot inngår ikke i renholdstjenesten.

§ 5 Balkong, tørkebalkong og forhager

Tøy som henges på tørkebalkongen skal være dryppfritt. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tepper og tekstiler. Banking av tepper skal skje utendørs.

Vegger på balkonger og forhager skal ikke males i annen farge enn den opprinnelige. Hvis det trengs å males, skal andelseieren ha tillatelse fra styret. Styret skaffer også andelseieren maling i riktig farge og kvalitet.

Det er ikke tillatt å legge varmekabler på balkongene. Styret skal kontaktes hvis det er ønskelig å legge fliser eller fast gulvbelegg.

Det er ikke tillatt å henge opp gardiner eller dekke til innglassingen på balkongen. Det er heller ikke tillatt å bruke balkongen som lagerplass, med unntak av oppussing.

Eiere av leiligheter med forhager plikter å holde hagen ryddig og holde beplantning lavere enn 1,8 m.

Nødutgangene på luftebalkongene må ikke blokkeres. Disse befinner seg i leiligheter med like nummer (de som ligger til høyre i oppgangen). Andelseier som har rømningsluke i sin luftebalkong er ansvarlig for å sjekke om luke kan åpnes. Andelseier som har brannstige på luftebalkongen, er også ansvarlig for å sjekke om brannstigen er funksjonell, altså om den tåler tyngde og sitter godt fast.

§ 5.1 Parabolantenner

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner i borettslaget. Dette forbudet gjelder montering utenpå bygningskroppen. Inne på balkongen kan styret gi tillatelse til antenne under forutsetning av at ingen del av antennen stikker utenfor bygningen.

§ 5.2 Grilling på balkong

Det er ikke tillatt å bruke kull- eller vedfyrte grill på balkongen.

§ 6 Markiser

Markisen er for solskjerming og skal ikke stå ute i all slags vær, især ikke om vinteren når store klumper snø kan falle ned fra taket og forårsake stor skade. Dette er uaktsom bruk.

Skader på en leilighets utvendige markiser som skyldes uaktsom bruk er andelseiers ansvar, og kostnaden ved reparasjoner grunnet dette skal dekkes av andelseieren.

§ 7 Ventilasjon, vanntilførsel og avløp

§ 7.1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i leilighetene med en felles uttrekksvifte på taket for hver oppgang, og som går 24 timer i døgnet. Det er avtrekksventiler i kjøkken og bad i alle leiligheter. For at ventilasjonen i leiligheten skal fungere, skal spalte-ventilen i alle vinduer være åpne, inkludert avtrekksventilen på badet og spalte-ventilen over vinduet på vaskerommet.

Luftfuktigheten i leiligheten stiger raskt hvis avtrekket ikke fungerer, med fukt-og soppskader som følge. Skader på leiligheten som følge av feil bruk av ventilasjonsanlegget i leiligheten er andelseiers ansvar.

Andelseier plikter også å kontrollere at avtrekket fungerer tilfredsstillende. En enkel måte å kontrollere avtrekket på er å holde et papirark foran ventilen. Hvis arket suges fast, er det sannsynligvis ikke noe feil på viften.

2-romsleilighetene har vindu bare på en side og har derfor ikke naturlig gjennomtrekk, og eierne av disse leilighetene må være spesielt oppmerksomme på ventilasjon og fuktighet.

Andelseier har også ansvar for å melde fra til styret hvis det er mistanke om at takviften har stoppet.

Det er ikke tillatt å koble elektriske vifter til ventilene på kjøkken og bad. Slike elektriske vifter hindrer og påvirker ventilasjonen til andre leiligheter i oppgangen, som igjen kan forårsake alvorlige skader som fuktskader. Andelseier som har koblet elektrisk vifte til ventil på kjøkken og/eller bad må utbedre dette på egen bekostning i henhold til egne regler.

§ 7.2 Vanntilførsel

Vannkraner skal stenges etter bruk. Det er ikke tillatt å la vannet renne kontinuerlig fra en kran, blant annet for å unngå sjenerende sus i vannrørene.

Hvis et vannrør får plutselig lekkasje og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, må beboeren umiddelbart ringe vakttelefonnummeret til rørlegger 958 50 100 (døgnvakt). Beboere skal kontakte eget forsikringsselskap ved skader.

Informasjon om plassering av stoppekraner/avstengingsventiler:

Alle leiligheter har stoppekran på badet i skap over toalettet. En for varmt og en for kaldt vann.

§ 7.3 Avløp

Andelseier må sørge for at brukere av boligen behandler utstyret for vann og avløp med tilstrekkelig varsomhet. Fett eller kaffegrut skal ikke tømmes i vask eller sluk. Kun toalettpapir skal kastes i toalettet.

§ 8 Bredbånd

Ved feil på bredbåndet/internett, ring tlf. 21 01 61 50 (Obos OpenNet)

§ 9 Brannvern

Andelseier skal regelmessig kontrollere at brannslukningsapparat og røykvarslere virker. Ved mistanke om feil skal dette varsles til styret.

§ 10 Dyrehold

Disse bestemmelsene gjelder både for dyr i eierforhold og i pensjon.

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Det kan ikke gis tillatelse for å holde hunder av raser som er forbudt i henhold til norsk lov.

§ 10.1 Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter og grøntanlegg. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Alle hunder som krever disiplin og eller kan utøve alvorlig skader på mennesker og andre dyr, skal hunder og eiere gjennomgå dressurkurs så snart som mulig og senest innen 1 år etter anskaffelsen.
3. Dyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere ved at de bjeffer eller lager bråk som forstyrrer naboene. Dyr skal ikke oppholde seg alene på balkongene.
4. Dyreeiere skal påse at deres dyr ikke skitner til trappeoppganger m.m. Ekskrementer som dyr etterlater seg på borettslagets område skal fjernes umiddelbart.
5. Alle hunder og katter skal være merket.
6. Dyr bør ikke luftes på borettslagets område. Det vil i praksis si at dyret bør luftes i ytterkant av borettslaget. Etter endt lufting, kan eiere og dyr ha samvær i borettslaget, men eiere skal til enhver tid sørge for at dyret ikke er til sjenanse, hinder eller skremmer andre beboere. Det understrekes at føreren skal ha full kontroll over dyret, og at all lufting og ferdsel foregår på eiers ansvar. Det er en selvfølge at man ikke lufter dyrene på de andre borettslagenes områder, og at man skal holde dem borte fra lekeplasser og sandkasser.
7. Alle dyr skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter. Hundeeiere skal fylle ut elektronisk registreringsskjema.
8. Alle beboere er ansvarlige for at alle dyreeiere følger dyreholdsreglene.
9. Ved besøk/pass av hund (maksimalt 2 hunder) utover en varighet på 14 dager skal andelseieren søke om tillatelse fra styret, og beboer skal da fylle ut elektronisk skjema for hundehold og hvor beboer forsikrer å ha satt seg inn i bestemmelsene for dyrehold. Dette gjelder også hvis man regelmessig har besøk av eller passer en hund, selv om hunden ikke er der så lenge som 14 dager om gangen. Det vil ikke bli gitt tillatelse til dyrehold ved en senere anledning hvis bruddet på bestemmelsene ansees som alvorlig. Andelseiere som har hunder på besøk og pass, kan bli innkalt til dugnader.
10. Maksimalt antall hunder begrenses til 2 hunder og 2 katter per leilighet.
11. Det er ikke tillatt med hensikt å drive form for kennel eller oppdrett av dyr i borettslaget.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en

minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Styret kan trekke tilbake tillatelsen til dyrehold dersom en eller flere av disse bestemmelsene ikke etterleves.

§ 11 Overlating av leiligheten til ny eier

Følgende skal leveres videre til den nye eier av leiligheten:

- Nøkler til sikringsskap, garasje, boder, inngangsdør, postkasse og entrédør.
- Brannslukningsapparat og røykvarslere.
- Ett blomsterbrett på balkongen.

§ 11.1 Ved utleie av deler av leiligheten

Det skal meldes til styret, og leietaker skal registreres på Vibbo som medboer. Da styret til enhver tid må vite hvem som bor i leilighetene for at all informasjon når ut til alle som bor i borettslaget.

§ 12 Klager

Klager om brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret. Klagen kan sendes via Vibbo eller med e-post til styret@orremyr.no. Muntlige klager kan ikke behandles av styret.

Brudd på husordensreglene kan i siste instans føre til at eier pålegges å selge leiligheten.

§ 12.1 Klager

Opplever beboere ubehagelige situasjoner er det viktig at dette meldes ifra om til styret. Alle beboere har rett til å si ifra til andre beboere om at de bryter husordensreglene, dette skal gjøres på en høflig måte.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som kommer frem av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



Ekstraordinært årsmøte 2023

Orremyr Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. juni - 15. juni 2023

Velkommen til årsmøte i Orremyr Borettslag

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 12. juni kl. 18:00 og lukker 15. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/378>

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av andre honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i Orremyr Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørn Børvind og Bror Johannessen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Dette er en føringsfeil i note 18, og det var ingen feil i balanse eller resultatregnskapet. Altså var dette ikke en betydelig feil i regnskapet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0378 Årsrapport med revidert regnskap 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andre honorar foreslås satt til kr. 30 000

Forslag til vedtak

Andre honorar settes til kr. 30 000

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Olsen	Odvar Solbergs Vei 24
Nestleder	Jon Nordli	Myrvollvegen 74
Styremedlem	Paul Donovan Brown	Odvar Solbergs Vei 44
Styremedlem	Thor Jensen	Odvar Solbergs Vei 18
Styremedlem	Andres Quempumil	Odvar Solbergs Vei 36
Varamedlem	Lisa Uggedal Holm	Odvar Solbergs Vei 18
Varamedlem	Bengt Olav Olsen	Odvar Solbergs Vei 36
Varamedlem	Robert Teigen	Lauritz Hervigs Vei 164 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Lars Olsen Odvar Solbergs Vei 24

Varadelegert
Paul Donovan Brown Odvar Solbergs Vei 44

Valgkomiteen

Bjørn Moland Odvar Solbergs Vei 46
Freddy Pedersen Odvar Solbergs Vei 28

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Odvar Solbergs vei 2 (Orrestua) med kontortid annenhver mandag på uker med partall, dvs. 2-4-6 osv. mellom kl. 18.00 og kl. 19.00 Styrerommet har e-post styret@orremyr.net. Hjemmeside: Vibbo.no/orremyr. Telefonnummer til styremedlemmer er oppført på Vibbo.no/orremyr

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 Orremyr Borettslag

Borettslaget består av 342 andelsleiligheter.

Orremyr Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951081450, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

96 64 65

Første innflytting skjedde i 1972. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Orremyr Borettslag har ingen fast 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 PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 27 styremøter siden forrige generalforsamling. Styret har kontortid annen hver mandag (Partallsuker) fra kl.18:00 til kl.19:00.

Allmøte ble gjennomført 16 desember 2022 i aulaen på Tiurleiken skole

ELKONTROLL

El - kontroll ble gjennomført for fellesområder i januar-februar 2023 og avvik utbedret.

PLANER FOR 2023

Sette opp vedlikeholdsplan for Orremyr BRL på minst 5 år. Oppgradering og utbedring av P-hus, alle plan. Installasjon av el-bil ladere på alle parkeringsplasser i P-hus. Gjennomgå glassbyggerstein på verandaene. Det vil bli lagt ny fiber inn til alle leiligheter. Det vil bli montert nye modem i alle heiser, i forbindelse med alarm i heisene.

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 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold og energi/fyring.

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Budsjettet innebærer et låneopptak og en økning av felleskostnader på 15 %. 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.

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 vi 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 Orremyr Borettslag.

Lån

Orremyr Borettslag har ett annuitetslån i OBOS Banken til en flytende rentesats 3,5 % per 16.02.2022.

Borettslaget har tre annuitetslån i Husbanken til en flytende rente 2,4 % per 16.02.2022. Gjenværende løpetid er henholdsvis 2 og 3 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 4,2%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Romsås Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Orremyr Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Orremyr Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ORREMYR BORETTSLAG
ORG.NR. 951 081 450, KUNDENR. 378

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.		-2 707 086	747 826	-2 707 086	-1 988 907
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 844 183	6 282 442	10 159 300	10 882 100
Endring egenkapital		2 458 600	-14 000		
Tilbakeføring av avskrivning	15	50 959	132 919	0	0
Tillegg avgang anl. midler	15		241 400	0	0
Endring leiligheter. L. 132.	15	241 400	-241 000		
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-158 990	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	277 107	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-9 716 136	-10 147 380	-10 019 000	-9 425 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	13 900	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 836	0	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		718 180	-3 454 512	140 300	1 457 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	-1 988 908	-2 706 686	-2 566 786	-531 807

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 842 944	1 445 666
Kortsiktig gjeld	-3 831 852	-4 152 752
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	-1 988 908

ORREMYR BORETTSLAG
ORG.NR. 951 081 450, KUNDENR. 378

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	25 173 731	23 428 815	25 042 000	29 047 000
Ladeinntekter EL-bil		0	600	0	0
Andre inntekter	3	367 557	252 550	200 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		25 541 288	23 681 965	25 242 000	29 197 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-111 576	-97 573	-150 000	-156 000
Styrehonorar	5	-312 000	-360 000	-360 000	-360 000
Avskrivninger	15	-50 959	-132 919	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 750	-14 075	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-45 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-275 490	-268 770	-276 000	-290 000
Konsulenthonorar	7	-165 185	-117 089	-130 000	-150 000
Kontingenter		-68 400	-68 200	-68 200	-68 400
Drift og vedlikehold	8	-3 004 748	-3 637 902	-2 270 000	-2 330 000
Forsikringer		-716 895	-655 068	-695 000	-790 000
Kommunale avgifter	9	-2 650 446	-2 559 420	-2 627 000	-3 247 000
Andre anlegg	10	-2 347 257	-2 762 244	-2 600 000	-2 600 000
Energi/fyring		-2 608 979	-2 669 249	-1 800 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 716 113	-1 587 750	-1 635 000	-1 860 000
Andre driftskostnader	11	-921 730	-657 475	-906 500	-552 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 013 527	-15 587 734	-13 532 700	-14 818 900

DRIFTSRESULTAT		10 527 761	8 094 230	11 709 300	14 378 100
-----------------------	--	-------------------	------------------	-------------------	-------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 348	2	10 000	0
Finanskostnader	13	-2 686 926	-1 811 791	-1 560 000	-3 496 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 683 578	-1 811 789	-1 550 000	-3 496 000

ÅRSRESULTAT		7 844 183	6 282 442	10 159 300	10 882 100
--------------------	--	------------------	------------------	-------------------	-------------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital		7 844 183	0		
--------------------------	--	-----------	---	--	--

ORREMYR BORETTSLAG
ORG.NR. 951 081 450, KUNDENR. 378

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	158 693 682	158 693 682
Tomt		1 728 982	1 728 982
Leiligheter/lokaler		0	241 400
Andre varige driftsmidler	15	127 199	19 168
Miljøbankkonto, øremerket		368 490	0
SUM ANLEGGSMIDLER		160 918 353	160 683 232
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		719 364	668 989
Andre kortsiktige fordringer	16	414 904	0
Driftskonto OBOS-banken		589 804	488 421
Driftskonto OBOS-banken II		81 500	246 510
Sparekonto OBOS-banken		1 169	1 159
Innestående i andre banker		36 203	40 586
SUM OMLØPSMIDLER		1 842 944	1 445 666
SUM EIENDELER		162 761 297	162 128 898
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 341 * 100		34 200	34 200
Opptjent egenkapital	17	34 202 548	23 899 765
SUM EGENKAPITAL		34 236 748	23 933 965
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	117 649 245	127 365 381
Borettsinnskudd	19	6 676 800	6 676 800
Avsetning bomiljøtiltak	20	366 654	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		124 692 699	134 042 181

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		535 381	896 031
Skyldige offentlige avgifter	21	814	639
Påløpte renter		175 543	116 017
Påløpte avdrag		3 114 343	3 135 326
Annen kortsiktig gjeld	22	5 771	4 740

SUM KORTSIKTIG GJELD		3 831 852	4 152 752
-----------------------------	--	------------------	------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		162 761 299	162 128 898
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	23	133 861 900	238 861 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2023
Styret i Orremyr Borettslag

Lars Olsen /s/

Paul Donovan Brown /s/

Thor Jensen /s/

Andres Quempumil /s/

Jon Nordli /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	24 907 464
Ladeplass til el-bil	134 400
Bod	96 000
Basestasjon/antenner	33 600
Garasje	24 408
Garasje	21 406
Eiendomsskatt	3 676
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	25 220 954

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-37 750
Garasje	-8 063
Garasje	-1 410
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	25 173 731

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	12 181
Bompenger/Elavon	107 209
Grendehus	26 850
Salg av nøkler	19 800
Miljøtiltak	201 517
SUM ANDRE INNTEKTER	367 557

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, ansatte	-47 900
Påløpte feriepenger	-5 771
Arbeidsgiveravgift	-57 905
SUM PERSONALKOSTNADER	-111 576

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 312 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 511, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-117 450
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-47 735
SUM KONSULENTHONORAR	-165 185

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-79 177
Best Totalentreprenør AS	-162 516

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -241 693

Drift/vedlikehold bygninger	-573 633
Drift/vedlikehold VVS	-30 654
Drift/vedlikehold elektro	-237 829
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 578
Drift/vedlikehold heisanlegg	-362 353
Drift/vedlikehold brannsikring	-178 057
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-282 919
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 037 033

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 004 748

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 685
Vann- og avløpsavgift	-1 794 517
Renovasjonsavgift	-852 244

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 650 446**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG**

Medlemskontigent Romsås vaktmestersentral SA	-2 347 257
SUM ANDRE ANLEGG	-2 347 257

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-348 420
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 756
Driftsmateriell	-22 091
Renhold ved firmaer	-151 095
Andre fremmede tjenester	-198 092
Kontor- og datarekvisita	-29 848
Trykksaker	-3 487
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 810
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 511
Andre kontorkostnader	-56 735
Telefon/bredbånd	-10 260
Telefon, annet	-5 970
Porto	-1 685
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 410
Bank- og kortgebyr	-7 368
Velferds kostnader	-39 191
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-921 730

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 502
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 846
SUM FINANSINNTEKTER	3 348

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-59 115
Husbanken	-26 442
Husbanken	-90 693
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-150 269
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-7 591
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 104 254
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-203 028
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-44 534
SUM FINANSKOSTNADER	-2 686 926

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1974	35 858 000
Tilgang 2000	109 488 000
tilgang 2004, boder	13 347 682
SUM BYGNINGER	158 693 682

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.96/bnr.64 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin			
Tilgang 2014	72 878		
Avskrevet tidligere	-72 877		1
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2013	49 600		
Avskrevet tidligere	-49 599		1
Gressklipper nr. 4			
Tilgang 2022	158 990		
Avskrevet i år	-31 798		
		127 192	
Avfallskomprimator			
Tilgang 2013	22 488		
Avskrevet tidligere	-22 487		1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2017	38 763		
Avskrevet tidligere	-38 762		1
TV-overvåkning			
Tilgang 2017	177 974		
Avskrevet tidligere	-177 973		1
Snøfreser nr. 2			
Kostpris	27 541		
Avskrevet tidligere	-27 540		1
Snøfreser nr. 3			
Tilgang 2018	95 799		
Avskrevet tidligere	-76 637		
Avskrevet i år	-19 161		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0	127 199	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-50 959

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Mijøtilskudd	201 517
Romsås vaktmestersentral	213 387
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	414 904

NOTE: 17**OPPTJENT EGENKAPITAL**

Egenkapital 1.1	23 899 765
Salg leil. 132	2 458 600
Årets resultat	7 844 183
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL 31.12	34 202 548

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,50 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2009	-8 583 948	
Nedbetalt tidligere	5 777 437	
Nedbetalt i år	565 140	
		-2 241 371

Husbanken 1

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	12 498 631	
Nedbetalt i år	822 104	
		-1 679 265

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-38 500 000	
Nedbetalt tidligere	30 161 158	
Nedbetalt i år	2 040 992	
		-6 297 850

Husbanken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-58 000 000	
Nedbetalt tidligere	44 187 233	
Nedbetalt i år	3 380 774	
		-10 431 993

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-96 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 883 863	
Nedbetalt i år	2 614 915	
		-88 501 222

OBOS Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	210 245	
Nedbetalt i år	292 211	
		-8 497 544

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-117 649 245**

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Tilgang 2021	-13 900
Opprinnelig 1972	-6 657 900
Opprinnelig 2004	-18 900
Korrigerings 1994	13 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-6 676 800

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-366 654
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-366 654

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-814
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-814

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 771
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 771

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 676 800
Pantelån	117 649 245
Påløpte avdrag	3 114 343
TOTALT	127 440 388

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

Bygninger	158 693 682
Tomt	1 728 982
TOTALT	160 422 664

NOTE: 24**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Tiltak, Styret har refinansiert lån før 31.12 og økt felleskostnadene med 15% fra 01.01.23

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 19775983. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Byttet belysning i garasje og boder Byttet belysning i 6 oppganger Rens av ventilasjonsanlegg	
2020 - 2021	Garasjevegg sydvendt er ferdigstilt Skiftet takvifter 6-8-34	
2019 - 2019	VVS/våtrom, Nye strømmålere, takteking	Hovedarbeidet i VVS-/våtromsrehabiliteringen. Skifte av nye strømmåler. Takteking på 6-8-28-30-50.
2018 - 2018	VVS/våtrom, takvifter	Oppstart VVS-/våtromsrehabiliteringen. Skiftet takvifter i Osv. 12 og 14.
2017 - 2017	VVS/våtrom, tak og vifter	Forberedelser til våtromsrehabilitering og inngåelse av kontrakt med Sans Bygg. Nytt tak i OSV 40 og reparasjon av tak i nr. 14. Utskifting av vifter i OSV 28, 30, 40, 42 og 44.
2016 - 2016	Garasje, brannsikring, duegardiner, m.m.	Garasjegulv 1. og 2. etg. Nye duegardiner. Skiftet til skum brannslukkere. Trefelling.
2015 - 2015	Garasjeport, yttertak, el.tavler med mer	Garasjeport i 3. etg. montert. Rens av ventilasjonsanlegget og inn i leilighetene. Lagt nye tak med

		tilleggsisolasjon på nr 4, 10, 12, 36, 44, 46 og 48. Skiftet ut elektriske hovedtavler og nye sikringsskap i P-huset. Forprosjekt hos styret om våtromsrehabilitering.
2014 - 2014	Takvifter, nye tak, garasje, m.m	Takvifter byttet ut på 36 38 48 50. Nye tak har blitt lagt på 38 16 18 og 20 Garasjegulvet i 3 etg har blitt reparert pga. sprekker og lekkasje. Skiftet ut mange lekeapparater på tunene. Laget nye hjemmesider.
2013 - 2013	Takvifter, sopp/alger, varme i heis, m.m	Takvifter skiftet ut i nr. 16, 18 og 20. Sopp/alger på utvendige vegger på alle balkongene er fjernet og de utvendige veggene på luftebalkongene også malt. Varmeovner er installert i heishusene. Skiftet ut nøkkelbrytere i P-huset. Felt mange trær rundt i hele borettslaget Garasjegulvet i 4 etg. har blitt reparert pga.sprekker og lekkasjer. Nye tak lagt på 22 24 og 26.
2012 - 2012	Hovedtavler, OSV 2 og garasjeporter	3 elektriske hovedtavler er skiftet. 2 garasjeporter er skiftet. Ombygging av OSV 2 for tilpasning til bevegelseshemmede.
2011 - 2011	Hovedtavler og myntautomat	6 av 9 elektriske hovedtavler er skiftet ut. Det er installert ny myntautomat for bommen ved OSV 46-48.
2010 - 2010	Takvifter og maling	Utskifting av takvifter iverksatt med 3 stykker. Maling av innertak i grendehuset.
2009 - 2009	Yttertak, bom-automat	Takreparasjoner mot vannlekkasjer: Det er lagt overgangsbeslag mellom blokker med høydeforskjell. Det er installert ny myntautomat for bommen ved OSV 2.
2008 - 2008	Nye heiser, innglass., tak og dører	Nye heiser i OSV 18, 27, 30, 44, 46 og 48 Omliming, toppforsegling og popnaglet balkonginnglassing i hele borettslaget. Nytt takbelegg i OSV 14 Nytt dørtelefonanlegg i alle oppganger
2007 - 2007	Nye heiser, takbelegg, varmekabler, mm.	Nye heiser i nr 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20 og 50. Nytt takbelegg på nr 32 og 34. Lagt varmekabel i gangveien fra nr 2 til nr 16.

2006 - 2006	Varmekabel, el.anl., ventilasjon mm.	Lagt varmekabel i senterveien Skiftet ut alle sikringer med nye automatsikringer med jord- og overspenningsvern i alle leiligheter Nye heiser i OSV 36 og 40 Oppussing av aktivitetshuset OSV 2 Rensing av viftehusene og utskifting av lagrene i viftene
2005 - 2005	Ballbinge, porter i p-hus, postkasse m.m	Felt ca 125 trær på borettslagets område Bygget ballbinge på sukkertoppen Helasfaltet innkjøringsveien og hevet kantestein Installert flere kameraer i P-huset Installert nytt styringssystem til kjøreportene i P-huset Nye postkasser i oppgangene

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 052 768	19 552 768	19 553 000	19 553 000
Avgiftspliktige inntekter		1 247 830	788 005	990 000	0
Andre anlegg	12	1 310 405	831 196	2 500 000	2 500 000
Andre inntekter	3	14 944	28 390	10 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		23 625 946	21 200 358	23 053 000	22 068 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 253 824	-15 859 869	-17 018 000	-17 726 000
Styrehonorar	5	-860 890	-927 000	-950 000	-950 000
Avskrivninger	16	-138 346	-177 063	-200 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-21 294	-40 113	-35 000	-35 000
Andre honorarer		-15 500	-68 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-219 835	-214 475	-220 000	-225 500
Konsulenthonorar	7	-46 910	-257 560	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-229 641	-359 795	-165 000	-185 000
Forsikringer		-56 745	-51 805	-120 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-111 421	-102 376	-112 000	-115 500
Parkeringsplasser		0	0	-33 000	0
Kostnader til fordeling	12	-991 704	-763 632	-1 000 000	-1 000 000
Kostnader sameie		-123 000	-94 000	-130 000	-130 000
Energi/fyring	10	-489 535	-238 330	-210 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 428	-3 568	-5 000	-5 000
Andre driftskostnader	11	-3 361 460	-3 154 917	-2 888 500	-3 479 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 924 534	-22 312 503	-23 256 500	-24 641 500

DRIFTSRESULTAT		1 701 413	-1 112 145	-203 500	-2 573 500
-----------------------	--	------------------	-------------------	-----------------	-------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	1 380	3 556	5 000	5 000
Finanskostnader	14	-111 169	-100 654	-78 000	-56 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-109 789	-97 098	-73 000	-51 000
Ordinært resultat før skatt		1 591 624	-1 209 243	-276 500	-2 624 500
Skattekostnad	21	-28 119	-32 850	-25 000	0
ÅRSRESULTAT		1 563 505	-1 242 093	-301 500	-2 624 500

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital	0	-1 242 093
Til opptjent egenkapital	1 563 505	0

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	16	392 616	530 962
SUM ANLEGGSMIDLER		5 852 839	5 991 185
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		268	0
Kundefordringer		265 066	278 032
Forskuddsbetalte kostnader		121 567	120 447
Andre kortsiktige fordringer	17	221 930	429 370
Driftskonto OBOS-banken		543 341	128 450
Driftskonto OBOS-banken II		412 661	140 074
Sparekonto OBOS-banken		705 789	23 037
Skattetrekkskonto OBOS-banken		546 355	503 367
Innestående i andre banker		3 695	4 151
SUM OMLØPSMIDLER		2 820 672	1 626 928
SUM EIENDELER		8 673 511	7 618 113
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 265 501	1 701 996
SUM EGENKAPITAL		3 265 501	1 701 996
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 306 646	2 806 596
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 306 646	2 806 596

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		125 895	0
Leverandørgjeld		187 164	241 309
Betalbar skatt	21	28 119	32 850
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	1 291 787	1 281 844
Påløpte renter		323	353
Annen kortsiktig gjeld	20	1 468 075	1 553 164
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 101 363	3 109 520

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 673 511	7 618 113
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	8 200 000	8 200 000
Garantiansvar	0	0

Oslo, 24.05.2022
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Steinar Hansgaard /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Heidi Jægtvik /s/

Kim Lansborg /s/

Lars Olsen /s/

Jon Arne Wanvik /s/

Bjørn Heidemann /s/

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 12.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.06.23

Selskapsnummer: 378 **Selskapsnavn:** Orremyr Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christoffer Tuft er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bjørn Børvind og Bror Johannessen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

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 andre honorarer

Andre honorar settes til kr. 30 000

☐ For

☐ Mot

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for ORREMYR BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951081450

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mars kl. 12:00 til 27. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 130.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Christoffer Tuft er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 109

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Bror Johannessen og Bengt Olav Olsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 107

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 106

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 94

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 34

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000

Forslag fra Thor Jensen:

Ut fra arbeidsinnsats og grad av kontakt fra beboere også til styremedlemmers private nummer, foreslår jeg en økning av honoraret til styret.

Ikke bare for å kompensere for at de nå bli er 5 stk. men også en faktisk realøkning, noe som ikke har skjedd de siste årene.

Dette vil da bli en gjennomsnitt økning på ca. 12 kroner i måneden pr. leilighet.

Gammelt honorar:

Kr. 350 000,- /342= Kr. 1023,-/12= Kr. 85,-

Nytt honorar ved godkjent

Kr. 430 000,- /342= Kr. 1257,-/12= Kr. 105,-

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 79

Antall stemmer mot saken: 26

Antall blanke stemmer: 25

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 400 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra Thor Jensen: Styrets godtgjørelse settes til kr. 430 000

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 73

Antall stemmer for vedtak 2: 25

Antall blanke stemmer: 25

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Heising av flagg

Fremmet av: Thor Jensen

På årsmøte i 2022 var det ett forslag om andre nasjoners flagg på deres nasjonaldag.

Styrets innstilling den gangen var at de forholder seg til Norske flaggdager, mens hvis noen ønsker å flagge må det avklares med styret.

Det forslaget falt, da det ikke var nok stemmer for.

Som tidligere styremedlem, fikk jeg en del henvendelser, hvorfor da det flerkulturelle(Regnbude/Pride) flagget får lov til å bli hengt opp, når andre nasjoners land ikke kan henges opp.

Ønsker derfor en avsteming om det skal være mulighet for å henge opp andre flagg en det Norske flagget eller Norsk vimpel/ Borettslagets vimpel.

Styrets innstilling

Regnbue flagget symboliserer fellesskap og friheten til selv å definere sin identitet.

Styret forholder seg til det som er ønskelig fra beboere og har ingen ytterligere meninger i saken.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 83

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Nye vinduer og dører

Fremmet av: Solveig Enlien

Nye vinduer og dør. På grunn av det er veldig trekkfullt, bedre isolasjon.

Styrets innstilling

Borettslaget har pr. i dag ikke økonomi til å gjennomføre dette, kostnad på ca. 32 millioner.

Styret innstilling er at dette ikke gjennomføres og at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 98

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Glassbyggerstein solcelle

Fremmet av: Dag Ståle Karlse

Tanken var å samtidig slippe kostnadene til ny glassbyggerstein. Fjerne de der det er påkrevet, og sette opp glass solceller i stedet. Forhåpentlig med offentlig støtte.

Styrets innstilling

Styret har kontaktet Vedlikeholdsforvaltning for å vurdere dette forslaget, de har kommet med følgende vurdering:

Vi har vurdert muligheten for å installere solcellerekkverk på balkongene i borettslaget. Etter en grundig gjennomgang av kostnader og tekniske utfordringer, har vi kommet frem til at dette per i dag ikke er en aktuell løsning.

Hovedårsakene til dette er følgende:

- **Høye kostnader:** Innkjøp av solcellerekkverk, tilpasninger for hver enkelt balkong (ettersom alle har ulike mål i millimeter), samt installasjon av elektrisk tilkobling gjør dette til et svært kostbart prosjekt.
- **Byggtekniske utfordringer:** For å bevare en enhetlig fasade må alle balkonger oppgraderes samtidig. Dette innebærer at selv balkonger med svært lite solinnstråling må bytte rekkverk, noe som ikke er økonomisk forsvarlig.
- **Alternative løsninger:** Borettslaget har store takflater som er langt bedre egnet for solcelleanlegg. Dette vil være en mer kostnadseffektiv og praktisk løsning, og vi anbefaler at dette heller blir vurdert for fremtidige prosjekter.

Konklusjonen er at solcellerekkverk på nåværende tidspunkt ikke er en forsvarlig investering, verken økonomisk eller byggeteknisk. Vi foreslår at borettslaget i stedet undersøker muligheten for solcellepaneler på takene, som vil gi bedre energiproduksjon og en mer bærekraftig løsning.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot denne saken.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 107

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Arbeidsgruppe - Solceller

Styret ønsker å se på muligheten for å etablere solceller i borettslaget. Før det skal avgjøres hvor solceller skal etableres, ønsker styret å få mandat til å peke ut ett utvalg som kan kartlegge hvor det vil være hensiktsmessig å plassere solceller.

Styret ønsker også at denne arbeidsgruppen skal kartlegge om dette vil være en økonomisk forsvarlig investering over tid. Altså hvor mange år vil det ta, før borettslaget har spart inn sin investering.

Når arbeidsgruppen er ferdig med sitt arbeid, vil styret legge saken frem for generalforsamlingen, som skal ta stilling til om borettslaget skal iverksette tiltaket.

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å peke ut personer som kan jobbe i denne arbeidsgruppen frem til neste ordinære generalforsamling.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 81
Antall stemmer mot vedtaket: 32
Antall blanke stemmer: 17
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Fremmet av: Dag Ståle Karlsen

I følge OBOS boligforvaltning kan årsmøtet åpne for individuell nedbetaling av andel av fellesgjeld.

Kilde:

<https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/okonomi-og-administrasjon/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld>

Styrets innstilling

Etablering av IN-ordning er kostbart. Etableringskostnad til OBOS er kr. 32 500. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr. 5 000 for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel fellesgjeld. Årlig kostnad for borettslaget vil være kr. 20 000 pr. lån etter etableringsåret.

I tillegg må vil det være en kostnad ovenfor bankene.

Borettslaget har pr. idag 4 lån, altså vil vi få en årlig ekstra kostnad på kr. 80 000.

Når vi har etablert IN-ordning, kan vi ikke refinansiere eller gjøre noen endringer i opprinnelige lån. Vi skal nå igangsette arbeid med glassbyggerstein, som vi må låne penger til.

Altså vil få flere lån, som ikke kan tas med i denne avtalen, som igjen vil føre til at andelseiere som har betalt ned sin fellesgjeld, igjen vil få ny/økt fellesgjeld.

Styret ønsker at forslaget faller og at andelseiere stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 14
Antall stemmer mot vedtaket: 96
Antall blanke stemmer: 20
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Adela Modric (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Adela Modric

Styremedlem 1år (1 år)

Følgende ble valgt:

Irene Tyler Johannessen (95 stemmer)

Følgende stilte til valg:

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Andres Quempumil (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Andres Quempumil

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Irene Tyler Johannessen (91 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Irene Tyler Johannessen

13. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Merethe Midtrevoll (99 stemmer)

Bengt Olav Olsen (98 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Merethe Midtrevoll

Bengt Olav Olsen