

Årsberetning for Styret i ØLB – for året 2019

Det er avholdt totalt 5 styremøter i 2019 (4 før årsmøtet og 1 etter årsmøtet).

Styret har i 2019/20 måttet jobbe med flere oppgaver enn det som normalt tilligger ØLB. Dette skyldes tomtefesteprosessen.

Tomtefestesaken og bortfester Nobil

Fra januar 2019 og frem til starten av juli var det enormt mye jobb for arbeidsgruppen og Styret. For styreleder har mengden jobb vært som en fulltidsstilling å regne i dette tidsrommet. Det har vist seg at mengden arbeid har holdt seg oppe på samme nivå hele året.

15.04.19 mottok styreleder orientering fra ØLBs advokat om at Nobil hadde stevnet ØLB for retten. Stevningen gikk ut på å avklare «om ØLB har rett til innløsning av hele det festede området». Stevningen ble forkynt helt i slutten av april. Svarfrist var 20.05.19. ØLB begjærte stevningen avvist da denne ikke var fremmet som skjønssak. Gjennom mai, juni og tom 03.07.19 var det kommunikasjon om tilsvar på stevningen.

06.05.19 ble ordinært årsmøte avholdt. Det var 45 medlemmer til stede og 11 fullmakter. Alle sakene som Styret fremmet ble enstemmig godtatt. Ett forslag ble vedtatt i en litt endret utgave, der den foreslåtte maksprisen på salg av garasjer ble tatt bort. På årsmøtet ble det orientert om at internavtalen ville bli lagt frem for avstemming på et ekstraordinært årsmøte i sameiene i overgangen mai/juni.

Styret hadde vedtatt at internavtalen skulle stemmes over på et ekstraordinært årsmøte i hvert sameie og at innkallingen skulle være lik i alle sameiene. Mal for innkalling ble distribuert til styrene i midten av mai. De respektive sameiene forberedte, kalte inn til og avholdt ekstraordinært årsmøte 27.05.19 (med unntak av 1 sameie som avholdt ekstraordinært årsmøte 03.06.19) der det ble stemt over den såkalte internavtalen.

Sameiene kom til slikt resultat:

- ØLB I: enstemmig
- ØLB II: enstemmig
- ØLB III: 37 stemmer JA og 1 stemme NEI
- ØLB IV: 26 stemmer JA, 3 stemmer NEI og 2 stemmer BLANK
- ØLB V: Enstemmig
- ØLB VI: Enstemmig

Resultatet er formalisert i et vedtakelsesdokument som er undertegnet av alle styrelederne i de respektive sameiene, samt styreleder i ØLB. Dokumentet er lagret hos adv. Thomas Andersen, i de respektive sameiene og vil muligens bli lagt tilgjengelig på ØLB IIIs hjemmeside etter hvert.

06.06.19 ble ØLB varslet av Byantikvaren om tentativ oppføring på gul liste. Det er sendt ut infoskriv om dette. Arbeidsgruppens, Styret og adv. Andersens vurderte at dette er positivt for ØLB.

I sommerferien ble Styret nødt til å innhente nye 100 000 kr fra sameiene for å sikre betaling av utestående til advokat. Innhenting og betaling gikk greit.

10.09.19 fikk adv. Thomas Andersen beslutningen fra Oslo tingrett som – slik vi krevde og forventet – avviste saksøkningen og henviste til Skjønnsretten.

26.11.19 ble det avholdt informasjonsmøte for alle medlemmene i ØLB med 54 til stede inkludert medlemmene i arbeidsgruppen. I tillegg var adv. Thomas Andersen til stede. På møtet ble det informert om kommunikasjon mellom ØLB og mulige samarbeidspartnere, samt at ØLB kommer til å bekoste rettssaken. Det vil derfor bli hentet inn 900 000 kr fra sameiene, med en fordeling iht. vanlig festebrok. Sameiene kan selv bestemme når pengene skal innbetales i løpet av året.

Rett før jul ble det avholdt planleggingsmøte med Oslo tingrett og Nobils advokater for den kommende rettssaken.

Arbeidsgruppen har jobbet intenst med 7 møter i kalenderåret og utstrakt kontakt pr mail. Diskusjonene har vært gode og gruppen sitter inne med enormt mye relevant kunnskap til problemstillingene i prosessen. I kombinasjon med arbeidsgruppemøtene er det også avholdt 3 strategimøter med adv. Andersen. I tillegg er det avholdt 1 møte mellom arbeidsgruppen og Styrene i sameiene i ØLB. Det er sendt ut flere infoskriv.

Etablering av fiberbredbånd og TV-løsning fra Telenor

Gjennom en del av sommeren jobbet vi også med en koordinering av muligheten for å få lagt fiberbredbånd i hhv. Midtåsen og Knud Øyens vei (også inkludert Knud Øyens vei 9 som ikke er en del av ØLB). Stemningen var delvis positiv. Telenor og minst en representant fra hvert styre avholdt derfor et infomøte som ble gjennomført med spørsmål og informasjon. ØLB III, IV og V landet på å inngå avtale med fiber 16.08.19, mens 2 sameier i Knud Øyens vei trengte noen flere dager på beslutningen. Styret mener dette er et løft for medlemmene i ØLB og er glade for at samarbeidet og koordineringen mellom styrene i sameiene er blitt så god at slike prosjekter er mulige å gjennomføre.

Garasjeavgift for medlemmer av ØLB og tilleggsavgift for eksterne garasjeiere

Det avtroppende styret er av den mening at garasjeavgiften fortsatt skal være på 900 kr pr garasje pr år for medlemmer i ØLB og en høyere tilleggsavgift for ikke-medlemmer i ØLB. I 2019 var tilleggsavgiften på 2 500 kr pr garasje pr år. Med bakgrunn i avstemmingen på årsmøtet i 2019 der Styret la frem 2 forslag til avstemming for ekstraavgiften til eksterne garasjeiere, og 2 500 kr fikk enstemmig tilslutning, fremmer Styret for 2020 kun 1 forslag på 2 500 kr. Årsmøtet vil avgjøre dette.

Det er fortsatt Styrets klare mening – og oppfordring – at garasjene som eies av ikke-medlemmer skal selges inn igjen til medlemmer i ØLB, slik at man er i tråd med vedtektene.

Budsjettet for 2020 er basert på at garasjeavgiften blir som i 2019 for medlemmene. Avgift for garasjeeiere som ikke er medlemmer i ØLB vil bli besluttet av årsmøtet.

Informasjon om ØLBs økonomi

Driftstilskuddet fra sameiene – som er på 30 000 kr - er så langt ikke foreslått økt. Men Styret ser behov for å få inn midler til å sikre at vi kan avklare alle juridiske problemstillinger med vår adv. Thomas Andersen, og Styret har derfor vedtatt å innhente disse midlene fra Sameiene. I 2020 vil det bli hentet inn 900 000 kr fra sameiene slik det ble varslet på infomøte 26.11.2019.

Totale advokatkostnader i forbindelse med tomtefesteprosessen er på ca. kr 1 164' (**2019:** ca. kr 590'. **2018:** kr 450'. **2017:** kr 123'). På infomøtet 26.11.19 pekte Advokat Thomas Andersen nok en gang på at det er dyrt med advokat, men at det er nødvendig gitt situasjonen ØLB er i. Fordelt pr medlem blir dette ca. 6 970 kr.

- Hvorav ca. 2 700 kr pr medlem i ØLB er tatt fra midler som stod på konto i ØLB ved starten av konflikten.
- Ca. 1 200 kr pr medlem er hentet inn ved ekstrainnkallinger i 2019
- Ca. 1 060 kr pr medlem er dekket av andre inntekter til ØLB (garasjeavgifter)
- Ca. 2 010 er fakturert, men ikke betalt og er altså en gjeld til kreditor (adv. Thomas Andersen)

Trefelling

Årsmøtet vedtok å bruke kr. 30 000 på felling av trær. Det er ikke gjennomført trefelling i året.

Bortfester har i 2017 bekreftet at de følger tidligere prosedyre med varsling iht. «Retningslinjer for trepleie». I 2020 er det så langt planlagt å felle 2 stk døde trær rett i nærheten av krysset Nøttekneika/Midtåsen. Til orientering har Oslo kommune innført en prosedyre som gjør at man – for å få felle et tre – må legge ved en rapport fra arborist samt betale et gebyr på rett under 6 000 kr. Rapport fra en arborist koster 1 500 kr pr tre. Det vil si at felling av trær bør koordineres og samles i 1 søknad.

Avsluttende kommentar om styrets ansvar

For påtroppende styre anser årets styre det som viktig å følge opp arbeidsgruppen og sikre informasjon og avholdelse av informasjonsmøter, samt evt. organisere videre tiltak som evt. måtte kommet ut av arbeidsgruppens konklusjon. I tillegg bør man iverksette skogskjøtsel på fellesområdene der det er behov for dette.

Styret i ØLB ser behov for å understreke oppgavene det er tillagt. Ifølge vedtektene er dette innkreving av festeavgift, garasjeavgift og vedlikehold/skogskjøtsel av fellesområdene. I tillegg påser styret i ØLB at prosess i forbindelse med ny grunneier holdes tak i. I 2019 har styreleder jobbet tilsvarende en 100%-stilling med ØLB og arbeidsgruppen. Styret har estimert at antall timer totalt til 2 450 timer (Styreleder = ca 1 850 timer og arbeidsgruppen 600 timer fordelt ulikt på 6 deltakere). Styret har også lagt inn flere timer. Det er noe overlapp av deltakere i Styret og arbeidsgruppen.

Styret ønsker å takke alle medlemmer som yter en ekstra innsats for fellesskapet på lagets fellesarealer.

Styret for ØLB 2019/20.

2020.03.11

Anders Åkerstrøm /ØLB I

Elisabeth Birkeland/ØLB II/

Vibeke Midgaard/ØLB III/

Jørn Øwre/ØLB IV

Aleksi Luukkonen /ØLB V

Erling C. Thune-Holm /ØLB VI/

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."

Vibeke Midgaard

Styreleder

På vegne av: ØLB III

Serienummer: 9578-5992-4-2455726

IP: 80.213.xxx.xxx

2020-03-20 13:33:01Z



Elisabeth Birkeland

Styremedlem

På vegne av: ØLB II

Serienummer: 9578-5993-4-2645071

IP: 80.212.xxx.xxx

2020-03-20 13:34:21Z



Erling C Thune-Holm

Styremedlem

På vegne av: ØLB VI

Serienummer: 9578-5999-4-2871608

IP: 51.175.xxx.xxx

2020-03-22 07:23:05Z



JØRN-CASPER ØVRE

Styremedlem

På vegne av: ØLB IV

Serienummer: 9578-5997-4-640639

IP: 88.88.xxx.xxx

2020-03-25 16:39:47Z



Aleksi Miikkael Luukkonen

Styremedlem

På vegne av: ØLB V

Serienummer: 9578-5999-4-2137297

IP: 84.214.xxx.xxx

2020-03-25 22:07:02Z



Åkerstrøm\,Anders

Styremedlem

På vegne av: ØLB I

Serienummer: 9578-5995-4-1494962

IP: 88.88.xxx.xxx

2020-03-26 14:23:55Z



Penneo Dokumentnøkkel: 2PKBM-U25J8-IMNPO-VA5CW-3N438-638NE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>