



INNKALLING 2025

Åsbråten Borettslag

Tirsdag 29.04.2025 kl. 19:00
Storstua, Grensestien 23

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Åsbråten Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 29.04.2025 kl. 19:00 - Storstua, Grensestien 23

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Utbygging.

5.2 Videoovervåking av garasjeanleggene.

5.3 Informasjon om signalleveranser til Åsbråten borettslag.

6 Valg

6.1 Valg av minst ett medlem til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 550 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Utbygging.

Sak innsendt av beboer:

Søke om å få tillatelse til å bygge ut, spesielt rekkehus, og at eier står for regningen selv.

Forslag til vedtak: Felles design slik at det blir pent.

Styrets innstilling: Styret synes forslaget er ganske udefinert. Det er ikke mulig å godkjenne søknad om utbygging uten å vite hva som skal gjøres.

Noen opplysninger:

Ombygging av boliger i borettslag må godkjennes av styret og fremmes for generalforsamlingen som må godkjenne ombyggingen med minst 2/3 flertall. For at generalforsamlingen skal kunne gjøre det, må det foreligge arkitekttegninger for alle boliger av samme type slik at alle eierne av disse andelene kan få anledning til å bygge ut etter de samme tegningene.

Planene må søkes om og godkjennes hos Plan- og byggeetaten i Oslo kommune. Både arkitekttjenester og faghjelp til søknader koster svært mye. I tillegg må det undersøkes om utnyttelsesgraden er «brukt opp».

Alle kostnader må belastes de som ønsker å bygge ut. Får boliger større areal, må ny fordelingsnøkkel beregnes.

Styret har ingen planer om å sette i gang noe av denne art nå, og det har ikke kommet inn andre ønsker om å bygge på boliger.

Styret minner om at det ikke er lov å bygge ut loft eller uteboder. Oppdages ulovlige utbygginger, vil styret kreve at alt settes tilbake til original stand på andelseiers kostnad.

Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget fra andelseier.

5.2 Videoovervåking av garasjeanleggene.

Sak innsendt av styret:

Vi har hatt innbrudd i biler i garasjeanlegget.

Styret har fått flere henvendelser fra andelseiere med spørsmål om ikke vi kan installere videoovervåking i våre to garasjeanlegg.

Styret er enig i at dette kan være et godt tiltak.

Vi har fått tilbud fra Multinett på kr. 25.963 pluss kr. 700 pr. mnd. Prisene er inkludert mva. Tilbudet er nesten et år gammelt, så det er mulig den blir litt høyere. Uansett finner vi ikke noe som kan matche dette i markedet.

Installasjonen og bruken skal følge Datatilsynets retningslinjer.

Formålsbegrensning, -vi vil overvåke parkeringsanlegg for å forebygge hæverk og tyveri samt gi økt følelse av trygghet, -ingenting annet.

Nødvendighet, -kameraovervåking er et nødvendig og hensiktsmessig virkemiddel for å oppnå dette. Det er ikke mulig å sikre seg helt mot at uvedkommende tar seg inn.

Interesseovervekt, -godene med kameraovervåking er større enn inngrepet i personvernet.

Merking settes opp etter Datatilsynets retningslinjer.

Opptak lagres og slettes etter Datatilsynets retningslinjer. Opptak hentes ut etter innmeldt hendelse.

Styret ønsker minst 2/3 flertall på vedtaket for å sikre at dette tiltaket er noe andelseierne vil ha.

Forslag til vedtak: Det installeres videoovervåking i garasjeanleggene.

Styrets innstilling: Styret ber generalforsamlingen stemme for at det installeres videoovervåking i garasjeanleggene.

5.3 Informasjon om signalleveranser til Åsbråten borettslag.

Dette er en ren informasjonssak det ikke skal tas noen avgjørelse på nå. Styret vil innkalle til en ekstraordinær generalforsamling mest sannsynlig før sommeren.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, John Petter Reinertsen (2024-2026)

Styremedlem, Ingeborg Anitra Lunner (2024-2026)

Styremedlem, Jørgen Bernt Fromreide (2023-2025)

Styremedlem, Abdelghafour Sahraoui (2023-2025)

Styremedlem, Beatrice Gustavsson Vestling (2024-2026)

Styremedlem, Joachim Pietronigro (2023-2025)

Styremedlem, David Heiner (2023-2025)

Varamedlem, Fatima Ismail (2024-2025)

Varamedlem, Tor Arild Holstvold (2024-2025)

6.1 Valg av minst ett medlem til styret

Det skal velges minst ett nytt styremedlem i borettslaget for perioden 2025-2027.

I vedtektene står det: *Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 andre medlemmer med opp til 4 varamedlemmer.*

Generalforsamlingen må altså ikke velge mer enn ett styremedlem til årets valg siden det er 2 styremedlemmer + styreleder som fortsetter i dagens styre.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2026.

6.3 Valg av valgkomite

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Normalt velges styreleder som delegat.

Forslag til vedtak: Styret velger

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	3 828 895	5 680 214
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-58 514 108	-39 394 841
Tilbakeføring av avskrivning	105 479	105 479
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	57 500 000	37 500 000
Endringer i andre langsiktige poster	153 661	-61 957
B. Årets endring disponible midler	-754 967	-1 851 319
C. Disponible midler	3 073 928	3 828 895
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	13 258 142	10 220 595
Kortsiktig gjeld	-10 184 214	-6 391 700
C. Disponible midler	3 073 928	3 828 895

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Åsbråten Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	17 310 858	13 727 035	14 814 346	18 756 849
Leie forretningslokaler	1	0	0	1	0
Sum leieinntekt		17 310 858	13 727 035	14 814 347	18 756 849
Annen inntekt					
Tilskudd	2	36 000	0	0	0
Andel av driftsinntekt i sameie	3	0	39 704	0	0
Diverse inntekt	4	5 229	900	0	0
Sum annen inntekt		41 229	40 604	0	0
Sum inntekt		17 352 087	13 767 639	14 814 347	18 756 849
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	154 030	107 544	74 730	146 010
Styrehonorar	5	530 000	506 000	530 000	550 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	105 479	105 479	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 426 436	2 689 703	3 258 763	2 932 887
Kostnad eiendom/lokale	7	1 902 406	2 169 087	1 983 002	1 993 500
Kommunale avgifter/renovasjon		2 466 231	2 112 070	2 500 000	2 794 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	2 751	5 726	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	9	61 992 253	42 440 209	64 610 234	1 950 000
Revisjonshonorar		14 103	13 470	14 000	15 000
Forretningsførerhonorar		325 533	308 854	326 000	338 000
Andre honorar	10	137 587	137 345	234 000	156 000
Kontorkostnad		6 158	26 126	26 002	28 000
TV/bredbånd		1 173 148	1 109 102	1 170 732	1 173 120
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		80	2 027	0	0
Kontingent og gaver		90 049	59 400	60 000	91 000
Forsikring		1 005 665	955 537	1 080 053	1 093 500
Andre kostnader	11	76 310	96 923	111 002	82 000
Andel av driftskostnad i sameie	3	184 322	0	0	0
Sum kostnad		72 592 540	52 844 601	75 988 518	13 353 017
Driftsresultat		-55 240 453	-39 076 962	-61 174 171	5 403 832
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		332 917	319 500	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	3	30 661	22 253	0	0
Rentekostnad		3 637 232	659 631	2 006 250	5 225 000
Netto finansposter		3 273 654	317 879	2 006 250	5 225 000
Årsresultat		-58 514 108	-39 394 841	-63 180 421	178 832
Overført til/fra annen egenkapital		-58 514 108	-39 394 841	0	0
SUM OVERFØRINGER		-58 514 108	-39 394 841	0	0

Balanse 2024 Åsbråten Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	1 920 233	1 920 233
Bygninger	6	83 073 307	83 073 307
Påkostninger	6	488 608	488 608
Garasjer	6	1 998 000	1 998 000
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 763 064	3 916 725
Andre driftsmidler	6	849 922	955 401
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	13 000	13 000
Langsiktige fordringer	13	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		92 699 468	92 958 608
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		125 510	83 901
Kundefordringer		74 322	96 168
Andre kortsiktige fordringer		0	57 375
Forskuddsbetalte kostnader		333 055	310 539
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		12 725 255	9 672 612
Sum omløpsmidler		13 258 142	10 220 595
SUM EIENDELER		105 957 610	103 179 203

Balanse 2024 Åsbråten Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		19 800	19 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-35 298 905	23 215 203
Sum opptjent egenkapital		-35 298 905	23 215 203
Sum egenkapital	14	-35 279 105	23 235 003
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	95 000 000	37 500 000
Borettsinnskudd		36 052 500	36 052 500
Sum langsiktig gjeld		131 052 500	73 552 500
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		47 051	30 694
Leverandørgjeld		366 116	764 378
Påløpne renter		28 551	175 891
Annen kortsiktig gjeld		9 742 496	5 420 737
Sum kortsiktig gjeld		10 184 214	6 391 700
Sum gjeld		141 236 714	79 944 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 957 610	103 179 203
Pantstillelser	16	131 052 500	73 552 500

Sted: _____

Dato: _____

John Petter Reinertsen
Styreleder

Jørgen Bernt Fromreide
Styremedlem

David Heiner
Styremedlem

Beatrice Gustavsson Vestling
Styremedlem

Joachim Pietronigro
Styremedlem

Ingeborg Anita Lunner
Styremedlem

Abdelghafour Sahraoui
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 038 316	8 503 229
3614 Brenselsinntekter	3 259 212	3 259 212
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	151 200	151 200
3618 Strøm el-billading	28 858	35 767
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 161 864	1 064 448
3621 A konto ladeplass	57 375	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 472 340	575 004
3690 Andre leieinntekter	141 693	138 175
Sum	17 310 858	13 727 035

Konto 3690 gjelder inntekt for utleie av Åsbråttstien 60 og basestasjoner.

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt tilskudd fra Oslo kommune på kr 36 000,-.

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
3987 Netto overskudd driftssameie	0	39 704
6394 Netto underskudd driftssameie	184 322	0
8056 Andre finansinntekter i sameie	30 661	22 253
Sum	-153 661	61 957

Borettslaget eier 33,33% i Åsbråten sameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameiet er fordelt mellom eierne i henhold til eierprosent. Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	5 229	900
Sum	5 229	900

Konto 3990 gjelder innbetalinger angående skade på mur etter påkjørsel og avfallshåndtering i forbindelse med fjerning av golv.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønssystemet	69 500	31 725
5400 Arbeidsgiveravgift	84 530	75 819
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	530 000	506 000
Sum	684 030	613 544

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeiendomme	Garasjer	Oppgradering lekeplass	Pergola til uteområde	Infrastruktur for elbilloading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 221 120	176 800	488 608
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 221 120	176 800	488 608
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	768 288	35 360	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	452 832	141 440	488 608
Årets avskrivninger :	0	0	0	61 056	11 787	0
Anskaffelsesår :	1986	1986	1983	2012	2021	2022
Antatt levetid i år :				20	15	

Ladestasjoner el-bil

Anskaffelseskost pr.01.01 :	326 362
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	326 362
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	70 712
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	255 650
Årets avskrivninger :	32 636
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	10

EIENDOM - TOMT:

Viser til kostnader ved erverv av tomt fra Oslo Kommune i 1986 og 2000.

Borettslaget består av 198 andeler og en enhet i eget eie.

Eiendommer er oppgjørt på g.nr. 191 og b.nr. 85 i Oslo Kommune. Byggeår 1983. Eiertomt på 49.400 m2, i tillegg medeier i G.nr. 191/B.nr. 84/89/91. Tomten forvaltes av Åsbråten Sameie. Boligselskapets ideelle andel er på 33,33%

EIENDOM - BOLIGBYGG:

Viser til opprinnelig kostpris for oppføring av boliger 1983. Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

EIENDOM - PARKERINGSANLEGG:

Viser til opprinnelig kostpris for garasje og parkeringsanlegget fra 1983.

Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, hovedpolise 92795235.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6315 Faste kostnader servicesentraller	1 693 933	1 876 092
6360 Annet renhold	29 704	497
6361 Fast renhold	152 001	144 376
6362 Skadedyrutryddelse	26 520	25 013
6390 Andre driftskostnader	0	2 049
6392 Containerleie/tømming	0	112 096
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	249	8 964
Sum	1 902 406	2 169 087

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6525 IT utstyr	500	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 479
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	977
6552 Driftsmateriell	223	1 243
6583 IT-lisensavgift	2 028	2 028
Sum	2 751	5 726

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	76 388	40 274 736
6602 Vedlikehold VVS	146 064	67 334
6603 Vedlikehold elektro	101 813	324 487
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 408	55 945
6617 Vedlikehold brannvernustyr	128 319	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	1 663 098
6630 Egenandel forsikring	20 000	10 000
6644 Vedlikehold fasader og tak	61 472 528	0
6648 Vedlikehold dører og porter	26 586	44 609
6663 Vedlikehold ventilasjon	19 148	0
Sum	61 992 253	42 440 209

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 469	11 750
6720 Juridisk honorar	0	14 313
6750 Vakthold	124 118	111 282
Sum	137 587	137 345

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7717 Aktivitetstilskudd	47 520	77 220
7719 Møter, div. styret	17 267	13 509
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	779
7770 Betalingskostnader	2 140	1 818
7771 Andre gebyrer	0	337
7772 Omkostninger inkasso	1 243	0
7773 Omkostninger innkreving	8 121	2 730
7790 Andre kostnader	0	531
7795 Husleietap	19	0
Sum	76 310	96 923

Note 12 - Aksjer og andeler

Borettslaget har 10 aksjer à kr. 1.000 i Søndre Holmlia Fritidssenter A/S. Bokført verdi kr. 10.000,- Total aksjekapital i Søndre Holmlia fritidssenter er kr. 2.344.000 fordelt på 2.344 aksjer.

Borettslaget har videre 20 aksjer à kr. 310 i Holmlia Kabel-TV A/S. Bokført verdi kr. 3.000 som tilsvarer kostpris. Total aksjekapital i Multinett A/S er kr. 153 450 fordelt på 495 aksjer.

Note 13 - Langsiktige fordringer

Konto 1390 Er investeringskapital til investering av ny marskinpark i Åsbråten Sameie.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 800	0	19 800
Sum innskutt egenkapital	19 800	0	19 800
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	23 215 203	-58 514 108	-35 298 905
Sum opptjent egenkapital	23 215 203	-58 514 108	-35 298 905
Sum egenkapital	23 235 003	-58 514 108	-35 279 105

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Vedlikehold	Vedlikehold fasader og tak
Lånenummer:	90527193736	94987040615
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.50 %	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.03.2054	30.04.2053
Opprinnelig lånebeløp:	45 000 000	50 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	37 500 000
Avdrag i perioden:	0	0
Opptak i perioden:	45 000 000	12 500 000
Lånesaldo 31.12:	45 000 000	50 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	43 011 403	46 659 803

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90527193736	9	260 514	2 344 626
	18	255 515	4 599 270
	11	253 279	2 786 069
	10	253 148	2 531 480
	6	250 451	1 502 706
	15	249 268	3 739 020
	24	248 348	5 960 352
	4	245 520	982 080
	5	243 216	1 216 080
	4	242 099	968 396
	4	237 758	951 032
	6	233 417	1 400 502
	3	230 985	692 955
	3	230 589	691 767
	5	226 117	1 130 585
	2	223 750	447 500
	7	221 184	1 548 288
	8	213 753	1 710 024
	3	208 227	624 681
	1	200 993	200 993
	1	193 692	193 692
	15	185 734	2 786 010
	14	178 303	2 496 242
	11	178 039	1 958 429
	9	170 804	1 537 236

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94987040615

9	289 460	2 605 140
18	283 906	5 110 308
11	281 421	3 095 631
10	281 275	2 812 750
6	278 279	1 669 674
15	276 965	4 154 475
24	275 942	6 622 608
4	272 799	1 091 196
5	270 240	1 351 200
4	268 999	1 075 996
4	264 176	1 056 704
6	259 353	1 556 118
3	256 650	769 950
3	256 210	768 630
5	251 241	1 256 205
2	248 611	497 222
7	245 760	1 720 320
8	237 503	1 900 024
3	231 364	694 092
1	223 325	223 325
1	215 214	215 214
15	206 371	3 095 565
14	198 114	2 773 596
11	197 821	2 176 031
9	189 782	1 708 038

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 90527193736 har første avdrag 30.09.2027 med kr 186 863

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
9	260 514	361
18	255 515	354
11	253 279	351
10	253 148	350
6	250 451	347
15	249 268	345
24	248 348	344
4	245 520	340
5	243 216	337
4	242 099	335
4	237 758	329
6	233 417	323
3	230 985	320
3	230 589	319
5	226 117	313
2	223 750	310
7	221 184	306
8	213 753	296
3	208 227	288
1	200 993	278
1	193 692	268
15	185 734	257
14	178 303	247

Langsiktig gjeld

	11	178 039	246
	9	170 804	236
Lån 94987040615 har første avdrag 30.04.2026 med kr 67 004	9	289 460	388
	18	283 906	380
	11	281 421	377
	10	281 275	377
	6	278 279	373
	15	276 965	371
	24	275 942	370
	4	272 799	366
	5	270 240	362
	4	268 999	360
	4	264 176	354
	6	259 353	348
	3	256 650	344
	3	256 210	343
	5	251 241	337
	2	248 611	333
	7	245 760	329
	8	237 503	318
	3	231 364	310
	1	223 325	299
	1	215 214	288
	15	206 371	277
	14	198 114	265
	11	197 821	265
	9	189 782	254

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	95 000 000
Innskuddskapital	36 052 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	131 052 500
Bokført verdi av pantsatt eiendom	87 480 148

Borettsinnskuddet er sikret med pant kr 36.202.500, kr 150.000 høyere enn bokført borettsinnskudd. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Åsbråten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsbråten Borettslag

Styreleder	John Petter Reinertsen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Jørgen Bernt Fromreide (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Beatrice Gustavsson Vestling (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	David Heiner (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Abdelghafour Sahraoui (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Joachim Pietronigro (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Ingeborg Anitra Lunner (sign.)	13.03.2025

Til generalforsamlingen i Åsbråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-17 15:04:08 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Åsbråten borettslags årsmelding for 2024, til ordinær generalforsamling 29/4-25.

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget denne årsmeldingen.

Styret har etter generalforsamling 26/4-23 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	John Petter Reinertsen	Åsbråstien 45, 1251 Oslo
Nestleder	Ingeborg Anitra Lunner	Åsbråstien 34, 1251 Oslo
Styremedlem	Jørgen Bernt Fromreide	Bjartveien 1A, 0687 Oslo
Styremedlem	Beatrice Vestling	Åsbråstien 15, 1251 Oslo
Styremedlem	Joachim Pietronegro	Åsbråstien14 D, 1251 Oslo
Styremedlem	David Heiner	Åsbråstien 45 C, 1251 Oslo
Styremedlem	Abdelghafour Sahraoui	Åsbråstien 16, 1251 Oslo
Varamedlem	Tor Arild Holstvold	Åsbråstien 36, 1251 Oslo
Varamedlem	Fatima Ismail	Åsbråstien 38, 1251 Oslo

Styret i Åsbråten Borettslag består av 2 kvinner og 5 menn. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Virksomhetens art

Åsbråten Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 948 608 936. Det er 198 boliger og ett næringslokale i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor KPMG, Oslo

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret hos Gjensidige, polise nr. 92795235.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret eller til Servicesentralen.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise andelseier tegner selv.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

I løpet av kalenderåret 2024 var HMS en fast sak på de regulære styremøtene. Avvik ble innmeldt og rettet.

I april sendte styret ut internkontrollskjema til alle. Det kom inn 119 svar, altså en svarprosent på 60. Vi synes det er for lavt.

Lekeplasskontroll ble utført av Åsbråten Servicesentral. Avvik ble rettet av Servicesentralen.

Årlig kontroll av felles elanlegg i borettslaget ble utført. Avvik ble rettet.

I desember sendte styret ut informasjon til alle beboerne om brannsikkerhet i boligen i forbindelse med jul og andre høytider.

Om vinteren har vi fokus på snøbrøyting, salting og strøing. Vaktmestrene er spesielt oppmerksomme på farlige isdannelser på fasadene over der folk ferdes.

Overdragelser

I 2024 har 6 andeler skiftet eiere.

I 2023 var tallet 6, 2022: 14, 2021: 13, 2020: 9, 2019: 12, 2018: 17, 2017: 11, 2016: 19, 2015: 16, 2014: 10, 2013: 13, 2012: 18, 2011: 15, 2010: 8, 2009: 11, 2008: 18, 2007: 15, 2006: 19, 2005: 25, 2004: 19.

Hustype	Ant. rom	Kvadr.m.	Garasje	Kvadratm.pris	Pris
rh	2	53	ja	49.057	2.600.000
bl	2	58,5	nei	44.274	2.590.000
bl	4	95,4	nei	36.688	3.500.000
bl	2	58,5	ja	55.556	3.250.000
bl	4	95,4	nei	36.530	3.485.000
bl	2	58,5	ja	57.265	3.350.000

Fellesgjeld ikke medberegnet.

Bruksoverlating

15 andeler er registrert bruksoverlatt pr 31.12. Boligbygg Oslo KF står for 13 av disse.

Juridiske eiere

Borettslaget har pr 31.12. 1 juridisk eier. Den juridiske eieren (Boligbygg Oslo KF) eier totalt 13 andeler.

Økonomi

Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd med kr. -55 240 453 (2023: underskudd kr. -39 394 841).

Disponible midler utgjorde pr. 31/12-24 kr. 3 073 928 (2023: kr 3 828 895).

Borettslaget har tatt opp lån for å finansiere fasadeprosjektet. Pr. 31/12-24 var lånet på kr. 95 000 000 lik generalforsamlingens vedtatte låneramme.

Underskuddet på kr. --55 240 453 kommer hovedsakelig fra Reparasjoner og vedlikehold (fasadeprosjektet) (kr. 37 458 082). Vi har også hatt utgifter til saker som har kommet i forbindelse med fasadeprosjektet, som rydding langsmed bygningene og bygging av nye legjerder.

Fasadeprosjektet har nesten fulgt budsjettet. Styret så høsten 2025 at vi sannsynligvis fikk midler til overs og bestemte å også rehabilitere frittstående boder, søppelhus/fellesboder og felles hus. Deler av denne ekstrakostnaden går på vedlikeholdsposten for 2025. Skulle dette blitt gjort av Servicesentralen, som opprinnelig planlagt, ville arbeidet tatt lang tid og sannsynligvis kostet mer.

Styret har hatt gode rutiner på å kontrollere og betale fakturaer samt framdrift og kontroll på prosjektet. Vi har streng kontroll på økonomien.

Ellers vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Det som regnes som felleskostnader ble økt med 5% fra 01.01.24 (tilsvarer ca. prisstigningen) og med 4% fra 01.01.2025.

Fjernvarmekostnadene ble redusert med 10% og trappevask ble økt med kr. 5 til kr. 125 pr.mnd.

Flex50 ble holdt på det samme.

Avdrag kommer i april 2026.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Styret mener at den økonomiske utviklingen i borettslaget har gått som planlagt.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 hatt 11 styremøter og behandlet 204 styresaker. I tillegg har vi utstrakt korrespondanse på epost mellom styremøtene.

Styremøtene har vært holdt i styrerommet i nr. 17. Til styremøtene kjøper styreleder inn mineralvann og frukt/søtsaker.

I 2024 er det betalt ut ordinært styrehonorar til styrets medlemmer.

Godtgjørelse for møter i arbeidstiden for fasadeprosjektet i 2024, ble utbetalt i 2025 på til sammen kr. 65.800 fordelt på Jørgen Fromreide og John Petter Reinertsen.

Utleieansvarlig for nr. 60 i fikk innvilget et honorar for 2024 på kr. 3.750, som ble utbetalt i 2025.

Alle honorarer innrapporteres til myndighetene som lønnsinntekt og trekkes skatt av.

Verken styreleder eller andre av styrets medlemmer mottar godtgjørelse for bruk av privat telefon fordi det ville medført mye ekstraarbeid i forhold til skattemyndighetene.

Styret hadde felles middag på restaurant i februar 2024.

Beatrice Vestling og John Petter Reinertsen har møtt fast på styremøtene til Åsbråten sameie som Åsbråten borettslags representanter.

Representanter fra styret stiller på møter i regi av våre samarbeidspartnere i den grad vi har mulighet til det. Våre samarbeidspartnere er Multinett, BUSH (Barne- og Ungdomssenteret Søndre Holmlia) og Åsbråten Beboerforening.

Styret har i 2024 fortsatt ordningen med åpent styrekontor hver mandag kl. 17.30 – 18.30 med unntak av mandager i forbindelse med helligdager/høytider. Det er varierende hvor mye dette blir benyttet av beboerne, men styret finner det viktig å fortsette denne ordningen.

Styret følger reglene for habilitet, og hvis noen av styrets medlemmer er inhabil i en sak, må vedkommende forlate styremøtet mens denne saken behandles.

Styret følger regler om at store anskaffelser skal ut på anbud til flere mulige leverandører.

Foruten ordinær drift av borettslaget har styret brukt ressurser på:

Fasadeprosjektet.

Fasadeprosjektet tok mye av styrets kapasitet. Styret benyttet seg av OBOS Prosjekt som prosjektledelse. DVS Entreprenør AS var utførende entreprenør. Jørgen Fromreide og John Petter Reinertsen var faste medlemmer av prosjektgruppa som også tok inn førstevaktmester fra Åsbråten sameie/Servicesentralen.

Arbeidet på småhus/rekkehus ble ferdig på våren, og blokkene var ferdige i det vinteren nærmet seg.

Ekstraarbeidet med frittstående boder, felleshus og søpleboder utvidet anleggstiden noe ut i 2025.

Styret takker alle andelseiere for den tålmodigheten som er utvist gjennom prosjektets forskjellige faser.



Signalleveranser.

Styret gjentar informasjonen vi ga i fjor og viser til eget punkt i sakene på generalforsamlingen der styret informerer. Avgjørelsen om hvilke leveranser borettslaget skal ha tar vi en egen ekstraordinær generalforsamling.

Styret undersøker og har en intern diskusjon gående om signalleveranser.

Vi har Fleks50 fra Telia gjennom Multinetts koakskabler. Sammenlignet med hva andre betaler for tilsvarende tjenester, er kr. 489,- pr. mnd. ganske rimelig. Vi, sammen med mange borettslag på Holmlia, eier Multinett.

Diskusjonene går på om vi skal fortsette med levering gjennom Multinett eller ta et tilbud fra en annen leverandør som bygger ut fibernett. Med Multinett kan vi fortsette som nå eller oppgradere til nyeste versjon av leveringsteknologien for koaksnett. Multinett kan også levere på fiber.

Ny teknologi (DOCSIS 3.1) betyr utskifting av kontakt og dekoder hos alle, fiber betyr legging av fiber i alle hus og graving samt nytt utstyr hos alle.

Andre leverandører leverer tjenester over fiber og gir oss «gratis» fiber til alle mot at vi binder oss til et visst antall år.

Velger vi andre leverandører utenom Multinett, betyr det at Multinett mister inntekter og kan eventuelt forsvinne hvis flere av eierne gjør det samme.

I det hele har vi diskusjonen om hva vi skal ha i fellesleveransen. Skal vi ha TV med? Hvor stor båndbredde er «nok»? Har vi bruk for fiber når vi kan bruke 5G mobilnett i stedet? Hva har beboerne faktisk bruk for?

Som alle skjønner er dette et komplekst saksområde det ikke er lett å orientere seg i.

Mer informasjon vil komme.

Annet:

Servicesentralen har i forbindelse med fasadeprosjektet felt trær og busker som har vokst tett inntil fasader. Lønnetrærne ble beskåret av vaktmestrene. Før betalte vi eksterne for dette arbeidet.

Vintervedlikehold og våropptak (fjerning av grus/feiling) utføres av Servicesentralen med eget utstyr. Før har vi betalt eksterne for dette. Jevnlig feiling gjennom sommersesongen og garasjevask gjøres også av Servicesentralen.

Utskifting av vinduer og dører blir gjort etter vurdering av Servicesentralens fagfolk.

Årlig kontroll av vifteanlegg i blokkene er utført etter fast avtale.

Nr. 60 har vært utleid en del ganger i 2024, men det er lavere aktivitet enn forventet.

Etter at riggen til DVS Entreprenør AS ble fjernet, har vi beholdt noen av de ekstra parkeringsplassene vi lagde.

DVS Entreprenør AS skal fjerne grus og annet fra områdene våre nå i vår. Det er holdt tilbake kr. 184 500 til det er gjort.

Åsbråten sameie / Åsbråten Servicesentral

Styret er glade for den fortsatt positive utviklingen Servicesentralen har hatt de siste årene. Vaktmestrene gjør en kjempejobb for alle andelseierne i de tre borettslagene, Åsbråten, Grensen og Dyretråkket.

Ordningen med førstevaktmester og ingen daglig leder fungerer meget bra.

Det er gjort en del investeringer i nytt utstyr og gammelt utstyr er solgt. Servicesentralen kan nå utføre flere oppgaver som vi tidligere har leid inn eksterne firmaer til.

Serviceavtalen som regulerer tjenesteleveringen til borettslaget, skal revideres ved behov og gjennomgås årlig.

Storstua i etasjen over Servicesentralen kan leies til bursdager og andre sammenkomster som ikke skaper støy. Utleie-arrangementer må avsluttes innen kl. 20. Borettslagene bruker Storstua til generalforsamlinger, beboermøter og annet.

Se ellers årsmelding og regnskap for Åsbråten sameie som er til utdeling eller kan sendes på epost.

Våre samarbeidspartnere

Åsbråten Servicesentral / Åsbråten sameie

Sammen med Grensen og Dyretråkket eier vi Åsbråten sameie som igjen drifter Åsbråten Servicesentral og sameiets eiendommer (grendehus vest, frisørsalongen, lokalene til Coop Prix-butikken og verksted.)

BUSH (Barne- og Ungdomsenteret Søndre Holmlia)

Alle andelene i borettslaget betaler årlig 240 kr i kontingent til driften av BUSH.

Åsbråten beboerforening

De fire borettslagene på Åsbråten støtter driften med årlig tilskudd på kr. 150 pr. andel.

Multinett

Sammen med en rekke andre borettslag på Holmlia eier vi aksjene i Multinett. Multinett eier og drifter signalnettene vi bruker til TV og internett samt det gamle kobbernettet Telenor eide før. Multinett er vår sterke partner i forhandlingene med de forskjellige tilbyderne av TV og internettleveranser.

Godkjent av styret, 8. april 2025.

John Petter Reinertsen
Styreleder

Ingeborg Anitra Lunner
Nestleder

Jørgen Bent Fromreide
Styremedlem

Beatrice Vestling
Styremedlem

Joachim Pietronegro
Styremedlem

David Heiner
Styremedlem

Abdelghafour Sahraoui
Styremedlem

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 29.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

