

Bjølsen borettslag

GENERALFORSAMLING 2021

Innkalling – Årsmelding – Årsregnskap

Tid: torsdag, 20. mai 2021 kl 18:00

Sted: Digitalt på Zoom

Retningslinjer Zoom (videokonferanse)

Tilgang til møtet:

Med bakgrunn i korona-pandemien, har styret besluttet at ordinært årsmøte avholdes via Zoom.

Møtedeltager kan koble seg opp på følgende to måter:

1. Tilgang til møterommet via egen smarttelefon eller datamaskin ved å følge denne linken:

Link: <https://zoom.us/j/96196227259>

Oppgi passord: 862250

Ved bruk av mobiltelefon må zoom applikasjonen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned applikasjonen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn på telefonnummeret nedenfor. Denne løsningen anbefales dersom du ikke er kjent med eller usikker på alternativ 1.

Ring tlf. 23 96 05 88

Tast så følgende:

Meeting ID: 961 9622 7259# og deretter

Passord: 862250# for å bli satt over til møterommet.

Gjennomføring av møtet

Møtet vil gjennomføres tilnærmet likt som et alminnelig møte. Møtedeltagerne oppfordres like fullt til å sette seg godt inn i innkallingsdokumentene i forkant. Dersom dere har spørsmål bes dette rettes til styret i god tid før møtet, for å sikre en så smidig gjennomføring av møtet som mulig.

Møtedeltagerne oppfordres videre til å respektere følgende kjøreregler:

1. Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter, enten digitalt eller pr telefon. Møtedeltagere som deltar digitalt bes skrive inn sitt fulle navn ved innloggingen.

2. Alle bes følge møteleders instruksjoner.

3. Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Møteleder vil gi møtedeltagerne anledning til å stille spørsmål underveis. På grunn av møteformen bes alle forsøke å holde spørsmål kortfattet og kun til agendaen.

4. Unngå bakgrunnsstøy. Benytt «mute»-knappen på mobilen, når du ikke har ordet. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

FULLMAKTSBLANKETT FOR GENERALFORSAMLINGEN

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én fullmakt, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

NB!

Fullmakten kan sendes til kontakt@bbor.no innen kl 12 torsdag 20.05.2021.

----- FULLMAKT -----

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av generalforsamlingen i Bjølsen borettslag torsdag, 20. mai 2021.

Eierens navn i blokkbokstaver, underskrift og dato:

Eiers navn i blokkbokstaver og signatur

Generalforsamling i Bjølsen borettslag

Torsdag 20.05.2021 18:00

Zoom

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2021 i Bjølsen borettslag

1.1 Valg av møteleder

1.2 Godkjenning av innkalling, møteform og den oppsatte dagsorden

1.3 Opptak navnefortegnelse

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

2. Årsmelding 2020

3. Årsregnskap 2020 og Budsjett 2021

3.1 Årsregnskapet for 2020

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2021

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er forslått å honorere styret med kr 200 000.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om endring av vedtekter

Styret ønsker å endre inndelingen av vedtektene for å gjøre de tydeligere. Det foreligger ingen større realitetsendringer.

Forslag til reviderte vedtekter fremkommer i innkallingen i to versjoner – en med sporede endringer og en «ren» ny versjon.

Votering:

Det planlegges å fremlegge hele dokumentet i revidert stand til votering. Dersom tilstrekkelig flertall ikke oppnås, vil hver enkelt punkt/avsnitt i vedtektene behandles og votes over én etter én.

Forslag til vedtak: Forslaget til reviderte vedtekter godkjennes i sin helhet.

4.2 Forslag fra styret om endring av kontrakt for utbygginger

Etter flere runder med utbyggingssaker ser styret et behov for å forbedre arbeidsflyten samt å tydeliggjøre noen av punktene i kontrakten samt retningslinjene for utbygging.

Forslag til kontrakt med sporede endringer fremkommer i innkallingen.

Votering:

Det planlegges å fremlegge hele dokumentet i revidert stand til votering. Dersom tilstrekkelig flertall ikke oppnås, vil hver enkelt punkt/avsnitt i kontrakten behandles og votes over én etter én.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar endringene i kontrakten.

4.3 Forslag fra styret om endring av retningslinjer for utbygging av loft

Etter flere runder med utbyggingssaker ser styret et behov for å forbedre arbeidsflyten samt å tydeliggjøre noen av punktene i kontrakten samt retningslinjene for utbygging.

Forslag til retningslinjer med sporede endringer fremkommer i innkallingen.

Votering:

Det planlegges å fremlegge hele dokumentet i revidert stand til votering. Dersom tilstrekkelig flertall ikke oppnås, vil hver enkelt punkt/avsnitt i retningslinjene behandles og votes over én etter én.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar endringene i retningslinjer for utbygging av loft.

4.4 Forslag fra styret om endring av retningslinjer for utbygging av kjeller

Etter flere runder med utbyggingssaker ser styret et behov for å forbedre arbeidsflyten samt å tydeliggjøre noen av punktene i kontrakten samt retningslinjene for utbygging.

Forslag til retningslinjer med sporede endringer fremkommer i innkallingen.

Votering:

Det planlegges å fremlegge hele dokumentet i revidert stand til votering. Dersom tilstrekkelig flertall ikke oppnås, vil hver enkelt punkt/avsnitt i retningslinjene for utbygging av kjeller behandles og votes over én etter én.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar endringene i retningslinjer for utbygging av kjeller.

4.5 Forslag fra andelseier om parkering for motorsykkel og moped ved Bjølsen Borettslag

Parkering for motorsykkel og moped ved Bjølsen Borettslag – Fremmet av Andrew Michael Janczak

Enkelte beboere, inklusiv undertegnede har motorsykkel eller moped. Det er ikke mulig å få beboerparkering for mer enn ett kjøretøy. Undertegnede har også opplevd at motorsykkel parkert på veien utsettes for hærverk eller påkjørsel som ikke dekkes av delkaskoforsikring. Ved parkering på gaten vil ofte hver motorsykkel ta opp en hel bilparkeringsplass ettersom motorsyklene ikke samles på samme plass. Det vil være mulig å parkere flere motorsykler eller mopeder på en plass som måler ca 3 x 6 meter. Forslag til plassering av motorsykkelparkering utenfor gårdsplassen ved trafoen ved Holmestrandgata maksimerer avstand til beboers vinduer.

Styrets vurdering

Styret mener det er hensiktsmessig at de som har MC kan parkere på et fast sted fremfor å parkere MC/moped inne i bakgårdene. Styret foreslår innkjøring til parkeringen fra innkjørselen fremfor å krysse fortauet lenger opp.

Forslag til vedtak: Det legges heller på dugnad for parkering av beboers motorsykler og mopeder over et areal på rundt 3 x 6 meter på fellesområdet utenfor gårdsplassen ved punktene markert i med rød utenfor Holmestrandgata mellom fortauet og trafoen/lysthuset. Ordensregler paragraf 5 første setning utvides med '...med unntak for anviste plasser for parkering av motorsykkel og moped.'

Styrets innstilling: Det legges heller på dugnad for parkering av beboeres motorsykler og mopeder over et areal på rundt 3 x 6 meter på fellesområdet utenfor gårdsplassen ved punktene markert i med rød utenfor Holmestrandgata mellom fortauet og trafoen/lysthuset. Innkjøring må tilrettelegges fra innkjørselen slik at man ikke krysser fortauet. Det må sikres at døra til trafoen skal være tilgjengelig. Styret oppdaterer ordensreglene i henhold til dette.

Foreslått plassering av heller for motorsykkelparkering ved Holmestrandgata.



Alternativ gateparkering Lisa Kristoffersens plass mai 2020

4.6 Forslag fra andelseier Benedicte Marie Bjerke om belysning på fellesareal loft

Det foreslås å bytte taklys på loftene til lys som har bevegelsessensorer og sette opp flere lyskilder slik at hele loftet har god belysning.

Forslag til vedtak: Styret gjør en vurdering av belysningen i fellesarealene og utbedrer der det er behov for det.

Styrets innstilling: Styret er enig i at det bør være tilstrekkelig belysning, men er usikker på om bevegelsessensor er hensiktsmessig da dette er relativt kostbart og det må settes sensorer flere steder for å unngå at lyset slår seg av mens noen rydder i boden. Styret vil gjøre en vurdering og utbedre lysforholdene der det er behov.

4.7 Forslag om salg av fellesareal på loft i Stavangergata 29 til andel 50

Vi er en familie på tre, inkludert en liten gutt på 1 år. Vi er i ferd med å etablere oss på Bjølsen, og ønsker å bli boende i borettslaget. Vi ønsker derfor å bygge ut vår leilighet til loftet og søker med dette om å få kjøpe deler av arealet over vår leilighet (H302, Stavangergata 29, 17m²). På grunn av begrenset plass på loftet blir det bare mulig å utvide med sirka 17m², men for oss vil det utgjøre en stor forskjell. Vi vil få et nytt soverom, liten loftstue, samt innvendig bod. De resterende bodene blir plassert på det gjenværende arealet, delvis over vår leilighet. Alle naboene i oppgangen er nøye informert om endringene i bodsituasjonen uten innsigelser. Vedlagt ligger foreslått ny planløsning med boder.

Vennlig hilsen

Ingrid Graffer, Anders Kofoed og Elliot Kofoed Graffer,

Leilighet H302, Stavangergata 29

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at eier av andel 50 i Stavangergata 29 får kjøpe ca 17 m² av fellesareal på loft for å bygge ut sin andel. Arealet skal innlemmes i andelen. Det forutsettes at andelens loftsbod innlemmes i andelen. Generalforsamlingens vedtak forutsetter at arealutvidelsen skjer i tråd med gjeldende regelverk. Styret får fullmakt til å gjennomføre salget i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygging av loft.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

4.8 Forslag om salg av fellesareal i kjeller i Bergensgata 24B til andel 32

Jeg ønsker å bygge ut leiligheten min i Bergensgata 24B ned i kjeller. Jeg disponerer en bod som er like under leiligheten som jeg vil bygge ned i, samt at jeg også ønsker å kjøpe bodareal fra borettslaget som ligger vegg i vegg med min bod. Dette arealet brukes i dag ikke av noen, men det står et sikringsskap der. Jeg vil bekoste å flytte sikringsskapet ut i gangarealet under trappen. Har allerede hatt elektriker på befaring som sier at dette er gjennomførbart. Jeg vil innlemme den utbygde delen av kjelleren inn i min leilighet via trapp fra gangen i min leilighet.

Med vennlig hilsen

Ida Marie Floberg

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at eier av andel 32 i Bergensgata 24B får kjøpe ca 18 m² av fellesareal i kjeller for å bygge ut sin andel. Arealet skal innlemmes i andelen. Det forutsettes at andelens kjellerbod innlemmes i andelen. Generalforsamlingens vedtak forutsetter at arealutvidelsen skjer i tråd med gjeldende

regelverk. Styret får fullmakt til å gjennomføre salget i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygging av kjeller.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

5. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling v / Ellen Marie Garåsen:

5.1 Valg av styreleder

Erlend Mjaavatn stiller til valg som styreleder for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer

Inger Knutsen Lie - Foreslås som styremedlem, ett år

Anita Lørdahl Pettersen - Foreslås som styremedlem, ett år

John Gunnar Lie - Foreslås som styremedlem for to år

Nikolai Winsnes - Foreslås som styremedlem for to år

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Jorun Lamson - Foreslås som varamedlem, ett år

Kandidater oppfordres til å melde seg til verv som varamedlem til styret.

5.4 Valg av valgkomité

Vanlig praksis er at avtroppende medlemmer av styret går inn i valgkomitéen.

Kandidater oppfordres til å melde seg.

5.5 Valg av hagekomité

Valgkomitéens innstilling v / Ellen Marie Garåsen.

Følgende kandidater er foreslått:

Jenny Eline Linge Valberg (bhg-gård)

Andrew Janzak (klokkegården)

Tonni Egeland (paviljonggården)

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 11.05.2021

Styret i Bjølsen borettslag

Styreleder, Marianne Groven
Styremedlem, Inger Knutsen Lian
Styremedlem, Erlend Mjaavatten
Styremedlem, Ola-Erik Svånå
Styremedlem, Anita Pedersen Lørdahl
Varamedlem, John Arne Johannessen

ÅRSMELDING 2020

ÅRSMELDING FOR 2020**BJØLSEN BORETTSLAG****1. TILLITSVALGTE**

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Styreleder:	Marianne Groven
Styremedlem:	Inger Knutsen Lian
Styremedlem:	Ola-Erik Svånå
Styremedlem:	Erlend Mjaavatten
Styremedlem:	Anita Pedersen Lørdahl

VARAMEDLEMMER:

Varamedlem:	John Arne Johannessen (flyttet)
-------------	---------------------------------

HAGEKOMITÉ:

Anni Lysko (flyttet)
Britt Loe
Steinar Braa

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av Hedemark Revisjonsbyrå AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954 489 434, ligger i bydel Sagene i Oslo og har postadresse:

- *Bjølsen BRL, c/o Oslo og Omegn Boligforvaltning AS, postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo.*

Adresse		Gnr / Bnr
Bergensgata	18	222 / 32
"	18 B	222 / 33
"	20	222 / 34
"	24	222 / 37
Stavangergata	29	222 / 172
"	31	222 / 173

Adresse		Gnr / Bnr
Stavangergata	33	222 / 174
"	35	222 / 175
"	37	222 / 176
"	39	222 / 177
"	41	222 / 179
"	43	222 / 181

Borettslaget består av 102 andelsleiligheter, fordelt på 5 lavblokker. I tillegg kommer en utleiebolig som tilhører borettslaget. Det vil si totalt 103 leiligheter.

Borettslaget har som hovedformål å skaffe andelseierne bolig ved å gi bruksrett til egen bolig i det bygget laget eier.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

STYRET

Styret kan treffes på:

E-post: kontakt@bbor.no

Telefon: Se oppslag i oppgangene eller websiden.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget byttet vaktmester i 2019 fra Gamle Oslo Servicesentral til Vaktmester Andersen. Se oppslag i oppgangene og informasjon på borettslagets nettside.

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold.

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Renholdsbyrået AS. Rengjøringen skjer hver onsdag i oppganger og annet fellesareal.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Regler for utleie gjelder i henhold til husregler for Bjølsen borettslag, samt borettslagsloven. Fremleie er kun tillatt i inntil 3 år. Søknadsskjema finner man på borettslagets hjemmeside.

En andelseier som selv bor i andelen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

KABEL-TV

Borettslaget har avtale med Telia som leverandør av kabel-tv tjenester, bredbånd, telefoni og digital-tv. Telia har servicetelefon 924 05 050, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 8 og 20. Videre er servicetelefonen betjent lørdag mellom kl. 11 og 17, søndag og helligdager mellom kl. 10 og 15.

HJEMMESIDE

Styret har opprettet en egen hjemmeside. Adressen er: www.bbor.no.

Her kan beboere oppdatere seg på dugnader, ordensregler, få informasjon om hva styret jobber med og fremtidige planer. Der finner man også kontaktinformasjon til ansvarspersoner og mye annen nyttig informasjon om Bjølsen borettslag.

På websiden finnes også vedtekter, utbyggingskontrakter samt informasjon om hvordan man går frem for å søke styret om utbygging.

PARKERING

Parkering i gater. Innkjørsel, plener og gårdsrom skal IKKE brukes som parkeringsplass. Det kan også hindre utrykningskjøretøy å komme frem.

NØKLER

Nøkler til inngangsdør bestilles skriftlig pr. epost til: kontakt@bbor.no.
Nøkkel til egen dør fra trapperom gjøres individuelt

NAVN PÅ RINGEKLOKKE/ CALLING ANLEGG

Navn på ringeklokken byttes ut fortløpende. Send epost til styret med adresse, gammelt og nytt navn, og skiltet vil bli byttet.

UTBYGGING

Følgende utbygginger er gjort i borettslaget, totalt 31 stk. Godkjente (evt pågående) utbyggingssaker i parentes:

ADRESSE:	MOT LOFT:	MOT KJELLER:
Bergensgata 18	X 1	X 1
Bergensgata 18 B	X 2	X 1
Bergensgata 20	X 1	X 1 (1)
Bergensgata 24 A	(1)	X 1
Bergensgata 24 B	X 1	
Bergensgata 24 C	(2)	X 1
Stavangergata 29	X 1	X 2
Stavangergata 31	X 2	X 1
Stavangergata 33	X 1 (1)	X 1 (1)
Stavangergata 35	X 2	X 2
Stavangergata 37	X 2	X 1
Stavangergata 39	X 2	X 1
Stavangergata 41	X 1	
Stavangergata 43		X 2

VASKERI

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Stavangergata 37. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler, som henger i gangen inn til vaskeriet. Vaskeriet har totalt 3 maskiner, samt 1 tørketrommel.

Kontaktperson for vaskeriet står på hjemmesiden og oppslag i vaskeriet.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange (pulverapparatet må vendes en gang i året, dette er andelseiers ansvar). Det er alles ansvar at det finnes godkjent slökkingsutstyr i alle andeler.

Om du mangler pulverapparat i din leilighet, ta kontakt med styret på mail: kontakt@bbor.no

Seriekoblet Brannalarmanlegg: Elotec er leverandør av brannalarmanlegget. Anlegget er ikke koblet opp mot brannvesenets utrykningstjeneste, men det varsler alle beboere i oppgangen ved en eventuell brann. Info og brukerveiledning henger oppe ved hver sentral. Alle batterier ble systematisk byttet i 2020.

SKORSTEIN OG PEISUTSKIFTING

Borettslaget har utført en omfattende piperehabilitering og pipeløpene er trukket innvendig med metallrør. Imidlertid er ikke alle piper rehabilitert – kun de som var i bruk da pipene ble rehabilitert.

Skal man skifte ut eller flytte peis MÅ man kontakte styret, slik at fagkyndige kan utføre tilslutningen av røykrøret på riktig fagmessig måte.

SKADEDYRKONTROLL

Borettslaget har avtale med Pelias for forebyggende skadedyrkontroll. Det er satt ut feller og kontroller gjennomføres jevnlig. Beboere bes ikke å mate fugler da dette medfører tiltrekker seg skadedyr.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

Her føres opp kronologisk rehabilitering som har skjedd i borettslaget i de 10 siste årene.

2020 Utbedring av takrenner
2020 Bytte av batterier i brannvarslingsanlegget
2020 Brannkontroll
2020 EL-anlegg oppgradert i uteområde
2019 Ny oppmurt grill i Paviljonggården
2019 Tilstandsanalyse drenering og fukt kjellere
2019 Tilstandsanalyse EL-anlegg felles
2019 Nye sykkelkur i klokkegården og paviljonggården
2018-2019 Rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer
2018 Nytt sykkelkur i barnehagegården
2016 Rens av ventilasjonsanlegg
2016 Kamerainspeksjon og spyling av soilrør og bunnledninger
2012 Nedgravde søppelcontainere
2012 Oppgradering av vaskekjeller (2 nye vaskemaskiner, bet.system)
2012 Montering av snøfangere på utsiden av klokkegården
2012 Ferdigstilling av piperehabilitering
2012 Barnevognskinner i samtlige kjelleroppganger
2011 Piperehabilitering utført av PEWI

2011 Nye hovedstrøminntak fra 130 Amp til 260 Amp
2011 Nye kummer i bakgårdene
2011 Ny tørketrommel i vaskerommet
2010 Utskifting av lamper i oppganger til sparepærer
2010 Utskifting av postkasseanlegg
2010 Oppussing av portner-/ vaktmesterboligen for utleie
2010 Montert varmekabler i takrenner (HMS arbeider)
2010 Montering av nytt callinganlegg
2010 Utskifting av dører til hovedinngang
2009 Installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg (HMS arbeider)

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i sameiet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i borettslaget, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

Styret går jevnlig HMS runder med sjekkliste for blant annet brann, ventilasjon, elektro og rømningsveier.

I 2020 hadde borettslaget brannkontroll utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo Kommune. Borettslaget ble pålagt å kartlegge utilfredsstillende arbeid på branncellebegrensende konstruksjoner (skader i etasjeskiller mellom kjeller og overliggende etasje), samt å sørge for tilstrekkelig slökkemiddel i alle leiligheter. En brannkonsulent ble leid inn for å lage en rapport og hjelpe styret med å utbedre avvikene.

Det ble også gjennomført feietylssyn i borettslaget høsten 2020.

4. FORSIKRINGER

Borettslaget eiendommer er forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige forsikring ASA med polisenummer 88266742.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Kontakt deretter OBF på telefonnummer 22 12 23 40 eller send en e-post til firmapost@obf.no hvor boligselskap, navn, adresse og skadeforløp fremkommer.

Den enkelte andelseier skal i tillegg ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, dvs. utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter.

5. OVERDRAGELSER

Det ble i 2020 gjennomført 8 overdragelser av andeler i borettslaget.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter og behandlet 12 styresaker.

Styret har hatt fokus på følgende saker i perioden:

Sluttbefaring med entreprenør etter renovasjonsprosjektet

Ferdigstillelse av uteområder

Rens av takrenner

Bytte av batterier i brannvarslingsanlegget

Brannkontroll med oppfølging

Belysning/el-anlegg uteområder

Utbyggingssaker

Forhandlinger med bredbånd/fiber leverandører

Innkommende saker fra beboere

Dugnader (corona-style)

Økonomi/husleieregulering

Hagegruppen velges på generalforsamlingen og har som hovedoppgave:

Hagegruppen hjelper styret med å planlegge beplantning og koordinere bestillinger til dugnad, med dugnadsansvarlig i styret. De organiserer også vanning på sommeren. Alle beslutninger tas i styret, men hagegruppen kan melde inn forslag.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2020 var totalt på kr. 4 777 921,-

Utgiftene i 2020 var totalt på kr. 3 819 656,-

Resultatet av driften for 2020, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et overskudd/underskudd på kr. 978 575,-

Overskuddet for 2020 benyttes til å dekke tidligere års udekket tap.

Etter avdrag på lån er den positive endringen av disponible midler kr. 401 651,-

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme borettslagets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme borettslagets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2021

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2021. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet årsresultat på kr. 808 737,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2021 som foreligger.

Oslo, den 5. mai 2021
I styret for Bjølsen Borettslag

Marianne Groven
Styreleder

Inger Knutsen Lian
Styremedlem

Ola-Erik Svånå
Styremedlem

Erlend Mjaavatten
Styremedlem

Anita Pedersen Lørdahl
Styremedlem

ÅRSREGNSKAP 2020

Årsregnskap 2020 - Resultat

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 641 703	4 478 652	4 703 133	4 949 956
Sum		4 641 703	4 478 652	4 703 133	4 949 956
Ekstraordinære inntekter	2	136 218	-11 616	0	0
Sum andre inntekter		136 218	-11 616	0	0
Sum		4 777 921	4 467 037	4 703 133	4 949 956
Forretningsførsel og revisjon	3	208 659	215 907	216 000	212 000
Lønn og honorarer	4, 5	228 200	456 400	306 400	285 250
Vedlikehold	6	909 392	5 167 849	565 000	765 000
Eksterne tjenester	7	440 197	981 030	448 000	448 000
Kabel-tv og bredbånd		433 725	425 926	439 000	447 000
Forsikring		459 491	432 654	444 000	481 000
Kommunale avgifter		816 882	746 368	811 500	823 000
Festeavgifter		108 976	108 976	110 000	110 000
Brensel og strøm		48 743	98 075	85 000	85 000
Drift maskiner	8	0	7 515	0	0
Andre driftsutgifter	9	165 392	83 218	181 000	185 000
Sum		3 819 656	8 723 918	3 605 900	3 841 250
Driftsresultat		958 265	-4 256 882	1 097 233	1 108 706
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	356 265	118 755	0	0
Renteinntekter	10	1 640	18 644	13 000	13 000
Rentekostnad	11	396 325	456 295	510 462	312 969
Andre finansposter	12	58 731	10 029	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		20 310	-308 867	-497 462	-299 969
Årsresultat	13	978 575	-4 565 749	599 771	808 737
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-576 924	-584 700	-522 971	-617 700
Opptak lån		0	3 293 475	0	0
Endring i disponible midler	13	401 651	-1 856 974	76 800	191 037

Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	15	2 076 825	2 076 825
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	16	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		2 079 425	2 079 425
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		43	34 067
Andre leierestanser		17	701
Til gode av forretningsfører		-980	1 385
Forskuddsbetalte kostnader	17	510 541	487 869
Andre fordringer		3	30 836
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 287 647	1 756 007
Innestående på særvilkår		1 549	1 543
Sum omløpsmidler		1 798 820	2 312 408
SUM EIENDELER		3 878 246	4 391 833

Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	19	29 300	29 300
Annen egenkapital 1.1		-15 100 054	-10 534 305
Årets resultat	13	978 575	-4 565 749
Sum egenkapital	18	-14 092 179	-15 070 754
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	17 763 570	18 340 494
Sum langsiktig gjeld		17 763 570	18 340 494
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 409	7 366
Gjeld til forvaltningsklient		0	-130
Leverandørgjeld		9 554	979 291
Påløpne renter		14 874	24 375
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		26 976	23 549
Annen kortsiktig gjeld		144 042	87 642
Sum kortsiktig gjeld		206 855	1 122 093
Sum gjeld		17 970 425	19 462 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 878 246	4 391 833

Oslo 31.12.20

Styret i Bjølsen borettslag

Sted: _____, dato: _____

Marianne Groven
Styreleder

Inger Knutsen Lian
Styremedlem

Erlend Mjaavatten
Styremedlem

Ola-Erik Svånå
Styremedlem

Anita Pedersen Lørdahl
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3600 Inntekter felleskostnader	2 700 119	2 665 996	2 700 050	3 037 137
3603 Leieinntekt Utleieleilighet	132 197	107 559	132 000	132 000
3606 Vedlikeholdstillegg	60 240	60 206	60 150	60 150
3607 Renter og avdrag	1 033 488	950 996	1 033 433	930 669
3611 Inntekt trappevask	160 344	179 928	160 000	160 000
3612 Inntekt kabel-tv	434 520	351 288	434 500	447 000
3630 Dugnadsbidrag	81 000	108 000	153 000	153 000
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	2 178	-1 025	0	0
3690 Andre inntekter	65	25 350	0	0
3692 Inntekt vaskeri	37 551	30 355	30 000	30 000
Sum	4 641 703	4 478 652	4 703 133	4 949 956

Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8401 Salg av fellesareal	109 152	-11 616	0	0
8405 Tilskudd	27 066	0	0	0
Sum	136 218	-11 616	0	0

Salg av fellesareal

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Revisjonshonorar	9 837	9 373	10 000	10 500
Forretningsførerhonorar	190 440	192 304	191 000	196 000
Aksjeutbytte fra OBF	-356 265	-118 755	0	0
Annen regnskapsførsel	8 382	14 230	15 000	5 500
Sum	-147 606	97 152	216 000	212 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Styrehonorar	200 000	400 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	56 400	56 400	35 250
Sum	228 200	456 400	306 400	285 250

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2019-2020

Note 5 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6602 Vedlikehold tak	78 968	0	0	0
6603 Vedlikehold fasade	0	3 881 692	0	0
6605 Vedlikehold dører	0	689 346	0	0
6606 Vedlikehold oppganger	0	8 101	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	61 281	35 777	150 000	150 000
6608 Vedlikehold el-anlegg	170 579	17 284	0	0
6609 Vedlikehold belysning	38 643	206 892	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	2 188	9 183	0	0
6612 Vedlikehold port/portrom	0	4 656	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	225 071	26 689	400 000	320 000
6617 Vedlikehold uteområder	71 749	164 362	0	80 000
6619 Vedlikehold vaskeri	3 081	8 241	0	0
6621 Vedlikehold leilighet	0	26 250	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	0	2 999	0	0
6627 Vedlikehold boder	0	3 113	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	0	40 000	0	0
6632 Brannsikring	46 379	3 360	0	0
6635 Vedlikehold søppelanlegg	16 474	0	0	0
6636 Vedlikehold låssystem	12 919	22 171	0	0
6641 Kontroll skadedyr	18 118	13 184	15 000	15 000
6650 Annet vedlikehold	2 041	0	0	0
6672 Rehabilitering fasade	0	4 550	0	0
6677 Vedlikehold brannsikring	161 902	0	0	200 000
Sum	909 392	5 167 849	565 000	765 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6715 Fakturerte tjenester	12 754	32 330	8 000	8 000
6720 Juridisk rådgivning	0	1 501	0	0
6730 Teknisk rådgivning	63 281	15 470	50 000	50 000
6732 Honorar byggeledelse	0	463 125	0	0
6733 Andre honorarer	0	5 131	0	0
6750 Vakthold	0	9 858	0	0
6760 Vaktmestertjenester	133 919	198 287	155 000	155 000
6761 Renholdstjenester	156 210	156 210	162 000	162 000
6762 Snørydding, salt og sand	5 127	41 436	33 000	33 000
6763 Ekstra renovasjon	68 906	57 682	40 000	40 000
Sum	440 197	981 030	448 000	448 000

Note 8 - Drift maskiner

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6624 Vedlikehold maskiner	0	6 760	0	0
7070 Drift maskiner	0	755	0	0
Sum	0	7 515	0	0

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6500 Verktøy og redskaper	1 735	448	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	33 600	28 800	30 000	34 000
6825 Kopiering	3 228	4 366	0	0
6910 Kostnader Internett	0	600	0	0
6940 Porto	14 278	16 991	0	0
7320 Nettside	5 235	0	0	0
7440 Kontingent HL	1 490	990	0	0
7720 Møtekostnader	3 090	4 928	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	9 828	10 180	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 700	1 700	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	9 365	4 196	0	0
7790 Andre driftskostnader	3 713	1 504	100 000	100 000
7791 Nøkler, låser og skilt	12 283	3 707	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	5 745	0	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	60 102	4 131	51 000	51 000
7799 Purregebyr/Inkassosalær	0	677	0	0
Sum	165 392	83 218	181 000	185 000

Note 10 - Renteinntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8050 Renteinntekt driftskonto	2 318	15 761	8 000	8 000
8053 Renteinntekt særvilkår 1	6	1 548	5 000	5 000
8080 Renteinntekt felleskostnader	-684	1 336	0	0
Sum	1 640	18 644	13 000	13 000

Note 11 - Rentekostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8143 Lånenr 9492.70.18688	61 544	72 764	79 012	46 977
8144 Lånenr 9492.70.29701	334 781	347 454	431 450	265 992
8159 Andre rentekostnader	0	36 077	0	0
Sum	396 325	456 295	510 462	312 969

Note 12 - Andre finansposter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8090 Andre finansinntekter	58 731	10 029	0	0
Sum	58 731	10 029	0	0

Note 13 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler pr 01.01	1 190 315	3 047 289
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	978 575	-4 565 749
Opptak av langsiktig lån	0	3 293 475
Avdrag langsiktig lån	-576 924	-584 700
B. Årets endring i disponible midler	401 651	-1 856 974
C. Disponible midler 31.12	1 591 966	1 190 315

Note 14 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Vinduer og fasade rehabilitering	
Lånenummer:	94927029701	94927018688
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2013
Rentesats:	1.80 %	1.80 %
Beregnet innfridd:	15.10.2048	15.04.2033
Opprinnelig lånebeløp:	16 000 000	3 907 846
Lånesaldo 01.01:	15 503 112	2 860 931
Avdrag i perioden:	387 259	186 238
Lånesaldo 31.12:	15 115 853	2 674 693
Saldo 5 år frem i tid:	12 926 239	1 661 213

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927018688	1	48 814	48 814
	1	48 545	48 545
	1	48 122	48 122
	1	43 475	43 475
	1	41 593	41 593
	1	40 172	40 172
	1	38 099	38 099
	1	38 022	38 022
	1	36 524	36 524
	1	35 909	35 909
	1	35 641	35 641
	1	35 333	35 333
	3	35 180	105 540
	1	34 335	34 335
	1	34 296	34 296
	4	33 797	135 188
	1	33 336	33 336
	1	33 029	33 029
	1	32 760	32 760
	1	32 645	32 645
	1	32 414	32 414
	1	32 261	32 261
	1	31 032	31 032
	1	30 840	30 840
	1	30 801	30 801
	1	30 725	30 725
	1	30 571	30 571
	1	30 225	30 225
	1	30 149	30 149
	1	29 841	29 841

Lån

	5	29 188	145 940
	1	27 691	27 691
	2	27 268	54 536
	2	26 500	53 000
	5	25 348	126 740
	1	25 309	25 309
	2	23 812	47 624
	4	23 428	93 712
	2	23 043	46 086
	1	22 275	22 275
	5	21 891	109 455
	2	21 123	42 246
	5	20 739	103 695
	5	20 355	101 775
	7	19 203	134 421
	3	18 051	54 153
	2	17 667	35 334
	7	17 283	120 981
	2	15 746	31 492
	1	15 362	15 362
	3	14 210	42 630
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927029701	1	275 868	275 868
	1	274 348	274 348
	1	271 961	271 961
	1	245 698	245 698
	1	235 063	235 063
	1	227 032	227 032
	1	215 311	215 311
	1	214 877	214 877
	1	206 412	206 412
	1	202 940	202 940
	1	201 420	201 420
	1	199 684	199 684
	3	198 816	596 448
	1	194 041	194 041
	1	193 824	193 824
	4	191 002	764 008
	1	188 397	188 397
	1	186 661	186 661
	1	185 142	185 142
	1	184 491	184 491
	1	183 188	183 188
	1	182 320	182 320
	1	175 375	175 375
	1	174 289	174 289
	1	174 072	174 072
	1	173 638	173 638
	1	172 770	172 770
	1	170 817	170 817
	1	170 382	170 382
	1	168 646	168 646

Lån

5	164 956	824 780
1	156 491	156 491
2	154 104	308 208
2	149 763	299 526
5	143 251	716 255
1	143 034	143 034
2	134 570	269 140
4	132 399	529 596
2	130 229	260 458
1	125 888	125 888
5	123 717	618 585
2	119 376	238 752
5	117 206	586 030
5	115 035	575 175
7	108 524	759 668
3	102 012	306 036
2	99 842	199 684
7	97 671	683 697
2	88 990	177 980
1	86 819	86 819
3	80 308	240 924

Kommentarer til lån

Lånet er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på kr 2 0736 825.

Note 15 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet i 10.11.1954. Bygninger har gårds og bruksnummer 22/32,33,34,37,173,174,175,176,177,179,181 med tilhold i Oslo kommune. Bokført verdi på bygninger er kr 2 076 825. Bygninger avskrives ikke da styret er av den oppfatning at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført til at avskrivninger ikke anses som nødvendig.

Note 16 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1311 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 17 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1730 Forskuddsbetalte kostnader	110 273	108 431
1742 Forskuddsbetalt forsikring	400 269	379 438
Sum	510 541	487 869

Note 18 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 19 - Andelskapital

Andelskapitalen er på kr 29 300, med andeler pålydende kr 100 per rom. Totalt er det 102 seksjoner.

Resultat og balanse med noter for Bjølsen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjølsen borettslag

Styreleder	Marianne Groven (sign.)	07.05.2021
Styremedlem	Erlend Mjaavatten (sign.)	06.05.2021
Styremedlem	Inger Knutsen Lian (sign.)	30.04.2021
Styremedlem	Anita Pedersen Lørdahl (sign.)	06.05.2021
Styremedlem	Ola-Erik Svånå (sign.)	06.05.2021

lorentzplassen 40
postboks 9057
3006 drammen
tlf. 32 88 79 00



bankgiro
1620 05 07782
organisasjonsnr.
962 375 782 MVA
foretaksregisteret.

Hedemarks Revisjonsbyrå a/s

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bjølsen

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Bjølsens årsregnskap som viser et overskudd på kr.978.575. Årsregnskapet består av balanse pr.31.12.2020 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapsloves regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstanderne Internasjonal Standars on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrifter, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon" mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 11. mai 2021

Jørn Hedemark
Statsautorisert revisor

SAK 4.1

VEDTEKTER

ENDRINGSFORSLAG REN VERSJON

VEDTEKTER FOR BJØLSTEN BORETTSLAG

etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn Bjølsten Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 102 boliger, med andeler pålydende NOK 100,- pr rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regnet som rom. Det er tilknyttet en andel til hvert rom i den bolig andelen gir bruksrett til. Hver andelseier kan bare ha bruksrett til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere. I tillegg eier borettslaget en bolig.

Ved utvidelse av leiligheter mot vertikalt tilstøtende areal i loft eller kjeller utstedes ikke nye andeler for de rom som tillegges leiligheten ved utbyggingen.

Flere personer kan eie andeler knyttet til en bolig sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Bod

Alle leiligheter skal ha en kaldbod på loftet og en i kjelleren. Kjellerboden er en sportsbod og skal være på minimum 5 kvm (areal med takhøyde over 1.50m). Loftsboden er en klesbod, og skal være på minimum 3 kvm (areal med takhøyde over 1.50m). De andelseierne som har bygget ut på loft og som har innlemmet sin klesbod i leilighetsarealet, har ikke krav på klesbod i fellesareal på loft. De andelseierne som har bygget ut i kjeller og som har innlemmet sin sportsbod i leilighetsarealet, har ikke krav på sportsbod i fellesareal i kjeller.

Det skal ikke gis eksklusiv bruksrett til boder da disse tilhører fellesareal.

2.3 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig

grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen¹.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Andelseier har enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier. En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Det må søkes på nytt for hver gang bruken overlates til en annen.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for betaling av

¹ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

fellesutgifter og bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i. Andelseier er forpliktet til å gi den han overlater bruken til all informasjon om husordensregler og vedtekter som gjelder i laget.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styrets fastsatte ordensregler skal følges.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen². Skulle det oppstå sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen kan godkjenningen trekkes tilbake.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslova §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles

² Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyrholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og burettslagslova krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et kontobeløp fastsatt av styret. Endring av kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov³.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødige opphold.

³ Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter burettslagslova §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagslova eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet bestemmes av generalforsamlingen. Varamedlemmer tjenestegjør et år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling. Styret fastsetter ordensregler for borettslaget.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,

- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Oppussing/ombygging

7.1 Varsel til naboer i oppgangen

Større oppussingsprosjekter samt utbygging skal skriftlig varsles til samtlige beboere i oppgangen, evt også tilstøtende leiligheter i nabooppganger, basert på godkjente skisser.

7.2 Våtrom

Ved bygging av bad/våtrom gjøres andelseierne oppmerksom på at bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det oppstå fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være etter våtromsnormen, skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger eller hans rettsetterfølger som andelseier.

7.3 Sammenslåing av leiligheter

Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen horisontalt eller vertikalt. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å avgjøre søknader om sammenslåing. Ved avgjørelsen skal styret hensynta at sammenslåing ikke blokkerer for muligheten for utbygging av velegnede arealer på kjeller eller på loft.

Ved sammenslåing av leiligheter gjelder følgende:

- a) Når to leiligheter slås sammen opphører leilighetsnummeret på den ene leiligheten. Som en konsekvens av dette er det ikke mulig å oppløse en sammenslåing på et senere tidspunkt.
- b) Ansvar for forpliktelser som for eksempel trappevask dobles på sammenslåtte leiligheter.
- c) En av dørene fra oppgangen inn til leiligheten skal stenges, men døren kan ikke fjernes av hensyn til helhetsinntrykket i oppgangen.
- d) Det svares full husleie for de sammenslåtte leilighetene.

e) Ved sammenslåing må bygningsmessige inngrep skje i overensstemmelse med plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Likeså må borettslagets bygningstekniske konstruksjon hensyntas.

7.4 Ildsted

Dersom man ønsker å bytte eller flytte ildsted i leiligheten, skal styret varsles. Arbeidet skal gjøres av fagfolk i henhold til gjeldende regler, og kontrollerklæring for installasjon av ildsted skal oversendes styret etter utført arbeid.

7.5 Særlig om brannsikringsarbeider

Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brannsikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheter skal utbygger følge de retningslinjer som borettslaget har fastsatt for varsling og utførelse av arbeider.

8 Utbygging av kjeller og loft

8.1 Prinsipper

Laget har i generalforsamling 22.03.00 og 22.05.01 fattet prinsippvedtak om at bruksrett til fellesarealer i kjeller og på loft skal kunne tillegges tilstøtende leiligheter som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det og at vilkårene for utbygning for øvrig er til stede.

Laget har i generalforsamling 25.04.02 vedtatt prinsipptegninger for utbygninger og retningslinjer for saksbehandling og bygningsmessige rammer.

Ved utbyggingssaker skal generelle krav i vedtektenes kapittel 7 også følges.

Alle utbyggingssaker som gjelder kjeller og loftsutbygginger skal behandles av generalforsamlingen.

8.2 Utbyggingsareale - bodløsning

Overdragelse av areal på kjeller og loft for sammenføyning med en andelseiers leilighet kan kun foretas til den vertikalt tilstøtende andelsleilighet, så fremt dette lar seg gjøre i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygning av disse arealene. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter etterfølges.

Forutsetningen for at styret skal godkjenne utbygningssøknaden er at de andelseierne som disponerer boder i de direkte berørte arealer har fått seg forelagt den av utbygger foreslåtte bodløsning til uttalelse. Bodløsningen skal for øvrig være basert på retningslinjer for utbygging.

Det gis bare tilsagn til utbygning av maksimalt det arealet som ligger over/under egen leilighet. I de tilfeller hvor det av naturlige grunner er mest praktisk å begrense dette arealet, har styret myndighet til å gjøre dette.

Borettslaget skal tilstrebe å ha tilstrekkelig med sykkel- og barnevognparkeringsplasser. Endringer i fellesareal og eventuell påvirkning på sykkel- og barnevognparkeringsplasser skal redegjøres for i byggesøknaden til styret. Utbygger skal opprettholde parkeringsplasser for sykler og barnevogner, men skal ikke kreves å øke antall plasser.

8.3 Ansvar for mangler ved det utbygde areal

I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av en lofts/kjellerutbygning, herunder unnlattelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler slik at de egner seg for innredning til beboelse, hefter den som til enhver tid eier den aktuelle andelen for utbedringsansvaret. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer enn fem år etter at ferdigattest er utstedt. Fem år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å fremlegge tilfredsstillende dokumentasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr og kondens og andre fuktskader. Er slik dokumentasjon ikke fremlagt er utbygger eller dennes rettsetterfølger fullt ut ansvarlig for de skader eventuelle feil eller mangler ved det utbygde areal måtte forårsake.

Den del av lofts- og kjellerutbygningen som berører fellesarealer borettslaget har vedlikeholdsansvaret for skal overleveres borettslaget når ferdigattest foreligger. Når borettslaget har godkjent denne del av bygningen overtar borettslaget den alminnelige vedlikeholdsplikt.

8.4 Bunnledninger i kjellerareal

Gårdens bunnledninger går gjennom kjellerareal. Dersom det på et senere tidspunkt skulle bli nødvendig å bytte eller forandre disse vil borettslaget betale tilbakeføring til underlag for overflate NS 3420 toleranseklasse 2. Tekniske installasjoner som varmekabler, våtromsmembran, sluk og rørinstallasjoner dekkes ikke. Øvrige kostnader utover dette må utbygger eller dennes rettsetterfølger som andelseier selv betale.

8.5 Sikringsskap

Det kan på et senere tidspunkt bli stilt krav (til borettslaget) fra brannvesenet eller bygningsmyndighetene om at sikringsskap ikke skal ligge i rømningsvei. Området ved sikringsskap, som på et senere tidspunkt kan kreves innbygget i egen branncelle kan derfor ikke påregnes brukt til passasje eller som del av felles sportsbod. Ansvar for å ivareta denne problemstillingen ved prosjekteringen pålegges utbygger. Dersom det på et senere tidspunkt skulle vise seg at borettslaget som følge av at utbygger ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til denne problemstillingen må flytte sikringsskapet eller foreta andre tiltak i de deler av anlegget borettslaget har vedlikeholdsplikten for vil kostnadene bli pålagt utbygger eller dennes rettsetterfølger som andelseier.

8.6 Styrets godkjenning av byggesøknaden

Utbygger skal søke styret og godkjenning av skisser. Søknaden skal være ledsaget av uttalelse fra andelseierne i samme oppgang. Styret vurderer søknaden og gir en anbefaling til generalforsamlingen. Ved vurderingen skal styret blant annet vektlegge hvorvidt et kvalifisert flertall

(2/3) av andelseierne i oppgangen er positive til en utbygning, samt hvorvidt det i skissene er tatt tilstrekkelig hensyn til fellesarealer

8.7 Generalforsamlingens vedtak

Generalforsamlingen vedtar hvorvidt borettslaget godkjenner salg av areal til utbygger.

8.8 Vedtakets gyldighet

Utbygger skal innen seks måneder etter vedtak i generalforsamlingen søke Plan- og bygningsetaten om godkjenning av byggesøknaden. I de tilfeller hvor nevnte frist ikke blir

overholdt, kan utbygger søke styret om utsettelse. Vedtaket er maksimalt gyldig i 24 måneder.

8.9 Kontrakt

Utbygger skal forevise styret igangsettelsestilsagn fra Plan- og bygningsetaten før arbeidet kan begynnes. Det skrives kontrakt mellom borettslaget og andelseieren. Utbygning kan ikke påbegynnes før kontrakt er undertegnet og depositum er innbetalt. Ved ferdigstilling skal styret ved hjelp av forretningsfører, foreta en oppmåling av arealet. Dette arealet danner grunnlag for beregning av kjøpesum og nye felleskostnader. Felleskostnader for det ervervede areal betales fra den første måneden etter at arealet tas i bruk (midlertidig eller endelig brukstillatelse).

8.10 Kjøpesum og fellesutgifter

Pris på kjøp av kjeller- og loftsareal justeres av styret 01.01. hvert år iht Byggeprisindeksen. Eventuelt andre prisendringer ut over dette må godkjennes av Generalforsamlingen. Det er pris ved kontraktsignering som gjelder for hver enkelt utbygging.

Fellesutgiftene følger de gjeldende fellesutgifter pr. kvm. i borettslaget ellers.

8.11 Andre kostnader

Kostnader ved flytting av fellesrom, boder, installasjoner, etc. dekkes i sin helhet av utbygger.

9 Diverse

9.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter burettslagslova og vedtektenes punkt 5 anvendes.

9.3 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

9.4 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

SAK 4.1

VEDTEKTER

ENDRINGSFORSLAG MED SPOREDE ENDRINGER

VEDTEKTER FOR BJØLSE BORETTSLAG

etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn Bjølse Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 102 boliger, med andeler pålydende NOK 100,- pr rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regnet som rom. Det er tilknyttet en andel til hvert rom i den bolig andelen gir bruksrett til. Hver andelseier kan bare ha bruksrett til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere. I tillegg eier borettslaget en ~~vaktmester~~ bolig.

Ved utvidelse av leiligheter mot vertikalt tilstøtende areal i loft eller kjeller utstedes ikke nye andeler for de rom som tillegges leiligheten ved utbyggingen.

Flere personer kan eie andeler knyttet til en bolig sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

27.132 Bod

Alle leiligheter skal ha en kaldbod på loftet og en i kjelleren. Kjellerboden er en sportsbod og skal være på minimum 5 kvm (areal med takhøyde over 1.50m). Loftsboden er en klesbod, og skal være på minimum 3 kvm (areal med takhøyde over 1.50m). De andelseierne som har bygget ut på loft og som har innlemmet sin klesbod i leilighetsarealet, har ikke krav på klesbod i fellesareal på loft. De andelseierne som har bygget ut i kjeller og som har innlemmet sin sportsbod i leilighetsarealet, har ikke krav på sportsbod i fellesareal i kjeller.
Det skal ikke gis eksklusiv bruksrett til boder da disse tilhører fellesareal.

Commented [MG1]: Punktet er flyttet, ikke endret

2.23 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager

etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen¹.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Andelseier har enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier. En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Det må søkes på nytt for hver gang bruken overlates til en annen.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for betaling av fellesutgifter og bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i. Andelseier er forpliktet til å gi den han overlater bruken til all informasjon om

¹ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

husordensregler og vedtekter som gjelder i laget.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styrets fastsatte ~~vanlige~~ ordensregler skal følges.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen². Skulle det oppstå sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen kan godkjenningen trekkes tilbake.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. ~~borettslagsloven~~ §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødige ulempe for andelseieren eller andre brukere av

² Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og

borettslagsloven³

krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et kontobeløp fastsatt av styret. Endring av kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov³.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

³ Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av møtelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet bestemmes av generalforsamlingen. Varamedlemmer tjenestegjør et år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

~~Borettslaget styremedlemmer i Kvartalsstyret velges av borettslagets styre. Ett styremedlem skal velges blant styremedlemmene i borettslaget. Øvrige medlemmer bør velges blant medlemmene og varamedlemmene i borettslagets styre.~~

Commented [MG2]: Vi har ikke kvartalsstyrer i borettslaget lenger

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling. Styret fastsetter ordensregler for borettslaget.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Oppussing/ombygging

7.1 Varsel til naboer i oppgangen

Større oppussingsprosjekter samt utbygging skal skriftlig varsles til samtlige beboere i oppgangen, evt også tilstøtende leiligheter i nabooppganger, basert på godkjente skisser.

7.2 Våtrom

Ved bygging av bad/våtrom gjøres andelseierne oppmerksom på at bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det oppstå fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være etter våtromsnormen, skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger eller hans rettsetterfølger som andelseier.

7.3 Sammenslåing av leiligheter

Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen horisontalt eller vertikalt. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å avgjøre søknader om sammenslåing. Ved avgjørelsen skal styret hensynta at sammenslåing ikke blokkerer for muligheten for utbygging av velegnede arealer på kjeller eller på loft.

Ved sammenslåing av leiligheter gjelder følgende:

- Når to leiligheter slås sammen opphører leilighetsnummeret på den ene leiligheten. Som en konsekvens av dette er det ikke mulig å oppløse en sammenslåing på et senere tidspunkt.
- Ansvar for forpliktelser som for eksempel trappevask dobles på sammenslåtte leiligheter.

Commented [MG3]: Nytt kapittel. Selve innholdet er ikke endret, men flyttet for å også gjelde oppussing av eksisterende andel.

c) En av dørene fra oppgangen inn til leiligheten skal stenges, men døren kan ikke fjernes av hensyn til helhetsinntrykket i oppgangen.

d) Det svares full husleie for de sammenslåtte leilighetene.

e) Ved sammenslåing må bygningsmessige inngrep skje i overensstemmelse med plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Likeså må borettslagets bygningstekniske konstruksjon hensyntas.

7.4 Ildsted

Dersom man ønsker å bytte eller flytte ildsted i leiligheten, skal styret varsles. Arbeidet skal gjøres av fagfolk i henhold til gjeldende regler, og kontrollerklæring for installasjon av ildsted skal oversendes styret etter utført arbeid.

7.45 Særlig om brannsikringsarbeider

Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brannsikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheter skal utbygger følge de retningslinjer som borettslaget har fastsatt for varsling og utførelse av arbeider.

Commented [MG4]: Forslag til ny tekst som følger dagens krav/retningslinjer fra Brann- og Redningsetaten.

87 Utbygging av kjeller og loft

78.1 Prinsipper

Laget har i generalforsamling 22.03.00 og 22.05.01 fattet prinsippvedtak om at bruksrett til fellesarealer i kjeller og på loft skal kunne tillegges tilstøtende leiligheter som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det og at vilkårene for utbygning for øvrig er til stede.

Laget har i generalforsamling 25.04.02 vedtatt prinsipptegninger for utbygninger og retningslinjer for saksbehandling og bygningsmessige rammer.

Ved utbyggingssaker skal generelle krav i vedtektenes kapittel 7 også følges.

Med basis i disse vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne standard lofts- og kjellerutbygninger dersom det ikke foreligger tungtveiende innvendinger fra naboer.

Andre Alle ut- og ombyggningsaker som gjelder kjeller- og loftsutbygginger avviker fra standard skal behandles av generalforsamlingen. Herunder behandles også hvorvidt bodareal skal innlemmes eller ikke.

Commented [MG5]: Styret mener at prinsippkissene nå er foreldet, og at alle utbyggingssaker bør søkes om i generalforsamling, særlig fordi det nå er mange utbygginger som er utført, og prinsipptegningene har ikke alltid vært brukt.

Utbyggingssaker som er avvist eller ikke innvilget av styret kan tas opp på generalforsamlingen som kan endre styrets avgjørelse med to tredjedels flertall jfr borettslagslovens § 8-9.

Commented [MG6]: Styret ønsker å unngå potensielle fremtidige diskusjoner om rett til bodareal i fellesarealene.

78.2 Utbyggingsareale - bodløsning

Overdragelse av areal på kjeller og loft for sammenføyning med en andelseiers leilighet kan kun foretas til den vertikalt tilstøtende andelsleilighet, så fremt dette lar seg gjøre i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygning av disse arealene. Ved en slik utbygning skal borettslagets prinsipptegninger følges slik at en enhetlig utbyggingsløsning oppnås. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter etterfølges.

Forutsetningen for at styret skal godkjenne utbygningssøknaden er at de andelseierne som disponerer boder i de direkte berørte arealer har fått seg forelagt den av utbygger foreslåtte bodløsning til uttalelse. Bodløsningen skal for øvrig være basert på [prinsipp tegninger og retningslinjer for utbygging](#).

Det gis bare tilsagn til utbygning av maksimalt det arealet som ligger over/under egen leilighet. I de tilfeller hvor det av naturlige grunner er mest praktisk å begrense dette arealet, har styret myndighet til å gjøre dette.

Borettslaget skal tilstrebe å ha tilstrekkelig med sykkel- og barnevognparkeringer. Sykkel- og barnevognsparkering skal hensyntas i utbyggingssaker, og endringer i fellesareal og og hvordan dette eventuelt påvirker på sykkel- og barnevognsparkeringer skal redegjøres for i byggesøknaden til styret. Utbygger skal opprettholde parkeringsplasser for sykler og barnevogner, men skal ikke kreves å øke antall plasser.

Commented [MG7]: Styret ønsker å legge til rette for at det eksisterende tilbudet til sykkelparkering opprettholdes, eller evt økes. Oslo kommune har minimumskrav til sykkelparkering (for nybygg).

78.3 Ansvar for mangler ved det utbygde areal

I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av en lofts/kjellerutbygning, herunder unnlattelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler slik at de eigner seg for innredning til beboelse, hefter den som til enhver tid eier den aktuelle andelen for utbedringsansvaret. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer enn fem år etter at ferdigattest er utstedt. Fem år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å fremlegge tilfredsstillende dokumentasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr og kondens og andre fuktskader. Er slik dokumentasjon ikke fremlagt er utbygger eller dennes rettsetterfølger fullt ut ansvarlig for de skader eventuelle feil eller mangler ved det utbygde areal måtte forårsake.

Den del av lofts- og kjellerutbygningen som berører fellesarealer borettslaget har vedlikeholdsansvaret for skal overleveres borettslaget når ferdigattest foreligger. Når borettslaget har godkjent denne del av bygningen overtar borettslaget den alminnelige vedlikeholdsplikt.

78.45 Bunnledninger i kjellerareal

Gårdens bunnledninger går gjennom kjellerareal. Dersom det på et senere tidspunkt skulle bli nødvendig å bytte eller forandre disse vil borettslaget betale tilbakeføring til underlag for overflate NS 3420 toleranseklasse 2. Tekniske installasjoner som varmekabler, våtromsmembran, sluk og rørinstallasjoner dekkes ikke. Øvrige kostnader utover dette må utbygger eller dennes rettsetterfølger som andelseier selv betale.

78.65 Sikringsskap

Det kan på et senere tidspunkt bli stilt krav (til borettslaget) fra brannvesenet eller bygningsmyndighetene om at sikringsskap ikke skal ligge i rømningsvei. Området ved sikringsskap, som på et senere tidspunkt kan kreves innbygget i egen branncelle kan derfor ikke påregnes brukt til passasje eller som del av felles sportsbod. Ansvar for å ivareta denne problemstillingen ved prosjekteringen pålegges utbygger. Dersom det på et senere tidspunkt skulle vise seg at borettslaget som følge av at utbygger ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til

denne problemstillingen må flytte sikringsskapet eller foreta andre tiltak i de deler av anlegget borettslaget har vedlikeholdsplikten for vil kostnadene bli pålagt utbygger eller dennes rettsetterfølger som andelseier.

7.7 Våtrom

Ved bygging av bad/våtrom gjøres andelseierne oppmerksom på at bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det oppstå fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være etter våromsnormen, skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger eller hans rettsetterfølger som andelseier.

7.8 Sammenslåing av leiligheter

Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen horisontalt eller vertikalt. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å avgjøre søknader om sammenslåing. Ved avgjørelsen skal styret hensynta at sammenslåing ikke blokkerer for muligheten for utbygging av velegnede arealer på kjeller eller på loft.

Ved sammenslåing av leiligheter gjelder følgende:

- Når to leiligheter slås sammen opphører leilighetsnummeret på den ene leiligheten. Som en konsekvens av dette er det ikke mulig å oppløse en sammenslåing på et senere tidspunkt.
- Ansvar for forpliktelser som for eksempel trappevask dobles på sammenslåtte leiligheter.
- En av dørene fra oppgangen inn til leiligheten skal stenges, men døren kan ikke fjernes av hensyn til helhetsinntrykket i oppgangen.
- Det svares full husleie for de sammenslåtte leilighetene.
- Ved sammenslåing må bygningsmessige inngrep skje i overensstemmelse med plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Likeså må borettslagets bygningstekniske konstruksjon hensyntas.

7.9 Varsel til naboer i oppgangen

Utbygger skal skriftlig varsle samtlige beboere i oppgangen, basert på skisser som beskrevet ovenfor.

Commented [MG8]: Dette er flyttet

78.7610 Styrets godkjenning av byggesøknaden

Utbygger skal søke styret og godkjenning av skisser. Søknaden skal være ledsaget av uttalelse fra andelseierne i samme oppgang. Styret står fritt til å godkjenne eller avslå søknaden, vurderer søknaden og gir en anbefaling til generalforsamlingen. Ved vurderingen skal styret blant annet vektlegge hvorvidt et kvalifisert flertall (2/3) av andelseierne i oppgangen er positive til en utbygning, samt hvorvidt det i skissene er tatt tilstrekkelig hensyn til fellesarealer.

Commented [MG9]: I tråd med forslag om å ta alle utbyggingssaker på generalforsamlingen

8.78 Generalforsamlingens vedtak

Generalforsamlingen vedtar hvorvidt borettslaget godkjenner salg av areal til utbygger.

Commented [MG10]: Nytt punkt som presiserer hva vedtaket i GF gjelder

87.8811 Søknadens Vedtakets gyldighet

Utbygger skal innen seks måneder etter vedtak i generalforsamlingen å ha mottatt godkjenning fra styret, søke Plan- og bygningsetaten om godkjenning av byggesøknaden. I de tilfeller hvor nevnte frist ikke blir

overholdt, kan utbygger søke styret om utsettelse. Vedtaket er maksimalt gyldig til neste generalforsamling i 24 måneder etter styrets godkjenning av utbygningssøknaden ugyldig.

87.912 Kontrakt

Utbygger skal forevise styret igangsettelsestilsagn fra Plan- og bygningsetaten før arbeidet kan begynnes. Det skrives kontrakt mellom borettslaget og andelseieren. Utbygning kan ikke påbegynnes før kontrakt er undertegnet og depositum (30 000 kr) er innbetalt. Ved ferdigstillelse skal styret ved hjelp av forretningsfører, foreta en oppmåling av arealet. Dette arealet danner grunnlag for beregning av kjøpesum og nye felleskostnader. Felleskostnader for det ervervede areal betales fra den første måneden etter at arealet tas i bruk (midlertidig eller endelig brukstillatelse).

7.13 Bod

Alle leiligheter skal ha en kaldbod på loftet og en i kjelleren. Kjellerboden er en sportsbod og skal være på minimum 5 kvm (areal med takhøyde over 1.50m). Loftsboden er en klesbod, og skal være på minimum 3 kvm (areal med takhøyde over 1.50m). De andelseierne som har bygget ut på loft og som har innlemmet sin klesbod i leilighetsarealet, har ikke krav på klesbod i fellesareal på loft. De andelseierne som har bygget ut i kjeller og som har innlemmet sin sportsbod i leilighetsarealet, har ikke krav på sportsbod i fellesareal i kjeller.

78.104 Kjøpesum og fellesutgifter

Pris på kjøp av kjeller- og loftsareal justeres av styret 01.01. hvert år iht Byggeprisindeksen. Eventuelt andre prisendringer ut over dette må godkjennes av Generalforsamlingen. Det er pris ved kontraktsignering som gjelder for hver enkelt utbygging.

Fellesutgiftene følger de gjeldende fellesutgifter pr. kvm. i borettslaget ellers.

87.115 Andre kostnader

Kostnader ved flytting av fellesrom, boder, installasjoner, etc. dekkes i sin helhet av utbygger.

98 Diverse

98.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

98.23 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

Commented [MG11]: Man ønsker å unngå at det søkes om godkjenning for utbygginger som ikke gjennomføres men kun brukes som fordel ved evt salg. Men ønsker også å unngå eventuelle konflikter dersom det foreligger gamle godkjenninger som kommer i konflikt med nye søknader.

Commented [MG12]: Dette beløpet er spesifisert i kontrakten.

Commented [MG13]: Avsnittet er flyttet

Bjølsen Borettslag Vedtatt: 26.04.2006

Revidert: [~~230.045.2107~~]

98.34 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

SAK 4.2

KONTRAKT VED UTBYGGING AV KJELLER/LOFT

ENDRINGSFORSLAG MED SPOREDE ENDRINGER

KONTRAKT VED UTBYGGING AV KJELLER/LOFT

Mellom Bjølse Borettslag, heretter kalt selger og

....., heretter kalt kjøper / utbygger, er inngått følgende kjøpekontrakt:

1. Selger forplikter seg til å overdra til kjøper / utbygger utbygningsrett og boret til en part av kjeller/loft iht. godkjente tegninger for sammenføring med kjøpers eksisterende bolig, for en kjøpesum som beregnes på basis av oppmåling når midlertidig brukstillatelse / ferdigattest foreligger iht. følgende:

For kjeller: kr. 4 100,- pr m2 BOA iht. generalforsamlingsvedtak av 21.04.15.

For loft: kr. 5 500,- pr m2 BOA iht. generalforsamlingsvedtak av 21.04.15.

Beløpet dekker betaling for utbygningsrett og boret til kjeller/loftareal slik det fremstår ved besiktigelsen og betales straks midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Ved forsinket betaling regnes lovens forsinkelsesrente.

Alle tall over gjelder for alle utbygginger hvis kontrakt signeres etter 19.05.15 og **justeres senere 01.01 hvert år iht. Byggekostnadsindeksen. Det er pris ved kontraktsignering som gjelder for hver enkelt utbygging.**

Ved behov for dør av brannsikkerhetshensyn skal borettslagets valg av dør for øvrig legges til grunn.

Felleskostnadene for overtatt areal er fastsatt til samme kostnad pr m2 som den nåværende bolig. Fellesgjelden fordeles likt på alle m2 boligareal i hele eiendommen. Felleskostnader og andel av fellesgjeld beregnes ved forfall (se pkt. 7 nedenfor), etter at det utbygde areal er oppmålt.

Kjøpesummen går i sin helhet til borettslagets driftskonto.

2. Overdragelsen omfatter løst og fast tilbehør, samt rettigheter og plikter som normalt følger boret til bruksenhet i eiendommen.
3. Kjøperen overtar utbyggingsarealet som besiktiget. Selgeren overtar intet ansvar for skjulte feil eller mangler og kjenner ikke til at slike forekommer.

Kjøpers fysiske utbygning overtas av borettslaget og felleskostnadene begynner først å løpe iht. pkt. 7 nedenfor.

4. Det skal som en hovedregel legges opp til at de som ikke har anledning til å utvide sine leilighet beholder sitt nåværende bodareal på loftet og i kjelleren. Dersom utvidelse innebærer at annen beboers bodareal berøres, plikter utbyggeren

1) Å ordne med bytte av boder, eller

2) Sørge for og påkoste bygging av ny(e) bod(er) i henhold til Borettslagets vedtekter, **Spesielle bestemmelserRetningslinjer** for lofts- / kjellerutbygging i Bjølse Brl, (vedlegg til kjøpekontrakt), samt Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven. Størrelse og kvalitet på nybygde boder skal forelegges den som får ny bod til uttalelse og godkjennes av styret. Partene er innforstått med at teknisk forskrift pr i dag ikke inneholder krav til loftsbod, men Borettslaget opprettholder likevel krav om loftsbod.

5. Selger og kjøper er for øvrig enige om følgende:

Kjøper skal kun benytte arealet til beboelse. Tilleggsarealene kan ikke fradeles kjøpers egen leilighet eller fremleies. Evt. loft- og kjellerinnegang skal ikke benyttes til normal adkomstvei. Økte kostnader ved for eksempel omlegging av rør – eller strømgjennomføringer, samt evt. omlegging av felles infrastruktur og lignende dekkes av kjøper. Likeledes prosjektering, byggemelding og innredning av arealene.

Det kreves godkjenning av kommunale organer. Ingen arbeider kan igangsettes før Igangsettelsestillatelse fra Plan- og bygningsetaten foreligger. Kjøper bærer for øvrig det fulle ansvar

for å imøtekomme de krav og pålegg myndighetene fremmer som følge av byggesaken, så som brannsikring, osv.

Alle byggearbeider skal skje i henhold til igangsettingstillatelsen, rammetillatelsen, og byggeforskriftene, samt retningslinjer gitt av borettslaget. Kjøper har det hele og fulle ansvar for alle byggetekniske forhold ved utbygningen. Alt arbeid som Kjøper utfører eller er ansvarlig for å utføre skal tilfredsstillende gjeldende krav i plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift. Produkter skal monteres i tråd med produktets monteringsanvisning. Arbeider og produkter uten monteringsanvisning eller lignende skal tilfredsstillende gjeldende anbefalinger og pre-aksepterte løsninger beskrevet av SINTEF Byggforsk.

Utbygger / Kjøper har ansvar for kvalitet, funksjon osv. for alt som utbygger utfører, herunder bærende konstruksjoner, grunnen, og at eksisterende bebyggelse ikke påføres skader, setninger eller lignende.

Utbygger / Kjøper eller dennes rettsetterfølger har ansvar for feil og mangler ved utbygningen samt følgeskader i 5 år fra ferdigattest er gitt. 5 år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å fremlegge tilfredsstillende dokumentasjon på at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr og kondens og andre fuktskader. Er slik dokumentasjon ikke fremlagt, er utbygger / kjøper eller dennes rettsetterfølger fullt ut ansvarlig for de skader eventuelle feil eller mangler ved det utbygde areal måtte forårsake. Se vedtektene § 7.3.

6. Overdragelse av andel hvor kontrakt om kjøp av utbygningsrett til loft/kjellerareal er inngått kan ikke skje før ferdigattest foreligger.
Begrunnelsen for bestemmelsen er at borettslaget ønsker å forhindre spekulasjon. Formålet er å sikre en stabil beboerstruktur.
7. Kjøper er pliktig til å melde fra til styret når denne har fått midlertidig brukstillatelse og ferdigattest fra myndighetene. Felleskostnader for kjøpt areal begynner å løpe den påfølgende måned etter at midlertidig brukstillatelse / ferdigattest foreligger. Tilleggsarealet kan ikke tas i bruk før sistnevnte tillatelse foreligger. Dersom kjøper tar arealet i bruk til beboelse før midlertidig brukstillatelse foreligger har borettslaget rett til å ilegge en konvensjonalbot ~~større pålydende~~ **kr 25.000,-**.
8. Denne kontrakt kan heves av kjøper og/eller selger dersom myndighetene ikke godkjenner tegningene/planene, eller begge parter er enige om dette. Ombygging/forandring av arealet må i slike tilfeller ikke ha funnet sted.
9. Loft/kjellerutbygging må være påbegynt innen 18 mnd. fra kontraktsdato. ~~Dette innebærer at søknad om rammetillatelse må innsendes snarest.~~ Det forutsettes at utbyggingen er ferdig senest ~~36,24~~ mnd. etter kontraktens dato.
10. Kjøper skal før fysiske arbeider igangsettes betale et depositum ~~større pålydende~~ **kr. 360.000,-** til lagets bankkonto for å dekke lagets evt. omkostninger hvis arbeidene av en eller annen grunn ikke kan bli ferdigstilt som avtalt.
~~Tallet gjelder pr. 01.01.02 og justeres senere 1.1. hvert år iht. konsumprisindeksen frem til byggestart. Pr. januar 2015 er indeksen 26,4 %.~~
Utbygger dekker kostnader knyttet til oppmåling av nytt areal, og gebyr OBF tar for gjennomføring av arealutvidelse.
Forretningsfører OBF tar et gebyr for gjennomføring av arealutvidelsen på kr. 7 300,- inkl. mva.
11. Kjøper må selv sørge for å forsikre byggearbeider inntil midlertidig brukstillatelse / ferdigattest foreligger. Kopi av polisen ~~for forsikring av bygg under oppføring~~ må forevises før byggearbeider tillates igangsatt.
~~Kjøper må dokumentere sikkerhet / garanti for sine arbeider~~

12. Kjøperen er innforstått med husordensreglene og forplikter seg til å følge disse.

13. Denne kjøpekontrakt er utstedt i 2-to eksemplarer hvorav kjøper og selger beholder hvert sitt.

Commented [MG1]: Henvisning vil evt bli endret avhengig av vedtektsendringene

Commented [2]: Vi foreslår å øke depositumet for økt sikkerhet for borettslaget, og ikke konsumprisjustere beløpet hvert år.

Commented [MG3]: Det foreslås å fjerne beløpet da dette kan endre seg fra år til år

Commented [4]: Dette er ikke korrekt forsikring – ikke bygg under oppføring.

Commented [5]: Denne fikk vi bekreftet av jurist tidligere at ikke bør stå. I praksis betyr dette at utbygger må dokumentere at man har tilstrekkelig økonomisk sikkerhet til å fullføre arbeidet, eller dekke evt økte kostnader dersom noe uforutsett skulle skje. Har ikke vært praktisert tidligere og er ikke anbefalt av juristen som skrev kontrakten – han mente dette var en glipp

Bjølser Borettslag

Vedtatt: 20.08.18

Revidert: ~~2014~~.05.21⁸

Oslo, den

For Bjølser Borettslag

(Selger)
Styreleder

(Kjøper)

.....
Styrerepresentant

.....

SAK 4.3

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT

ENDRINGSFORSLAG MED SPOREDE ENDRINGER

VEDLEGG TIL KJØPEKONTRAKT

SPEIELLE BESTEMMELSER/RETNINGSLINJER FOR LOFTSUTBYGGING I BJØLSE BORETTSLAG.
Dato: 14.03.02

1. Berørt bodeier som beskrevet i vedtektenes § 7 defineres som bodeier som får sitt totale bodareal redusert i størrelse eller volum, eller som får nytt bodareal med en vesentlig mindre hensiktsmessig planløsning, eller som påføres ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder eller lignende i bod som blir berørt av utbygging. Dersom ny bod er likeverdig med opprinnelig bod, og utbygger påtar seg ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder el. l. er bodeier ikke å anse som berørt av utbyggingen. Redusert andel av areal i fellesboder gir ikke grunnlag for nektelse. For andelseier som tidligere har bygget ut leiligheten gjelder følgende: Dersom boden etter utbygging ikke er en del av bruksarealet vil andelseier ikke ha samme rett som øvrige bodeiere til å reservere seg mot senere endring av bodstørrelse eller bodplassering, så lenge forskriftens minstekrav blir oppfylt.

3.2. Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brannsikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheter skal utbygger følge de retningslinjer som gjelder for varsling og utførelse av arbeider.

4.3. Saksgangen for utbygging skal være som følger:

1. Helhetsplan (denne er vedtatt av Generalforsamling)*
2. Rammetillatelse, evt. fornyelse av rammetillatelse)**
- a) Skisse fremlegges for styret og alle naboer i samme oppgang, og søknad sendes styret
- a)b) Styret behandler søknad og utarbeider innstilling til Generalforsamling
- b)c) Godkjenning i Generalforsamling
- c)d) Søknad til plan og bygningsetaten
- d)e) Rammetillatelse
- e)f) Igangsettingstillatelse fra plan og bygg
- f)g) Kontakte styret for kontrakt signering
- g)h) Depositum innbetales (faktura oversendes utbygger av OBF)
- h)i) Igangsetting bygging
- i)j) Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
- j)k) Oppmåling av OBF teknisketakstmann
- k)l) Sluttbefaring med borettslaget
- l)m) Sluttoppgjør (Utkjøp av kjeller og regulering av husleie)

3. Skisse med hovedvekt på fasade og nye bodeløsninger fremlegges styret og alle naboer i oppgangen
4. Søknad til Plan og Bygningsetaten med påfølgende Igangsettingstillatelse (utbygger)
5. Kjøpekontakt mellom utbygger og borettslaget ved styret (kontraksmøte)
6. Depositum innbetales (faktura oversendes utbygger av OBF)
7. Igangsetting av utbygging (utbygger)
8. Midlertidig brukstillatelse eller direkte ferdigattest (utbygger)
9. Ferdigbefaring og oppmåling (OBF, Styret, utbygger)
10. Sluttoppgjør (Utkjøp av lofts og regulering av husleie)

*Helhetsplanen for loftsutbygging er vedtatt av Generalforsamling.

**Rammetillatelse foreligger for en rekke loft men må i enkelte tilfeller fornyes. Dersom slik ikke foreligger må utbygger selv søke ny rammetillatelse fra PBE.

5.4. Dersom flere ønsker å bygge ut i samme oppgang, og dette ikke lar seg gjennomføre i henhold til retningslinjene, gjelder prinsippet om at der det mest naturlig kan tilpasses en leilighet får første rett. Skulle to leiligheter ha det samme potensialet kommer ansiennitet til anvendelse.

Det skal ikke under noen omstendighet gis anledning til å bygge ut over annens leilighet.

6.5. Da de foreliggende rammebetingelser for loftsutbygging vil være forskjellige, er det ikke mulig å utarbeide retningslinjer for utformingen av arealene som vil ivareta alle mulige forhold. Borettslaget ved styret

Commented [1]: Helhetsplan og rammetillatelse er fra 2001 og utdatert etter styrets oppfatning. Oppdaterer saksgang til å være lik som for kjellerutbygging. Alle utbyggingssaker skal behandles i genfors slik det også har vært praktisert av styrer i nyere tid

Commented [IKL2]: Nytt punkt i tråd med vedtekter

Commented [IKL3]: Byttet ut OBF teknisk med takstmann

forbeholder seg derfor retten til i ethvert tilfelle etter skjønn å kunne kreve endringer av den av utbygger foreslåtte planløsning.

Det skal legges til rette for at minst 1 leilighet kan få utvidelse til loft. Der det er mulig må den foreslåtte løsning gi rom for at ytterligere en leilighet kan utvides med minst like stort bruksareal før evt påkrevet tilleggsisolering av yttervegg. Bodløsning for øvrige leiligheter må da kunne forutsettes å kun tilfredsstille forskriftenes minimumskrav, samt andre retningslinjer gitt her. Det presiseres dog at det ikke er gitt at øvrige bodeiere vil godta å få bodarealet sitt redusert.

Den foreslåtte løsning må vise rømningsvei til nøytralt fellesareal for ikke å hindre utbygging for annen leilighet. Videre kan utvidelse iht borettslagets vedtekter kun skje innenfor egen leilighets vertikalt tilstøtende areal.

7.6. Det arealet som etter utbyggingen vil utgjøre leilighetens bruksareal i henhold til generalforsamlingsvedtak av 22.05.01 skal det kjøpes leierett til, -og det skal svares full leie. Dersom egen klesbod etter utbyggingen vil utgjøre en del av bruksarealet til leiligheten i henhold til generalforsamlingsvedtak av 22.05.01, skal det ikke kjøpes leierett for areal inntil 3 m² BRA, og det skal ikke betales leie for dette arealet. Dette bodarealet tillates ikke på noe tidspunkt innredet til annet formål. Det vil si at forskriftens krav til klesbod til enhver tid skal være løst innenfor leilighetens eget bruksareal.

8.7. For utbygging av andel nr. _____ vil egen klesbod utgjøre en del av bruksarealet /ikke utgjøre en del av bruksarealet/ eller avklares i forbindelse med godkjenning av planløsning.

9.8. Fasadeendringer utføres iht retningslinjer for fasadeendringer i henhold til egen søknad til byantikvaren. Det tillates ikke takterrasser ut mot gate. Ved hulltaking i tak for nye - loftsvindu skal den godkjente plasseringen strengt overholdes. Evt. kapping og utveksling av taksperrer må regnes og utføres av kyndige fagpersoner. Type loftsvindu skal være likt for alle utbyggere samt godkjent av byantikvaren. Eksisterende, vertikaltstående-, originale vindu på arker innenfor nytt leilighetsareal tillates av antikvariske hensyn ikke byttet eller endret. De tekniske kravene må her oppfylles ved innsetting av nye, innvendige varevindu.

10.9. Utførelsen av beslag og takteking skal være fagmessig.

11.10. Konstruksjonsmessig utførelse av loft skal gjennomføres iht gjeldende tekniske forskrift. Dersom takstoler, bjelker eller andre bærende elementer blir berørt av tiltaket, skal det fremlegges dokumentasjon på endring som må godkjennes av plan og bygningsetaten før arbeidene iverksettes. Det skal være 50 mm-lufting mellom isolasjonen og takåsene. Det må prosjekteres og bygges for forskriftsmessig gjennomlufting av takflaten. Utbygger må søke de beste råd og bestrebe seg på å følge disse ved innredning av beboelsesareal på loft, da feil ved konstruksjonen kan gi store bygningsmessige og økonomiske konsekvenser.

I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av en loftsutbygning eller unnlatelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler, slik at disse egner seg for innredning til beboelse, hefter den som til enhver tid eier den aktuelle andelen for utbedringsansvaret. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer enn fem år etter at ferdigattest er utstedt. Fem år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å framlegge for styret attestasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr eller kondens. Dersom det i byggeperioden avdekkes soppskader på eksisterende bygningsdeler skal utbygger og styret forholde seg som følger: 1. Styret skal straks varsles. 2. Styret kontakter soppkonsulent som beskriver og takserer nødvendige tiltak. 3. Utbygger får skaden utbedret i henhold til takst og beskrivelse. 4. Utbygger får reparasjonsarbeider, spesifisert i takst fra soppkonsulent, refundert av borettslaget mot fremvisning av detaljert faktura for utført arbeid. 5. Utgifter til soppkonsulent dekkes av borettslaget.

12.11. På generelt grunnlag kan sies at det i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven heter at det ikke skal brukes materialer eller konstruksjoner som fører til et skadelig inneklima, eller skader på bygning.

13.12. Alle rom skal sikres forskriftsmessig ventilasjon. Diffusjonssperren- må over alt være tett.

14.13. I forbindelse med utbygging av loft tillates bygging av hems. Eksisterende kabler skal være tilgjengelige for fremtidig vedlikehold og kontroll. Nye kabler skal være mulig å trekke gjennom rør.

Commented [4]: Styret foreslår en justering av teksten her slik at de til enhver gjeldende forskrifter gjelder.

~~15-14.~~ Gårdens kabel-TV anlegg går horisontalt gjennom loftsarealet og i luftstrekk mellom bygningene. Kabel skal flyttes til fellesareal i trekant over hanebjelke. Ved gavl skal kabel føres via mast på tak til neste bygning. For å unngå skeive luftstrekk skal tilsvarende mast settes opp på neste bygning, slik at luftstrekket blir horisontalt. UPC må kontaktes for å få standard retningslinjer med beskrivelse av type mast som skal benyttes. Innvendig i loftsarealet skal kabler klamres/festes fagmessig. UPC kabel-TV anlegg går likeledes horisontalt gjennom enkelte av våre bygninger. Det anbefales derfor å varsle UPC i god tid før planlagt igangsetting av byggearbeider.

~~16-15.~~ Gårdens telefonledninger går også gjennom loftsarealet og i luftstrekk mellom bygningene. Telenors og UPC koblingsbokser befinner seg også på loft. Telefonkabler og koblingsbokser skal flyttes ut av leilighetsareal for innredning tar til. Det anbefales derfor å varsle Telenor og UPC i god tid før planlagt igangsetting av byggearbeider.

~~17-16.~~ Gårdens vertikale avløpsnett og stigeledninger for vann skal holdes tilgjengelige for ~~fremtidig~~fremtidig vedlikehold og utskifting.

~~18-17.~~ Husets vann og avløpsanlegg skal ikke forringes ved utbyggingen. Stakeluker for avløp skal beholdes. Det tillates ikke å kappe soiler ved loftsgulv. Soiler skal som før luftes over tak. Det opplyses at gårdens rørlegger har bemerket at enkelte stigere for vann er utilstrekkelig dimensjonert for tilførsel av vann til loftsetasje. Før prosjektering av evt våtrom på loft anbefales at forholdene undersøkes. Utbygger kan ikke påregne å kunne forbedre vanntilførsel da dette vil innebære større bygningsmessige arbeider inne i samtlige underliggende leiligheter.

~~19-18.~~ Alle rom skal sikres tilstrekkelig ventilasjon. Innsetting av ventil i vegg må utføres med kanal tvers igjennom vegg, luke innvendig og varmforzinket murrist (150 x 150 mm²) utvendig. Plassering av ventiler skal avtales med borettslagets styre. Diffusjonssperren festes til kanalen. Alternativt kan tilluft sikres ved spalteventiler i vindu.

~~20-19.~~ Nye ildsteder krever godkjenning fra Oslo brannvesen.

~~21-20.~~ Dersom utbygging fører til at feiluker til fyringspiper ikke lenger er tilgjengelige fra fellesareal, plikter andelseier å gi feiervesenet adgang til leiligheten i forbindelse med feiing. Skulle likevel feier ikke ha fått adgang til feiluke ved på vanlig måte forhåndsannonisert oppmøte, plikter andelseier å betale de omkostninger borettslaget evt måtte ha ved nytt oppmøte for feier.

~~22-21.~~ Bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det bli fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være i henhold til gjeldende bByggetekniske forskrifter "våtromsnormen". Fremleggelse av dokumentasjon på utførende firma sendes styret. Skader som skyldes feilaktig utførelse og som ikke dekkes ikke av forsikringen, og må dekkes av utbygger, evt av ~~hans~~ rettsfølger til leiligheten.

~~23-22.~~ Husets strøminntak, sikringsskap og gårdslysanlegget, samt telefon og fellesantenneanlegget skal dersom det berøres av utbygging, sikres god plassering og tilgjengelighet i fellesarealet. Evt flytting bekostes av utbygger.

~~24-23.~~ Nødvendig brannsikring som følge av utbyggingen må bekostes av utbygger. Utbygger nr 2 på loft som vil nyte godt av brannsikringsarbeider bekostet av utbygger nr. 1 skal betale nr. 1 en godtgjørelse tilsvarende 50% av godkjente kostnader. Det skal ikke regnes renter av beløpet. Nr. 1 må selv sørge for å gjøre kravet gjeldende overfor nr. 2, senest innen ferdigattest foreligger for nr. 2. Beløpet forfaller til betaling når ferdigattest foreligger for nr. 2. Godkjente kostnader til brannsikringsarbeider vil være takst for arbeidene utført av godkjent takstmann. Beskrivelse og takst for brannsikringsarbeider må utferdiges så snart ferdigattest foreligger (for nr. 1) og skal for å være gyldig som dokumentasjon for godkjente kostnader straks kontraheres av styrets leder samt ett styremedlem. Dersom ovennevnte ikke oppfylles vil kravet overfor nr. 2 bortfalle. Nr. 1 er selv ansvarlig for å innhente takst og kontratsignaturer, samt å oppbevare takstdokumentet. Borettslaget v/styret påtar seg intet ansvar utover det å kontrahere på takstdokumentet. Dersom det oppstår uenighet mellom partene, må de selv sørge for å få i stand en enighet.

Borettslaget har et felles brannalarmanlegg som dekker alle leiligheter og fellesarealer, slik at alle beboere kan varsles ved brann. Utbygger plikter å installere brannalarmanheten som kobles til fellesanlegget i utbygget areal i kjeller.

Commented [IKL5]: Nytt krav iht Oslo kommune og brannvesenet

25.24. Ved evt hulltaking i brannskiller skal dette tettes forskriftsmessig.

26.25. Ved innredning av nye boder skal det benyttes Troax nettingboder eller likeverdig. Monteres i henhold til leverandørens anvisninger. Nye boder skal ha minst samme innbruddssikkerhet som settes opp i samsvar med eksisterende boder. Lysåpning for dør skal være minimum 68 cm. Dør skal ha hensiktsmessig slagretning ut av boden og ha minst samme innbruddssikkerhet som eksisterende boder og ha beslag for feste av hengelås. Det skal sikres god nok plass og fremkommelighet slik at bodarealet for beboere er lett tilgjengelig.

27.26. Nye boder skal ikke planlegges på en slik måte at de sperrer for adkomst til feieluker, loftsvindu eller annet som kan tenkes å kreve tilsyn og vedlikehold.

28.27. Ved endring av fellesareal og boder, skal utbygger sørge for tilstrekkelig belysning som skal være minst like hensiktsmessig som før utbygging.

29.28. Det skal avsettes plass på loft til henge opp tøy for tørk. Det skal være igjen tilstrekkelig med utluftningsmuligheter.

30.29. Overflater mot øvrig loftsarealer fra ny leilighet skal støvbindes. Farge hvit. (ubehandlede gipsplater er ikke tillatt) Gipsvegg skal ha fotlist, høyde min 70mm. Dører skal være fagmessig utført og belistet. Samme krav til nye overflater gjelder dersom det blir stilt krav til brannsikring av korridor fra leilighet til trapperom.

31.30. Utbygger må for egen regning sørge for å ha tilstrekkelig store kurser for å ivareta økt strømforbruk etter utvidelse av leilighet. Arbeider skal utføres forskriftsmessig.

32. Ved pussreparasjoner etter skader/inngrep i fasaden skal det benyttes puss med samme styrke som eksisterende. Ferdig pusset skal området fremstå som omkringliggende flate. Videre skal det flekkmale i samme NCS farge som omkringliggende flate. Det skal brukes en type maling med teknisk kvalitet tilsvarende som for omkringliggende flate. Ved fasadearbeid må styret kontaktes for å godkjenne fremgangsmåte, materialer og farger.

Pussanalyser av fasaden vil bli foretatt av Teknologisk institutt med verdier.

Commented [6]: Fjernet krav om netting da det ikke er praktisert ved noen utbygginger tidligere. Lagt til at det skal sikres god nok plass og fremkommelighet slik at bodarealet for beboere er lett tilgjengelig

Commented [MG7]: Fjernet da denne tabellen ikke er aktuell

Stedsangivelse:	CaO (Kalsiumoksyd)	Syreuløselig (sand)	SiO2 Silisiumoksyd	Analyseresultat Pussmørtel
Stemming				KG
Puss på grunnmur				KG

33. Av arkivtekniske årsaker skal alle brev, tegninger og dokumenter leveres i 2 eksemplarer.

Ved styregodkjenning av planløsning skal utbygger legge frem følgende dokumentasjon ~~kontraktsbrevet i A4 format~~: Plantegning i målestokk 1:100 som også viser ny og gammel bodsituasjon påført innvendige mål på samtlige berørte boder samt andelsnummer til leilighetene som disponerer hver enkelt av de berørte bodene. På tegningen skal også være merket og målsatt bodareal, samt vise takstoler og annet som i vesentlig grad påvirker høyde eller bredde i deler av arealet. Tegningen skal være påført et felt med følgende tekst:

Jeg/vi aksepterer den nye bodsituasjonen som er vist på denne tegningen. Dersom jeg/vi skulle selge vår andel til tredjepart før ombyggingen kommer til utførelse, plikter jeg/vi å gjøre ny andelseier oppmerksom på at bodsituasjonen vil bli endret.

Dato: _____ sign: _____ og _____ eier/e av andel nr _____

34. Før oppstart av byggearbeider skal -utbygger fremlegge grundig fotodokumentasjon av fellesarealer inne og ute som vil bli berørt av ombygging og/eller transport av materialer eller rigg i byggeperioden. De skader som det ved ferdigbefaring ikke kan vises fotodokumentasjon for, kan utbygger bli pålagt å utbedre. Reparasjoner skal utføres fagmessig og ferdig fremstå som omkringliggende flate.

35. For innredning av loftsarealer skal det ~~pr. 1.1. 2002 innbetales et depositum iht kjøpekontrakt på kr. 30.000,-~~ ~~Beløpet vil senere bli indeksregulert etter konsumprisindeksen.~~ Ved ferdigstilling i henhold til kjøpekontrakten skal det foretas en ferdigbefaring -av fellesarealer og leilighetsareal ved byggeteknisk konsulent engasjert av borettslaget, for oppmåling av areal, -og godkjenning av utførte arbeider. Innvendig i leiligheten vil dette gjelde godkjenning av arbeider som berører gårdens felles tekniske anlegg, nøyaktig oppmåling av areal, og kontroll av utførelsen av bodløsning, der hvor forskriftsmessig bod er forutsatt plassert innenfor bruksarealet. Konsulenten vil fakturere utbygger for medgått tid. ~~Depositum blir tilbakebetalt når konsulent kan attestere for at skader, feil eller mangler er utbedret.~~

Commented [MG8]: Dette er spesifisert i kontrakten

36. Ved ferdigstilling i henhold til kjøpekontrakten skal det foretas en ferdigbefaring -av fellesarealer ved styret eller byggeteknisk konsulent engasjert av borettslaget, for godkjenning av utførte arbeider. ~~Utbygger blir fakturert denne kostnaden. Denne vil fakturere utbygger for medgått tid.~~ Depositum blir tilbakebetalt når konsulent / styre har attestert for at skader, feil eller mangler er utbedret.

Ved ferdigstilling i henhold til kjøpekontrakten skal utbygger levere "as built" dokumentasjon for utbyggingen. Denne skal vise eventuelle føringer og plasseringer for gårdens tekniske anlegg som måtte gå igjennom/befinne seg i -leilighetsarealet- (strøm, vann, stakeluker-, feileluker og lignende). ~~Dokumentasjonen skal være kontraktsbrettet til A4-format.~~

37. Transport gjennom fellesarealer skal utføres med den største forsiktighet, slik at skader på borettslagets eiendom ikke oppstår.
Det tillates ikke oppsatt stillase utvendig på fasade. Ved arbeider i takflaten, evt tyngre transport skal det benyttes lift. Det tillates ikke å transportere materialer gjennom trapperomsvindu.
Håndverkere skal bestrebe seg på å holde inngangsdører og vinduer lukket og låst, for å hindre adgang til oppganger og bodareal for uvedkommende.
Kjøring inne i gårdsrommet for varetransport skal utføres med største forsiktighet. Håndverkere skal parkere i gaten.
Støyende arbeider tillates kun utført mellom kl. 08.00 og 20.00 mandag til fredag, og mellom 08.00 og 18.00 på lørdag.
Evt. bruk av støyende strømaggregat skal kun foregå i tidsrommet 08.00 – 16.00 mandag til fredag.
Det må påses at støv- ikke legger seg i boder og fellesarealer eller øvrige leiligheter.
Arealer som er nedsmusset skal rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt.
Deponering av byggeavfall eller materialer utvendig eller innvendig tillates kun ved transport. Det tillates oppsatt container etter avtale med styret.
Gårdens ordinære søppelcontainere tillates ikke benyttet til bygningsavfall eller emballasje.
Det tillates ikke uttak av byggestrøm fra gårdens anlegg uten etter særskilt tillatelse. Borettslaget kan da kreve kompensasjon for medgått strøm.

38. Dersom arbeider fører til midlertidig brudd på vann – strøm – telefon - -kabel-TV eller annet, skal det varsles om dette minst 3 dager i forkant. Det skal minst henges et oppslag på tavlen i hver av de berørte oppganger. Oppslaget skal som et minimum fortelle hva som blir brutt og i hvilket tidsrom dette vil skje. Oppslaget skal også opplyse navn -og telefonnummer hvor utbygger er å treffe både dag og kveld, samt navn og telefonnummer til vedkommende håndverker som står for arbeidene. Kopi av oppslaget skal ~~legges i styrets~~ ~~postkassesendes til styret.~~
Brannsikringsarbeider som berører øvrige leiligheter i oppgangen skal varsles skriftlig til beboer senest 14 dager før arbeidene kommer til utførelse. Varaset skal angi tidspunkt og varighet av arbeider. Beboer skal samtidig opplyses om at dersom han har grunn til å ønske tidspunktet for arbeider endret, vil han ha anledning til dette senest innen 7 dager-.

39. Det skal ikke oppbevares materialer eller lignende på fellesarealer, verken ute eller innomhus.

40. Dersom det i rammetillatelsen kreves installert adresserbart brannvarslingsanlegg i oppgangen, skal styret straks varsles om dette. Det er utbygger som må besørge installering av anlegget. Type anlegg, plassering av

tablå og plassering av ledningstrasé, med mer skal avtales med styret. Ansvar for og kostnadene ved godkjent drifts- og vedlikeholdsavtale for brannvarslingsanlegget vil bli overtatt av borettslaget.

41. Utbygger må ivareta tiltakshavers ansvar i henhold til bygningsforskriftens Helse, miljø og sikkerhetsplan. HMS plan skal fremvises før bygging igangsettes.

SAK 4.4

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV KJELLER

ENDRINGSFORSLAG MED SPOREDE ENDRINGER

VEDLEGG TIL -KJØPEKONTRAKT

SPESIELLE BESTEMMELSER RETNINGSLINJER FOR KJELLERUTBYGGING I BJØLSE BORETTSLAG.**Dato: 14.03.02**

1. Berørt bodeier som beskrevet i vedtektenes § 7 defineres som bodeier som får sitt totale bodareal redusert i størrelse eller volum, eller som får nytt bodareal med en vesentlig mindre hensiktsmessig planløsning, eller som påføres ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder eller lignende i bod som blir berørt av utbygging. Dersom ny bod er likeverdig med opprinnelig bod, og utbygger påtar seg ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder el. l. er bodeier ikke å anse som berørt av utbyggingen. Redusert andel av areal i fellesboder gir ikke grunnlag for nektelse. For andelseier som tidligere har bygget ut leiligheten gjelder følgende: Dersom boden etter utbygging ikke er en del av bruksarealet vil andelseier ikke ha samme rett som øvrige bodeiere til å reservere seg mot senere endring av bodstørrelse eller bodplassering, så lenge forskriftens minstekrav blir oppfylt.
2. Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brannsikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheter skal utbygger følge de retningslinjer som gjelder for varsling og utførelse av arbeider.
3. Saksgangen for utbygging skal være som følger:

- a) ~~i)~~ Skisse fremlegges for ~~styret og alle naboer i samme oppgang,~~ og søknad sendes styret
- a)b) ~~Styret behandler søknad og utarbeider innstilling til Generalforsamling~~
- b)c) ~~ii)~~ Godkjenning i Generalforsamling
- e)d) ~~iii)~~ Søknad til plan og bygningsetaten
- e)e) ~~iv)~~ Rammetillatelse
- e)f) ~~v)~~ Igangsettingstillatelse fra plan og bygg
- f)g) ~~vi)~~ Kontakte styret for kontrakt signering
- g)h) ~~vii)~~ Depositum innbetales (faktura oversendes utbygger av OBF)
- h)i) ~~viii)~~ Igangsetting bygging
- i)j) ~~ix)~~ Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
- j)k) ~~x)~~ Oppmåling av OBF teknisketakstmann
- k)l) ~~xi)~~ Sluttbefaring med borettslaget
- l)m) ~~xii)~~ Sluttoppgjør (Utkjøp av kjeller og regulering av husleie)

4. Dersom flere ønsker å bygge ut i samme oppgang, og dette ikke lar seg gjennomføre i henhold til retningslinjene, gjelder prinsippet om at der det mest naturlig kan tilpasses en leilighet får første rett. Skulle to leiligheter ha det samme potensialet kommer ansiennitet til anvendelse. Det skal ikke under noen omstendighet gies anledning til å bygge ut over annens leilighet.

5. Da de foreliggende rammebetingelser for loftsutbygging kjellerbygging vil være forskjellige, er det ikke mulig å utarbeide retningslinjer for utformingen av arealene som vil ivareta alle mulige forhold. Borettslaget ved styret forbeholder seg derfor retten til i ethvert tilfelle etter skjønn å kunne kreve endringer av den av utbygger foreslåtte planløsning.

Det skal legges til rette for at minst 1 leilighet kan få utvidelse til kjeller. Der det er mulig må den foreslåtte løsning gi rom for at ytterligere en leilighet kan utvides med minst like stort bruksareal før evt påkrevet tilleggsisolering av yttervegg. Bodløsning for øvrige leiligheter må da kunne forutsettes å kun tilfredsstille forskriftenes minimumskrav, samt andre retningslinjer gitt her. Det presiseres dog at det ikke er gitt at øvrige bodeiere vil godta å få bodarealet sitt redusert.

I ny planløsning skal utbygger etterstrebe å opprettholde oppgangens kapasitet til sykkel- og barnevognsparking.

Den foreslåtte løsning må vise rømningsvei til nøytralt fellesareal for ikke å hindre utbygging for annen leilighet. Videre kan utvidelse iht borettslagets vedtekter kun skje innenfor egen leilighets vertikalt tilstøtende areal.

Commented [1]: Ny: Styret behandler søknad og utarbeider innstilling til Generalforsamling

Commented [MG2]: Det foreligger ingen avtale med OBF om dette og man kan benytte annen takstmann

Commented [IKL3]: Ny setning, i tråd med endringer i vedtektenes

~~5.6.~~ Det arealet som etter utbyggingen vil utgjøre leilighetens bruksareal i henhold til generalforsamlingsvedtak av 22.05.01 skal det kjøpes leierett til, og det skal svares full leie. Dersom egen ~~klesbod-sportsbod~~ etter utbyggingen vil utgjøre en del av bruksarealet til leiligheten i henhold til generalforsamlingsvedtak av 22.05.01, skal det ikke kjøpes leierett for areal inntil 3 m2 BRA, og det skal ikke betales leie for dette arealet. Dette bodarealet tillates ikke på noe tidspunkt innredet til annet formål. Det vil si at forskriftens krav til sportsbod til enhver tid skal være løst innenfor leilighetens eget bruksareal.

~~6.7.~~ For utbygging av andel nr. _____ vil egen sportsbod utgjøre en del av bruksarealet /ikke utgjøre en del av bruksarealet eller vil bli avklart i forbindelse med godkjenning av planløsning.

~~7.8.~~ Drenering av kjeller er generelt borettslagets ansvar, men det kan ikke kreves at dreneringen oppfyller kravene for utbygging til oppholdsrom. Hvis utbygger ønsker bedre drenering enn borettslagets styre anser tilstrekkelig for uinnredet bodareale, må drenering bekostes av utbygger. Det ~~antaesantas~~ takvann føres via avløpsledning til kum og avløpssystem., men at det ikke er lagt drensledning eller grunnmurspapp langs kjellermur. Det ~~antaesantas~~ at det er lagt doble lerrør butt i butt innvendig langs kjellermur som drenering. Disse opplysninger kan ikke garanteres å være korrekte i hvert enkelt tilfelle og gis uten ansvar for borettslaget. Dersom det oppstår lekkasje som følge av skader på utvendig anlegg, er dette gårdens ansvar.

~~8.9.~~ Ved innredning av kjellerareal til beboelse stilles det krav til varmegjennomgang. NBI anbefaler pr. i dag (mars 1999) at isolering av kjellervegg under terreng utføres utvendig, sammen med nødvendige tiltak vedrørende drenering-, med mer. Dette for å unngå kondens med påfølgende pusskader av utvendig fasade, eller mugg/soppkader innvendig. Utbygger må søke de beste råd og bestrebe seg på å følge disse ved innredning av beboelsesareal i kjeller, da feil ved konstruksjonen kan gi store bygningsmessige og økonomiske konsekvenser. I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av en kjellerutbygning eller unnlatelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler, slik at disse egner seg for innredning til beboelse, hefter den som til enhver tid eier den aktuelle andelen for utbedringsansvaret. Følgeskader på bygningsdeler (til leilighetsarealet, samt til tilstøtende fellesareal) forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer enn fem år etter at ferdigattest er utstedt. Fem år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å framlegge for styret attestasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr og kondens. Dersom det i byggeperioden avdekkes soppkader på eksisterende bygningsdeler skal utbygger og styret forholde seg som følger: 1. Styret skal straks varsles. 2. Styret kontakter soppkonsulent som beskriver og takserer nødvendige tiltak. 3. Utbygger får skaden utbedret i henhold til takst og beskrivelse. 4. Utbygger får reparasjonsarbeider, spesifisert i takst fra soppkonsulent, refundert av borettslaget mot fremvisning av detaljert faktura for utført arbeide. 5. Utgifter til soppkonsulent dekkes av borettslaget.

~~9.10.~~ På generelt grunnlag kan sies at det i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven heter at det ikke skal brukes materialer eller konstruksjoner som fører til et skadelig innneklima, eller skader på bygning

~~10.11.~~ Gårdens bunnledninger går gjennom kjellerareal. Dersom det på et senere tidspunkt skulle bli nødvendig å bytte eller forandre disse, vil borettslaget betale for tilbakeføring til underlag for overflate NS 3420 toleranseklasse 2. Dog dekkes ikke tekniske tilleggsinstallasjoner som varmekabler, våtromsmembran, sluk og rørinstallasjoner. Øvrige kostnader må utbygger, eller hans rettsetterfølger som andelseier selv betale. Øvrige kostnader er å forstå som overflater som fliser, tapet, maling, gulvbelegg osv. Utbygger anbefales derfor å planlegge og utføre innredningen av arealene med omhu, slik at fremtidig økonomisk risiko forbundet med dette i størst mulig grad kan begrenses for ham selv og påfølgende andelseiere av leiligheten. Det ~~antaesantas~~ varierende kvalitet på bunnledninger. Utbygger anbefales derfor å utføre videoinspeksjon i eget ~~arealeareal~~ før utbygging starter. Det understrekes dog at borettslaget ikke plikter å utbedre bunnledninger før man anser dette nødvendig isolert sett utifra anleggets funksjon.

~~11.12.~~ Kjellergulv skal ligge minst 20 cm høyere enn bunnen av drensledningen.

~~12.13.~~ Gårdens stigeledninger og inntaksledninger for vann går både horisontalt og vertikalt gjennom kjellerareal. Disse skal holdes tilgjengelige for fremtidig vedlikehold og utskifting

~~13.14.~~ Gårdens vertikale avløpssoiler skal holdes tilgjengelige for fremtidig vedlikehold og utskifting.

~~14.15.~~ Gårdens stigeledninger og inntaksledninger for strøm, samt elektriske ledninger for gårdsanlegg går både horisontalt og vertikalt gjennom kjellerareal. Disse skal holdes tilgjengelige for fremtidig vedlikehold og utskifting

~~15.16.~~ Husets vann og avløpsanlegg skal ikke forringes ved utbyggingen. Stakeluger for avløp skal beholdes. Stoppekraner for vann til de øvrige leilighetene og til hagekraner skal flyttes til fellesareal og utføres slik at det blir minst like funksjonelt som før.

~~16.17.~~ Alle rom skal sikres tilstrekkelig ventilasjon. Innsetting av ventil i vegg må utføres med kanal tvers igjennom veggen, luke innvendig og varmforzinket murrist (150 x 150 mm²) utvendig. Plassering av ventiler skal avtales med borettslagets styre. Alternativt kan tilluft sikres ved spalventiler i vindu. Det tillates ikke montert mekanisk avtrekksventilasjon i arealet, da eksisterende løsning for avtrekksventilasjon er basert på naturlig avtrekk hvor flere leiligheter deler samme avtrekkskanal.

~~17.18.~~ Nye ildsteder krever godkjenning fra Oslo brannvesen.

~~18.19.~~ Dersom utbygging fører til at feieluker til fyringspiper ikke lenger er tilgjengelige fra fellesareal, plikter andelseier å gi feiervesenet adgang til leiligheten i forbindelse med feiing. Skulle likevel feier ikke ha fått adgang til feieluke ved på vanlig måte forhåndsannonsert oppmøte, plikter andelseier å betale de omkostninger borettslaget evt måtte ha ved nytt oppmøte for feier.

~~19.20.~~ Bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det alltid bli fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter "våtromsnormen". Fremleggelse av dokumentasjon på utførende firma sendes styret. Skader som skyldes feilaktig utførelse og som ikke dekkes ikke av forsikringen, og må dekkes av utbygger, evt av hans rettsfølger til leiligheten.

~~20.21.~~ Husets strøminntak, sikringsskap og gårdslysanlegget, samt telefon og fellesantenneanlegget skal dersom det berøres av utbygging, sikres god plassering og tilgjengelighet i fellesarealet. Evt flytting bekostes av utbygger.

~~22.~~ Nødvendig brannsikring som følge av utbyggingen må bekostes av utbygger. Utbygger nr. 2 i kjeller som vil nytte godt av brannsikringsarbeider bekostet av utbygger nr. 1, skal betale nr. 1 en godtgjørelse tilsvarende 50% av godkjente kostnader. Det skal ikke regnes renter av beløpet. Nr. 1 må selv sørge for å gjøre kravet gjeldende overfor nr. 2, senest innen ferdigattest foreligger for nr. 2. Beløpet forfaller til betaling når ferdigattest foreligger for nr. 2. Godkjente kostnader til brannsikringsarbeider vil være takst for arbeidene. Taksten skal være utført av godkjent taksmann. Beskrivelse og takst for brannsikringsarbeider må utferdiges så snart ferdigattest foreligger (for nr. 1) og skal for å være gyldig som dokumentasjon for godkjente kostnader straks kontraheres av styrets leder samt ett styremedlem. Dersom ovennevnte ikke oppfylles vil kravet overfor nr 2 bortfalle. Nr. 1 er selv ansvarlig for å innhente takst og kontrasturaturer, samt å oppbevare takstdokumentet. Borettslaget v/styret påtar seg intet ansvar utover det å kontrasturaturere på takstdokumentet. Dersom det oppstår uenighet mellom partene, må de selv søke å få i stand en løsning.

Borettslaget har et felles brannalarmanlegg som dekker alle leiligheter og fellesarealer, slik at alle beboere kan varsles ved brann. Utbygger plikter å installere brannalarm-enhet som kobles til fellesanlegget i utbygget areal i kjeller, for å sikre at borettslagets brannalarmanlegg.

~~21.23.~~ Ved nødvendige arbeider i felleareal og bodkjeller må himlingens brannskillende egenskaper ikke forringes. Ved evt hulltaking i brannskiller skal dette tettes forskriftsmessig.

~~22.24.~~ Ved innredning av nye boder skal det benyttes Troax-nettingboder eller likeverdig. Monteres i henhold til leverandørens anvisninger. Nye boder skal ha minst samme innbruddssikkerhet som settes opp i samsvar med eksisterende boder. Lysåpning for dør skal være minimum 80 cm. Dør skal ha hensiktsmessig slagretning ut av boden og ha minst samme innbruddssikkerhet som eksisterende

Commented [MG4]: Styret samler all dokumentasjon fra alle utbyggingssaker for eventuelle senere behov

Commented [IKL5]: Nytt krav – i tråd med råd fra Oslo kommune og brannvesenet

~~boderbeslag for feste av hengelås. Det skal sikres god nok plass og fremkommelighet slik at bodarealet for beboere er lett tilgjengelig~~

~~23-25.~~ Ved endring av fellesareal og boder, skal utbygger sørge for tilstrekkelig belysning (Min 60 W pære pr. bod.) Plassering av lysbrytere skal være minst like hensiktsmessig som før utbygging.

~~26.~~ Nye boder skal ikke planlegges på en slik måte at de sperrer for adkomst til feieluker, stakeluker eller annet som kan tenkes å kreve tilsyn og vedlikehold.

~~24-27.~~ Overflater mot øvrig kjellerarealer fra ny leilighet skal pusses (ved murvegg) og støvbindes. Farge hvit. (ubehandlede gipsplater eller upussede og umalte murflater er ikke tillatt) Gipsvegg skal ha fotlist, høyde min 70mm. Dører skal være fagmessig utført og belistet. Samme krav til nye overflater gjelder dersom det blir stilt krav til brannsikring av korridor fra leilighet til trapperom.

~~25-28.~~ Utbygger må for egen regning sørge for å ha tilstrekkelig store kurser for å ivareta økt strømforbruk etter utvidelse av leilighet. Arbeider skal utføres forskriftsmessig.

~~26-alle Alle~~ Fasadeendringer skal godkjennes av byantikvaren.

~~27-29.~~

~~28.~~ Pussanalyser av fasaden vil bli foretatt av Teknologisk Institutt og følgende resultat:

Stedsangivelse:	CaO (Kalsiumoksyd)	Syreuløselig (sand)	SiO2 Silisiumoksyd	Analyseresultat Pussmørtel
Slemming KC				
Puss på grunnmur KC				

~~Denne informasjonen gis dog uten ansvar for borettslaget.~~

Ved pussreparasjoner skal det benyttes puss med samme styrke som eksisterende. Ferdig pusset skal området fremstå som omkringliggende flate. Videre skal det flekkmales i samme NCS farge som omkringliggende flate. Det skal brukes en type maling med teknisk kvalitet tilsvarende som for omkringliggende flate. Ved fasadearbeid må styret kontaktes for å godkjenne fremgangsmåte, materialer og farger.

~~29-30.~~ Det kan på et senere tidspunkt bli stilt som krav (til borettslaget) fra brannvesenet/bygningsmyndighetene at sikringsskap ikke skal ligge i rømningsvei. Område ved sikringsskap som på et senere tidspunkt kan kreves innebygget i egen branncelle kan derfor ikke påregnes brukt til passasje eller som del av felles sportsbod. Ansvar for å ivareta denne problemstillingen ved prosjekteringen pålegges utbygger. Dersom det på et senere tidspunkt skulle vise seg at borettslaget, som følge av at utbygger ikke har tatt hensyn til denne problemstillingen, må flytte sikringsskapet, eller foreta andre ekstraordinært kostnadskrevende tiltak for å tilfredsstille krav fra myndighetene vil kostnadene ved dette bli pålagt utbygger eller hans rettsetterfølger.

~~30-31.~~ Av arkivtekniske årsaker skal alle brev, tegninger og dokumenter leveres i 2 eksemplarer. Ved styregodkjenning av planløsning skal utbygger legge frem følgende dokumentasjon ~~kontraktsbrevet i A4-format~~: Plantegning i målestokk 1:100 som også viser ny og gammel bodsituasjon påført innvendige mål på samtlige berørte boder samt andelsnummer til leilighetene som disponerer hver enkelt av de berørte bodene. Tegningen skal være påført et felt med følgende tekst:

Jeg/vi aksepterer den nye bodsituasjonen som er vist på denne tegningen. Dersom jeg/vi skulle selge vår andel til tredjepart for ombyggingen kommer til utførelse, plikter jeg/vi å gjøre ny andelseier

Commented [6]: Fjernet krav om netting da det ikke er praktisert ved noen utbygginger tidligere. Lagt til at det skal sikres god nok plass og fremkommelighet slik at bodarealet for beboere er lett tilgjengelig

Commented [MG7]: Foreslås fjernet da dette ikke er relevant informasjon

Commented [MG8]: Styret godkjenner elektronisk dokumentasjon og lagrer dette for fremtiden

oppmerksom på at bodesituasjonen vil bli endret.

Dato: _____ sign: _____ og _____ eier/e av andel nr _____

~~31-32.~~ Fø oppstart av byggearbeider oppfordres utbygger å fremlegge grundig fotodokumentasjon av fellesarealer inne og ute som vil bli berørt av ombygging og/eller transport av materialer eller rigg i byggeperioden. De skader som det ved ferdigbefaring ikke kan vises fotodokumentasjon for, kan utbygger bli pålagt å utbedre. Reparasjoner skal utføres fagmessig og ferdig fremstå som omkringliggende flate.

~~33.~~ For innredning av kjellerarealer skal det pr. 1.1.2002 innbetales et depositum iht kjøpekontrakt på kr. 30.000,-. Beløpet vil senere bli indeksregulert etter konsumprisindeksen. Ved ferdigstillelse i henhold til kjøpekontrakten skal det foretas en ferdigbefaring av fellesarealer og leilighetsareal ved byggeteknisk konsulent engasjert av borettslaget, for oppmåling av areal, og godkjenning av utførte arbeider. Innvendig i leiligheten vil dette gjelde godkjenning av arbeider som berører gårdens felles tekniske anlegg, nøyaktig oppmåling av areal, og kontroll av utførelsen av bodløsning, der hvor forskriftsmessig bod er forutsatt plassert innenfor bruksarealet. Konsulenten vil fakturere utbygger for medgått tid. Depositum blir tilbakebetalt når konsulent kan attestere for at skader, feil eller mangler er utbedret.

~~34.~~ Ved ferdigstillelse i henhold til kjøpekontrakten skal det foretas en ferdigbefaring av fellesarealer ved styret, for godkjenning av utførte arbeider. Depositum blir tilbakebetalt når konsulent / styre har attestert for at skader, feil eller mangler er utbedret.

~~32-35.~~ Ved ferdigstillelse i henhold til kjøpekontrakten skal utbygger levere "as built" dokumentasjon for utbyggingen. Denne skal vise eventuelle føringer og plasseringer for gårdens tekniske anlegg som måtte gå igjennom/befinne seg i leilighetsarealet (strøm, vann, stakeluker, feieluker og lignende). Dokumentasjonen skal være kontraktbrettet til A4-format.

~~33-36.~~ Transport gjennom fellesarealer skal utføres med den største forsiktighet, slik at skader på borettslagets eiendom kan forhindres. Håndverkere skal bestrebe seg på å holde inngangsdører og vinduer lukket og låst, for å hindre adkomst til oppganger og bodareal for uvedkommende. Kjøring inne i gårdsrommet for varetransport skal utføres med største forsiktighet. Håndverkere skal parkere i gaten. I de oppganger hvor det finnes egen kjellerinngang tillates ikke hovedinngangsdør benyttet til transport av byggevarer. Støyende arbeider tillates kun utført mellom kl. 08.00 og 20.00 mandag til fredag, og mellom 08.00 og 18.00 på lørdag. Det må påses at støv ikke legger seg i boder og fellesarealer eller øvrige leiligheter. Arealer som er nedsmusset skal rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt. Deponering av byggeavfall eller materialer utvendig eller innvendig tillates kun ved transport. Det tillates oppsatt container etter avtale med styret. Gårdens ordinære søppelcontainere tillates ikke benyttet til bygningsavfall. Det tillates ikke uttak av byggestrøm fra gårdens anlegg uten etter særskilt tillatelse. Borettslaget kan da kreve kompensasjon for medgått strøm.

~~34-37.~~ Dersom arbeider fører til midlertidig brudd på vann – strøm – telefon - kabel-TV eller annet, skal det varsles om dette minst 3 dager i forkant. Det skal minst henges et oppslag på tavlen i hver av de berørte oppganger. Oppslaget skal som et minimum fortelle hva som blir brutt og i hvilket tidsrom dette vil skje. Oppslaget skal også opplyse navn og telefonnr hvor utbygger er å treffe både dag og kveld, samt navn og telefonnr. til vedkommende håndverker som står for arbeidene. Kopi av oppslaget skal legges i styrets postkassenes til styret.

~~35-38.~~ Det skal ikke oppbevares materialer og lignende på fellesarealer, verken ute eller innomhus.

~~36-39.~~ Utbygger må ivareta tiltakshavers ansvar i henhold til bygningsforskriftens Helse, miljø og sikkerhetsplan. HMS plan skal fremvises før bygging igansettes/igangsettes.

Commented [MG9]: Foreslår å forenkle ordlyden og harmonisere med retningslinjene for loftsutbygging

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjølsen borettslag torsdag 20.05.2021 kl. 18:00 - Zoom .

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2021 i Bjølsen borettslag

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Marianne Groven ønsket velkommen og foreslo deretter Anne Marie Rabe Galtung fra forretningsfører (OBF) som møteleder.

Vedtak:

Anne Marie Rabe Galtung ble valgt som møteleder.

1.2 Godkjenning av innkalling, møteform og den oppsatte dagsorden

Innkallingen med agenda, hovedinnhold av sakene og saksvedlegg ble sendt 8 dager før generalforsamlingen (12. mai), og er således innenfor lovens ordlyd. Saksvedlegg for sakene 4.7 og 4.8 (tegninger) ble ettersendt 14. mai.

Det ble gjennomført digital avstemming.

Vedtak:

Innkalling og digital møteform ble godkjent enstemmig, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

1.3 Opptak navnefortegnelse

Ved møtestart var det 28 andelseiere tilstede og 2 representert med fullmakt, til sammen 30 stemmeberettigede.

Deretter kom det to nye andelseiere, slik at antallet var 30 andelseiere tilstede og 2 med fullmakt. Til sammen 32 stemmeberettigede.

Vedtak:

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var tilstede.

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Anne Marie Rabe Galtung ble valgt som referent.

Til å underskrive protokollen sammen med møteleder ble Lars Lørdahl og Øyvind Winsnes valgt.

2. Årsmelding 2020

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått av styreleder og godkjent.

3.

Årsregnskap 2020 og Budsjett 2021

3.1 Årsregnskapet for 2020

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd benyttes til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2021

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok å honorere styret med kr 200 000.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om endring av vedtekter

Styreleder Marianne Groven redegjorde detaljert for endringsforslagene. Deretter ble saken diskutert.

Det var særlig nytt punkt 8.1. Prinsipper, 8.6 Styrets Godkjennelse, 8.7 Generalforsamlingsvedtak, 8.8 Vedtakets gyldighet som skapte debatt.

Ved. gjennomføring av votering: Hele dokumentet i revidert stand tas til votering. Dersom kvalifisert flertall ikke oppnås, var det enighet i forsamlingen om at vedtektene med unntak av punktene i nytt kapittel 8 skulle være gjenstand for ny votering, og deretter særskilt votering for de aktuelle punktene i nytt kapittel 8 ved behov.

Det ble gjennomført digital avstemming av hele vedtektssettet. Stemmegivning fra to fullmakter ble innhentet muntlig fra fullmektigene. Deretter ble resultatet vist på skjermen.

29 stemte for forslaget (herunder 2 fullmakter). 2 stemte mot.

Vedtak:

Forslaget til reviderte vedtekter ble i sin helhet vedtatt mot 2 stemmer.

4.2 Forslag fra styret om endring av kontrakt for utbygginger

Forslag til kontrakt med sporede endringer fremkommer i innkallingen. Styret ved Inger Lian redegjorde for endringene.

Vedr. gjennomføring av votering:

Det planlegges å fremlegge hele dokumentet i revidert stand til votering. Dersom tilstrekkelig flertall ikke oppnås, vil hver enkelt punkt/avsnitt i kontrakten behandles og votes over én etter én.

Det ble gjennomført digital avstemming av hele endringen. Stemmegivning fra to fullmakter ble innhentet muntlig fra fullmektigene. Deretter ble resultatet vist på skjermen.

30 stemte for forslaget (herunder 2 fullmakter). 1 stemte mot.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok endringene i kontrakt for utbygginger i sin helhet mot 1 stemme.

4.3 Forslag fra styret om endring av retningslinjer for utbygging av loft

Forslag til retningslinjer med sporede endringer var vedlagt innkallingen. Styret ved Inger Lian redegjorde for saken.

Vedr. gjennomføring av votering:

Det planlegges å fremlegge hele dokumentet i revidert stand til votering. Dersom tilstrekkelig flertall ikke oppnås, vil hver enkelt punkt/avsnitt i retningslinjene behandles og votes over én etter én.

Det ble gjennomført digital avstemming av hele endringen. Stemmegivning fra to fullmakter ble innhentet muntlig fra fullmektigene. Deretter ble resultatet vist på skjermen.

30 stemte for forslaget (herunder 2 fullmakter). Ingen stemte mot.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig endringene i retningslinjer for utbygging av loft.

4.4 Forslag fra styret om endring av retningslinjer for utbygging av kjeller

Forslag til retningslinjer med sporede endringer fremkommer i innkallingen. Styret ved Inger Lian redegjorde for endringene.

Vedr. gjennomføring av votering:

Det planlegges å fremlegge hele dokumentet i revidert stand til votering. Dersom tilstrekkelig flertall ikke oppnås, vil hver enkelt punkt/avsnitt i retningslinjene for utbygging av kjeller behandles og votes over én etter én.

Det ble gjennomført digital avstemming av hele endringen. Stemmegivning fra to fullmakter ble innhentet muntlig fra fullmektigene. Deretter ble resultatet vist på skjermen.

32 stemte for forslaget (herunder 2 fullmakter). Ingen stemte mot.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig endringene i retningslinjer for utbygging av kjeller.

4.5 Forslag fra andelseier om parkering for motorsykkel og moped ved Bjølsen Borettslag

Parkering for motorsykkel og moped ved Bjølsen Borettslag – Fremmet av Andrew Michael Janczak

Saken ble diskutert. Det ble presisert at et eventuelt vedtak vil forutsette innhenting av eventuell nødvendig offentligrettslig godkjenning i forkant av prosjektet.

Da forslaget innebærer "andre endringer av grunn som går ut over vanlig forvaltning", er det krav om 2/3 flertall av de avgitte stemmene for å oppnå tilstrekkelig flertall.

Det ble gjennomført digital avstemming av forslaget. Stemmegivning fra to fullmakter ble innhentet muntlig fra fullmektigene. Deretter ble resultatet vist på skjermen.

15 stemte for forslaget . 17 stemte mot (herunder 2 fullmakter).

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

4.6 Forslag fra andelseier Benedicte Marie Bjerke om belysning på fellesareal loft

Forslagsstiller Benedicte Marie Bjerke redegjorde kort for forslaget.

Det ble gjennomført digital avstemming av forslaget. Stemmegivning fra to fullmakter ble innhentet muntlig fra fullmektigene. Deretter ble resultatet vist på skjermen.

29 stemte for forslaget (inkludert 2 fullmakter). 2 stemte mot.

Vedtak:

Generalforsamlingen anmoder styret å gjøre en vurdering og utbedre lysforholdene der det er behov.

4.7 Forslag om salg av fellesareal på loft i Stavangergata 29 til andel 50

Forslaget fremkom av innkalling og saksvedlegg med tegninger.

Det ble gjennomført digital avstemming av forslaget. Stemmegivning fra to fullmakter ble innhentet muntlig fra fullmektigene. Deretter ble resultatet vist på skjermen.

30 stemte for forslaget (inklusive 2 fullmakter). Ingen stemte mot.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig at eier av andel 50 i Stavangergata 29 får kjøpe ca 17 m2 av fellesareal på loft for å bygge ut sin andel. Arealet skal innlemmes i andelen. Det forutsettes at andelens loftsbod innlemmes i andelen. Generalforsamlingens vedtak forutsetter at arealutvidelsen skjer i tråd med gjeldende regelverk. Styret får fullmakt til å gjennomføre salget i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygging av loft.

4.8 Forslag om salg av fellesareal i kjeller i Bergensgata 24B til andel 32

Forslaget var presentert i innkallingen og saksvedlegg med tegninger

Det ble gjennomført digital avstemming av forslaget. Stemmegivning fra to fullmakter ble innhentet muntlig fra fullmektigene. Deretter ble resultatet vist på skjermen.

31 stemte for forslaget (inklusive 2 fullmakter). Ingen stemte mot.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig at eier av andel 32 i Bergensgata 24B får kjøpe ca 18 m2 av fellesareal i kjeller for å bygge ut sin andel. Arealet skal innlemmes i andelen. Det forutsettes at andelens kjellerbod innlemmes i andelen. Generalforsamlingens vedtak forutsetter at arealutvidelsen skjer i tråd med gjeldende regelverk. Styret får fullmakt til å gjennomføre salget i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygging av kjeller.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder

Erlend Mjaavatten stiller til valg som styreleder for to år

Vedtak:

Erlend Mjaavatten ble valgt for to år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Inger Knutsen Lian - Foreslås som styremedlem, ett år

Anita Pedersen Lørdahl - Foreslås som styremedlem, ett år

Nikolai Winsnes - Foreslås som styremedlem for to år

En av valgkomitéens kandidater hadde trukket seg.

Jorunn Lamson ble av forsamlingen foreslått som styremedlem for to år.

Vedtak:

Inger Knutsen Lian og Anita Pedersen Lørdahl ble valgt som styremedlem for ett år.

Nikolai Winsnes og Jorunn Lamson ble valgt som styremedlem for to år.

Alle ble valgt ved akklamasjon.

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Andrew Michael Janczak stilte sitt kandidatur som varamedlem for ett år.

Vedtak:

Andrew Michael Janczak ble valgt som varamedlem for 1 år ved akklamasjon.

5.4 Valg av valgkomité

Vanlig praksis er at avtroppende medlemmer av styret går inn i valgkomitéen.

Ola-Erik Svånå og Tonny Egeland ble foreslått.

Vedtak:

Ola-Erik Svånå og Tonny Egeland ble valgt ved akklamasjon.

5.5 Valg av hagekomité

Valgkomitéens innstilling v / Ellen Marie Garåsen.

Følgende kandidater er foreslått:

Jenny Eline Linge Valberg (bhg-gård)

Andrew Janczak (klokkegården)

Tonny Egeland (paviljonggården)

Vedtak:

De foreslåtte ble valgt ved akklamasjon.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl 20.18.

Anne Marie Rabe Galtung
Møteleder/sekretær

Lars Erik Lørdahl
Protokollvitne

Nikolai Winsnes
Protokollvitne