

INNKALLING 2026

Åsbråten Borettslag

Onsdag 22.04.2026 kl. 19:00

Storstua, Grensestien 23

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Åsbråten Borettslag

Møtet finner sted onsdag 22.04.2026 kl. 19:00 - Storstua, Grensestien 23

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Åsbråten Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Sak fra styret: Endring av husordensreglene.
- 5.2 Sak fra andelseier: Oppgradering på en av lekeplassene.

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026
- 6.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 570 000,- godkjennes. (3,6% økning fra 2025.)

Styrets innstilling: Styret ber generalforsamlingen stemme for det foreslåtte styrehonoraret.

5. Andre saker

5.1 Sak fra styret: Endring av husordensreglene.

Styret ønsker å oppdatere husordensreglene. Tekst vi ønsker endre er satt i parentes, forslag til ny tekst er understreket.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar endringene i husordensreglene.

Styrets innstilling: Se vedlagte tekst.

5.2 Sak fra andelseier: Oppgradering på en av lekeplassene.

Ønsker en oppgradering på en av lekeplassene. Gjerne noe som også kan brukes av de minste.

Forslag til vedtak: Ønsker en oppgradering på en av lekeplassene. Gjerne noe som også kan brukes av de minste.

Styrets innstilling: Da vi bygget lekeplassene våre, var det et bevisst valg å velge lekeapparater for barn som er over to-tre-årsalderen da de aller yngste alltid bør være under oppsyn av voksne. Vi har likevel en sandkasse og en fugleredehuske ved nr. 17 som kan brukes av de yngste. Styret vet ikke hva forslagsstiller mener bør gjøres.

Styret har ikke planer om å bygge ut flere områder til lekeplasser, men vil ta vare på det vi har.

Styret ber generalforsamlingen om å ikke stemme for forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - John Petter Reinertsen - Valgt fra 24.04.2024
Styremedlem - Ingeborg Anitra Lunner - Valgt fra 24.04.2024
Styremedlem - Abdelghafour Sahraoui - Valgt fra 29.04.2025
Styremedlem - Tor Arild Holstvold - Valgt fra 29.04.2025
Styremedlem - Beatrice Gustafsson Vestling - Valgt fra 24.04.2024
Varamedlem - Jørgen Bernt Fromreide - Valgt fra 29.04.2025
Varamedlem - Fatima Ismail - Valgt fra 29.04.2025
Varamedlem - Nancy L. Eriksen - Valgt fra 29.04.2025

6.1 Valg av styreleder

Valgkomitéen legger frem sin innstilling på generalforsamlingen.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomitéen legger frem sin innstilling på generalforsamlingen.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 073 928**	**3 828 895**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 006 506	-58 514 108
Tilbakeføring av avskrivning	105 479	105 479
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	0	57 500 000
Endringer i andre langsiktige poster	-128 323	153 661
B. Årets endring disponible midler	**983 662**	**-754 967**
C. Disponible midler	**4 057 589**	**3 073 928**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 952 907	13 258 142
Kortsiktig gjeld	-895 318	-10 184 214
C. Disponible midler	**4 057 589**	**3 073 928**

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

Resultatregnskap 2025 Åsbråten Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	18 964 290	17 310 858	18 756 849	19 834 721
Sum leieinntekt		**18 964 290**	**17 310 858**	**18 756 849**	**19 834 721**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	36 000	0	0
Diverse inntekt	3	0	5 229	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**41 229**	**0**	**0**
Sum inntekt		**18 964 290**	**17 352 087**	**18 756 849**	**19 834 721**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	174 792	154 030	146 010	90 370
Styrehonorar	4	550 000	530 000	550 000	570 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	105 479	105 479	0	105 479
Driftskostnad					
Energikostnad		2 265 874	2 426 436	2 932 887	2 809 243
Kostnad eiendom/lokale	6	1 872 332	1 902 406	1 993 500	2 019 360
Kommunale avgifter/renovasjon		2 702 983	2 466 231	2 794 000	2 952 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	50 939	2 751	10 000	10 500
Reparasjon og vedlikehold	8	2 497 655	61 992 253	1 950 000	1 950 000
Revisjonshonorar		15 230	14 103	15 000	16 000
Forretningsførerhonorar		338 228	325 533	338 000	354 000
Andre honorar	9	178 193	137 587	156 000	175 000
Kontorkostnad		645	6 158	28 000	25 000
TV/bredbånd		1 152 153	1 173 148	1 173 120	1 244 148
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 968	80	0	0
Kontingent og gaver		89 828	90 049	91 000	100 300
Forsikring		1 144 530	1 005 665	1 093 500	1 258 000
Andre kostnader	10	118 621	76 310	82 000	130 040
Andel av driftskostnad i sameie	2	0	184 322	0	0
Sum kostnad		**13 260 449**	**72 592 540**	**13 353 017**	**13 809 440**
Driftsresultat		**5 703 841**	**-55 240 453**	**5 403 832**	**6 025 281**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		255 980	332 917	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	30 936	30 661	0	0
Rentekostnad		4 984 251	3 637 232	5 225 000	4 591 199
Netto finansposter		**4 697 335**	**3 273 654**	**5 225 000**	**4 591 199**
Årsresultat		**1 006 506**	**-58 514 108**	**178 832**	**1 434 082**
Overført til/fra annen egenkapital		1 006 506	-58 514 108	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 006 506**	**-58 514 108**	**0**	**0**

Balanse 2025 Åsbråten Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	1 920 233	1 920 233
Bygninger	5	83 073 307	83 073 307
Påkostninger	5	488 608	488 608
Garasjer	5	1 998 000	1 998 000
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 891 387	3 763 064
Andre driftsmidler	5	744 443	849 922
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	13 000	13 000
Langsiktige fordringer	12	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		**92 722 312**	**92 699 468**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		168 158	125 510
Kundefordringer		40 711	74 322
Forskuddsbetalte kostnader		393 361	333 055
Innestående konsernkonto og bank		4 350 677	12 725 255
Sum omløpsmidler		**4 952 907**	**13 258 142**
SUM EIENDELER		**97 675 219**	**105 957 610**

Balanse 2025 Åsbråten Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		**19 800**	**19 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-34 292 399	-35 298 905
Sum opptjent egenkapital		**-34 292 399**	**-35 298 905**
Sum egenkapital	13	**-34 272 599**	**-35 279 105**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	95 000 000	95 000 000
Borettsinnskudd		36 052 500	36 052 500
Sum langsiktig gjeld		**131 052 500**	**131 052 500**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		64 960	47 051
Leverandørgjeld		432 705	366 116
Skyldig off. myndigheter		-1	0
Påløpne renter		25 246	28 551
Annen kortsiktig gjeld		372 408	9 742 496
Sum kortsiktig gjeld		**895 318**	**10 184 214**
Sum gjeld		**131 947 818**	**141 236 714**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**97 675 219**	**105 957 610**
Pantstillelser	15	131 052 500	131 052 500

Sted:_____ Dato:_____

John Petter Reinertsen Styreleder	Beatrice Gustafsson Vestling Styremedlem	Tor Arild Holstvold Styremedlem
Ingeborg Anitra Lunner Styremedlem	Abdelghafour Sahraoui Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 485 354	9 038 316
3614 Brenselsinntekter	2 933 124	3 259 212
3617 Leieinntekter diverse I	160 650	151 200
3618 Strøm el-billading	74 192	28 858
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 161 864	1 161 864
3621 A konto ladeplass	0	57 375
3650 Innkrevde felleskostn. renter	5 004 787	3 472 340
3690 Andre leieinntekter	144 319	141 693
Sum	**18 964 290**	**17 310 858**

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

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2025	2024
6394 Netto underskudd driftssameie	0	184 322
8056 Andre finansinntekter i sameie	30 936	30 661
Sum	**30 936**	**-153 661**

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 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	5 229
Sum	**0**	**5 229**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5360 Honorarer fra lønnssystemet	85 225	69 500
5400 Arbeidsgiveravgift	89 567	84 530
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	550 000	530 000
Sum	**724 792**	**684 030**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeiendomme	Garasjer	Oppgradering lekeplass	Pergola til uteområde	Infrastruktur for elbillading
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	829 344	47 147	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	391 776	129 653	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:	103 348
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	223 014
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 oppgørt på g.nr. 191 ogg 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 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	56 300	0
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 512 364	1 693 933
6360 Annet renhold	31 480	29 704
6361 Fast renhold	158 900	152 001
6362 Skadedyrutryddelse	47 571	26 520
6392 Containerleie/tømming	65 607	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	110	249
Sum	**1 872 332**	**1 902 406**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6525 IT utstyr	0	500
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	45 743	0
6552 Driftsmateriell	1 398	223
6583 IT-lisensavgift	3 798	2 028
Sum	**50 939**	**2 751**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	26 786	76 388
6602 Vedlikehold VVS	118 373	146 064
6603 Vedlikehold elektro	910 151	101 813
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	314 724	1 408
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	2 307	128 319
6630 Egenandel forsikring	24 984	20 000
6641 Malerarbeider	225 000	0
6644 Vedlikehold fasader og tak	724 970	61 472 528
6648 Vedlikehold dører og porter	45 384	26 586
6663 Vedlikehold ventilasjon	104 976	19 148
Sum	**2 497 655**	**61 992 253**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 929	13 469
6720 Juridisk honorar	26 500	0
6750 Vakthold	135 765	124 118
Sum	**178 193**	**137 587**

Konto 6720 gjelder juridisk bistand fra advokatene i Usbl..

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7717 Aktivitetstilskudd	95 040	47 520
7719 Møter, div. styret	16 295	17 267
7770 Betalingskostnader	2 589	2 140
7772 Omkostninger inkasso	0	1 243
7773 Omkostninger innkreving	4 701	8 121
7795 Husleietap	-4	19
Sum	**118 621**	**76 310**

Note 11 - 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 12 - Langsiktige fordringer

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

Note 13 - 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	-35 298 905	1 006 506	-34 292 399
Sum opptjent egenkapital	**-35 298 905**	**1 006 506**	**-34 292 399**
Sum egenkapital	**-35 279 105**	**1 006 506**	**-34 272 599**

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 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**HANDELSBANKEN**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Refinsiering, vedlikehold fasader og tak.	Vedlikehold	Vedlikehold fasader og tak
Lånenummer:	**90527207605**	**90527193736**	**94987040615**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024	2023
Rentesats:	4.85 %	5.50 %	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.04.2053	07.04.2025	07.04.2025
Opprinnelig lånebeløp:	95 000 000	45 000 000	50 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	45 000 000	50 000 000
Avdrag i perioden:	0	45 000 000	50 000 000
Opptak i perioden:	95 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**95 000 000**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	86 065 300	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90527207605	9	549 973	4 949 757
	18	539 421	9 709 578
	11	534 700	5 881 700
	10	534 423	5 344 230
	6	528 730	3 172 380
	15	526 233	7 893 495
	24	524 290	12 582 960
	4	518 319	2 073 276
	5	513 456	2 567 280
	4	511 098	2 044 392
	4	501 934	2 007 736
	6	492 770	2 956 620
	3	487 634	1 462 902
	3	486 799	1 460 397
	5	477 358	2 386 790
	2	472 361	944 722
	7	466 944	3 268 608
	8	451 255	3 610 040
	3	439 591	1 318 773
	1	424 318	424 318
	1	408 906	408 906
	15	392 106	5 881 590
	14	376 417	5 269 838
	11	375 859	4 134 449

Langsiktig gjeld

	9	360 586	3 245 274

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 90527207605 har første avdrag 30.03.2026 med kr 5 260	9	549 973	30
	18	539 421	30
	11	534 700	30
	10	534 423	30
	6	528 730	29
	15	526 233	29
	24	524 290	29
	4	518 319	29
	5	513 456	28
	4	511 098	28
	4	501 934	28
	6	492 770	27
	3	487 634	27
	3	486 799	27
	5	477 358	26
	2	472 361	26
	7	466 944	26
	8	451 255	25
	3	439 591	24
	1	424 318	23
	1	408 906	23
	15	392 106	22
	14	376 417	21
	11	375 859	21
	9	360 586	20

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
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.)	24.03.2026
Styremedlem	Abdelghafour Sahraoui (sign.)	22.03.2026
Styremedlem	Tor Arild Holstvold (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Beatrice Gustafsson Vestling (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Ingeborg Anitra Lunner (sign.)	20.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Åsbråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsbråten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 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 rettvisende 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: X2U02-N4P7A-339RB-GGJ9C-EUS09-XYTCU

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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: X2U02-N4P7A-339RB-GGJ9C-EUS09-XYTCU

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-26 06:03:58 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: X2U02-N4P7A-339RB-GGJ9C-EUS09-XYTCU

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 2025, til ordinær generalforsamling 22. april 2026.

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 29/4-25 bestått av følgende representanter:

John Petter Reinertsen, styreleder, Åsbråtstien 45a
Ingeborg Anitra Lunner, nestleder, Åsbråtstien 34
Beatrice Vestling, styremedlem, Åsbråtstien 15
Abdelghafour Sahraoui, styremedlem, Åsbråtstien 16
Tor Arild Holstvold, styremedlem, Åsbråtstien 23
Fatima Ismail, varamedlem, Åsbråtstien 36
Nancy Eriksen, varamedlem, Åsbråtstien 25b
Jørgen Bernt Fromreide, varamedlem, Bjartveien 1a

Styret i Åsbråten Borettslag består av 4 kvinner og 4 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 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 2025 var HMS en fast sak på de regulære styremøtene. Avvik ble innmeldt og rettet.

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

Årlig kontroll av felles elanlegg i borettslaget ble utført. Avvik ble rettet. Elektroentreprenøren vurderte borettslagets elektriske fellesanlegg som meget godt vedlikeholdt.

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 2025 har 10 andeler skiftet eiere.

I 2024 var tallet 6, 2023: 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	4	106,2	nei	34.557	3.670.000
rh	2	53,1	ja	64.313	3.415.000
rh	4	104,3	ja	34.995	3.650.000
bl	4	95,4	ja	34.067	3.250.000
bl	4	95,4	nei	36.688	3.500.000
bl	4	95,4	ja	36.688	3.500.000
rh	4	104,3	ja	41.707	4.350.000
bl	2	58,5	ja	61.795	3.615.000
bl	3	82,4	nei	42.476	3.500.000
bl	4	95,4	nei	36.688	3.500.000

*Fellesgjeld ikke medberegnet.

Bruksoverlating

16 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 2025 viser et overskudd med kr. 1 006 506 (2024: underskudd kr. 55 240 453).

Disponible midler utgjorde pr. 31/12-25 kr. 4 057 589 (2024: kr 3 073 928).

Borettslaget lånefinansierte fasadeprosjektet med kr. 95 000 000 lik generalforsamlingens vedtatte låneramme. Renten er nå 4,85%. Avdragsfriheten opphører i mai 2026.

Fasadeprosjektet gikk økonomisk litt bedre enn planlagt. Styret valgte derfor å utbedre felleshus og frittstående boder i begynnelsen av 2025 med utskifting av veggpanel og tak samt maling. Kostnaden til dette gikk fra vedlikeholdsposten for 2025. Skulle dette blitt gjort av Servicesentralen, som opprinnelig planlagt, ville arbeidet tatt lang tid og sannsynligvis kostet mer.

Styret har etablert rutiner for kontroll og betaling av fakturaer og følger løpende opp borettslagets økonomi på best mulig måte

Ellers vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Det som regnes som felleskostnader ble økt med 4% fra 01.01.25 og med 3,6% fra 01.01.2026. (Tilsvarer ca. prisstigningen)

Fjernvarmekostnadene ble 01.01.2025 redusert med 10% og trappevask ble økt med kr. 5 til kr. 125 pr.mnd. 01.01.20026 ble fjernvarmekostnadene redusert med 5%, trappevask satt til kr. 136 pr. mnd. og Flex50 ble satt til kr. 521 pr. mnd.

Avdrag på lån starter i mai 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

Kort oppsummert

- **Økonomi: Årsregnskapet for 2025 viser overskudd kr 1 006 506 (2024: underskudd kr 55 240). Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 4 057 589 (2024: kr 3 073 928).**
- **Lån/fasadeprosjekt: Fasadeprosjektet er lånefinansiert innen vedtatt låneramme på kr 95 000 000. Rente pr. i dag 4,85 %. Avdragsfriheten opphører i mai 2026 og avdrag starter deretter.**
- **Gjennomførte tiltak 2025: Ferdigstillelse og oppgradering av felleshus og frittstående boder, utskifting/utbedring av nedløp og varmekabler, nye fartshumper, bytte av leverandør for trappevask, kameraovervåking i garasjeanlegg, grovsøppelinnsamling.**
- **HMS: HMS var fast sak i styremøtene. Lekeplasskontroll og årlig el-kontroll er gjennomført; avvik er rettet.**

Fremover:

- **Styret ønsker å prioritere oppussing av felles oppganger. Det arbeides videre med finansieringsplan for utskifting av resterende vinduer og dører.**
- **Signalleveranser: Valg av fremtidige TV-/bredbåndsleveranser behandles i egen ekstraordinær generalforsamling.**

Styret har i 2025 hatt 11 styremøter og behandlet 227 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 2025 er det betalt ut ordinært styrehonorar til styrets medlemmer etter generalforsamlingens vedtak.

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 2025.

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 2025 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:

Ferdigstillelse av frittstående boder og felleshus.

Maling av frittstående boder og felleshus.

Utskift av nedløp på blokkene skadet av frostsprengning.

Installering av varmekabler i nedløp på blokkene.

Nedløpsvann fra nr. 36 lagt i rør rundt bygningen.

Syv nye fartshumper inne på gangveiene.

Dialog med Multinett og andre leverandører om levering av TV og bredbånd.

Styret har vært i en lengre tvist med Boligbygg Oslo KF om kommunens egne regler for trangboddhet og kommunale boliger. Vi reagerer på at Boligbygg ignorerer sine egne retningslinjer, men har valgt å ikke gå videre i rettssystemet, da vi ikke kan risikere fellesskapets midler i en sak med usikkert utfall.

Lekkasjer fra bad skaper svært mye arbeid for styret, og ufagmessig arbeid gir de ansvarlige andelseierne høye kostnader.

Bytte til Ren Service AS på trappevasken i blokkoppgangene.

Kameraovervåking i garasjeanleggene.

Grovsøppelinnsamling 5. november

Befaring på hager, hekker og gjerder. En del andelseiere kommer til å få brev med krav om å rydde i hager, beskjære hekker og rive eller reparere gjerder. Gjerder kan ikke være høyere enn 1,6 meter og hekker ikke høyere enn 2 meter.

Lekkasjer i fjernvarmeanlegget gir store kostnader for Hafslund og noen ganger for borettslaget i form av egenandel på forsikringsutbetalinger.

Hva ønsker styret å gjøre fremover?

Styret vil prioritere oppussing av felles oppganger i småhusene og i blokkene.

Vi sliter med å finne ut hvordan vi skal finansiere utskifting av resterende vinduer og dører. Kostnaden på det blir godt over 15 millioner, det er penger vi ikke har. Borettslaget har en sunn økonomi nå med en buffer på over 4 millioner på konto. Vi bør bygge oss opp en større økonomisk reserve for å kunne ta et slikt prosjekt om ikke mange år.

Signalleveranser.

Gjennom 2025 har styret hatt diskusjoner og undersøkelser om hvilke valg vi har vedrørende signalleveranser. Tre av styrets medlemmer har besøkt en annen leverandør enn Multinett som eier signalkablene og leverer til oss. (Åsbråten borettslag eier Multinett sammen med en rekke borettslag på Holmlia.)

Multinett har kommet med forslag til nye avtaler.

Avgjørelsen om hvilke leveranser borettslaget skal ha tar vi i en egen ekstraordinær generalforsamling.

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/feiing) utføres av Servicesentralen med eget utstyr. Før har vi betalt eksterne for dette. Jevnlig feiing 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 2025, men det er lavere aktivitet enn forventet.

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 480 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, 12. april 2026.

Signert av

John Petter Reinertsen, styreleder

Ingeborg Anitra Lunner, nestleder

Beatrice Vestling, styremedlem

Abdelghafour Sahraoui, styremedlem

Tor Arild Holstvold, styremedlem

HUSORDENSREGLER FOR ÅSBRÅTEN BORETTSLAG

(Endret på generalforsamling 16. mars 2005)
(Endret på generalforsamling 21. april 2010)
(Endret på generalforsamling 8. april 2015)
(Endret på generalforsamling 10. april 2018)

Forslag fra styret til endringer lagt frem på generalforsamling 22. april 2026. Det styret ønsker tatt bort står i parentes, teksten styret vil ha inn som gjeldende er understreket.

Det er i hver enkelt andelseiers interesse at husordensreglene blir fulgt og at leiligheten og uteområdene ikke brukes slik at andre beboere sjeneres. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge sin andel.

RO I LEILIGHETEN / UTEOMRÅDENE:
Det skal være ro i leilighetene/rekkehusene/beboers uteområde/felles gårdstun mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 på hverdager. Lørdag/søndag og helligdager skal det være ro mellom kl. 22.00 og kl. 08.00.

Støyende husholdningsmaskiner må ikke brukes innenfor tidsrommet det skal være ro. Radio, TV, (stereo)musikkanlegg og lignende skal benyttes hensynsfullt.

Oppussings- eller hobbyarbeid som medfører sjenerende støy skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager. På søndager og helligdager (bør) skal slikt arbeid unngås. Ved arbeid som går ut over flere dager, skal naboer varsles.

Unngå unødig støy i og ved oppgangene.

Ballspill er ikke tillatt på borettslagets område.

Skal du ha fest eller andre sammenkomster som medfører mer støy enn normalt, meld fra til naboene i god tid.

Vis hensyn overfor dine naboer.

RØMNINGSVEIER:
Det er forbud mot oppbevaring av private eiendeler i trapperom og oppganger pga. brannforskriftene. Egne boder eller bolig skal benyttes til slik lagring.
Husk at ved en eventuell brann kan det bli helt mørkt og røykfylt i oppgangen. Da må ikke rømningsveiene (utgangsdør, bodgang, vindu) være blokkert.

HUSDYRHOLD:
(Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at dyret er registrert hos styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse. Skal du passe katt eller hund mer enn en måned, må dette

også meldes fra til styret. Duehold er ikke tillatt. Se for øvrig borettslagets regler for dyrehold.)
Hund eller katt skal registreres hos styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse. Skal du passe katt eller hund mer enn en måned, må dette også meldes fra om til styret. Duehold er ikke tillatt. Se ellers borettslagets regler for dyrehold.

MATING AV FUGLER:
Det skal ikke legges ut mat i borettslagets nærområder eller rundt egen bolig. Moderat bruk av fuglematere er i orden så lenge ikke foringen overdrives.
Måker og duer skal ikke fores.
Reglene skal forhindre økning i bestanden av skadedyr som rotter og mus.

HUSHOLDNINGSAVFALL:
Alt husholdningsavfall skal kastes inn gjennom lukene i søppelbodene. Avfallet skal pakkes godt inn i sammenknyttede plastposer slik at innholdet ikke faller ut. (Grønn pose for matavfall, blå pose for mykplast og isopor.) Bruk de posene kommunen krever til forskjellige avfallstyper.
Søppelposer og annet avfall skal ikke settes på bakken ved søppelbodene eller i oppgangene.

Papir og papp skal brettes, trykkes sammen og kastes i papircontainere som er plassert i borettslaget. Er det fullt i papircontaineren, ikke sett fra deg det du skal kaste utenfor containeren, men ta det med deg hjem igjen og kast det en annen dag.

Grovavfall skal ikke settes foran søppelbodene, papircontainere, i oppgangene eller i fellesområdene. Dette kan leveres gratis i kommunale søppelmottak, for eksempel Grønmo.

Spesialavfall skal leveres til spesielle mottak organisert av kommunen.

RENHOLD:
(Trapper og gelendre vaskes en gang i uken. Vinduer i oppganger, trappevegger, ytterdører og mellomdører rengjøres så ofte som det er nødvendig. Unnlatelse av fellesvask anses som brudd på borettslagets husordensregler.)
(Enkelte)Alle oppganger i blokkene har valgt å betale ekstra felleskostnader for at et vaskefirma skal vaske oppgangen en gang pr uke. Om noen i oppgangene oppdager at avtalen ikke følges og at vaskingen er for dårlig, må dette rapporteres til styret.
Oppganger i småhus organiserer vasken selv.

HÆRVERK:
Hærverk (tagging, ruteknusing etc.) vil bli anmeldt til politiet. Beboere skal kontakte styret i slike saker.

ANSVAR FOR BOMILJØ:
Andelseieren skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom, samt eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de regler som borettslaget fastsetter i henhold til slike saker. Private busker/planter som plantes i hager skal holdes i orden og klippes/beskjæres slik at de ikke vokser så høyt at de sjenerer naboer.

Andelseieren må erstatte all skade som forårsakes av andelseier selv, dennes husstand, framleietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.

TØRKESTATIVER, TEPPEBANKING OG RISTING AV TØY:
Stativer eller snorer som benyttes til tørking av tøy på balkonger må ikke være høyere enn balkongrekkverket eller skilleveggene mellom rekkehusene.

Tepper eller annet tøy som f.eks. sengetøy skal ikke luftes eller ristes fra balkonger, eller vinduer. Tepper, sengetøy og lignende skal ikke henges over verandakant. Fellesarealet skal ikke brukes til vask av tepper eller lignende.

MOTORKJØRETØY/GARASJER:
Kjøring og parkering på borettslagets områder er regulert av Trafikk- og parkeringsreglene.

Garasjeplassene skal være ryddige. Det er kun tillatt å ha bil, moped eller motorsykkel på garasjeplassen, samt ett sett med dekk/felger og en takgrind/skiboks.

Kjøretøy skal være i en slik stand at de ikke utgjør en sikkerhetsrisiko (bensinlekkasje og lignende).

Reparasjon av motorkjøretøy som omfatter bruk av olje, bensin, lakk eller andre brannfarlige stoffer er forbudt i garasjen. Bruk av gnistrende apparater og åpen ild er ikke tillatt.

PARABOLANTENNE:
(Parabolantenne kan godkjennes etter søknad til styret. Det er et vilkår for godkjennelse at parabolen ikke monteres på fasaden, og at den skjules best mulig slik at den ikke sjenerer andre beboere. Parabolen skal monteres forskriftsmessig.)
Det er ikke lov å montere parabolantenne.

INN- OG UTFLYTTING:
Inn og utflytting fra leiligheter, småhus og rekkehus skal aldri finne sted i tidsrommet det skal være allmenn ro i borettslaget.

GRILLING:
Beboere som ønsker å grille må vise hensyn og ikke sjenere naboene unødig. Elektriske- eller gassgriller bør brukes fremfor kullgrill i egne hageområder. På verandaer og plattinger skal ikke kullgrill benyttes pga. brannfaren.

MARKISER, PLATTINGER OG GJERDER:
Det skal ikke settes opp plattinger, levegger, markiser eller gjerder uten at det er godkjent av styret. Søknad med tegninger samt godkjenning fra naboer sendes styret. Beboer må ta ansvaret for å vedlikeholde dette i etterkant. Om dette ikke etterleves vil beboer få et skriftlig varsel med anmodning om å utføre vedlikehold. Følger ikke beboer anmodningen innenfor fristen som er gitt, kan styret fatte vedtak om at det skal rives på beboers regning.

Alle fasadendringer skal før de utføres søkes om og godkjennes av styret og Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune. For at en søknad om fasadeendring skal kunne godkjennes av kommunen må det foreligge en detaljert utarbeidet plan over fasadeendringene for hele

borettslaget. Dette er en større prosess som innebærer mye arbeid. En slik plan må også vedtas på generalforsamling. Fasadeendringer kan f.eks. være innsetting av vinduer, endring av verandaer, påbygg etc.

PRIVATE HAGER:
Siden borettslagets opprettelse har de forskjellige styrene tillatt andelseiere å avgrense deler av fellesområdet til privat bruk. Dette er gjort under forutsetning av at andelseier med privat hage selv overtar ansvaret for vedlikeholdet.

Med vedlikehold regnes reparasjoner og maling av gjerder og levegger, at busker og trær ikke tillates å vokse så store at de skader bygninger eller er til uforholdsmessig stor sjenanse for naboer og at området holdes i god stand. Egenbygde terrasser, hellelegninger etc. er andelseiers ansvar å vedlikeholde og skifte ut. Slike byggverk skal ikke festes til bygningen, men stå fritt med egen fundamentering.

Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan styret la vedlikeholdet utføres på andelseiers bekostning, eller beslutte at området skal tilbakeføres til fellesområde, også det på andelseiers bekostning. Har andelen skiftet eier, følger vedlikeholdsansvaret over til ny eier.

Bygging i eller utvidelse av private hager kan ikke skje uten at skriftlig søknad til styret er godkjent. En slik søknad må inneholde tydelige beskrivelser, og skriftlig godkjenning fra berørte naboer og helst med tegninger.

Trær i private hager eller på fellesområde som kan regnes som del av opprinnelig vegetasjon skal ikke fjernes uten styrets godkjenning.

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,60 m og hekker ikke høyere enn 2,00 m målt utenfra.

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 Onsdag 22.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift