

Bjølsen Borettslag

Generalforsamling 2022

Innkalling – Årsmelding – Årsregnskap

Tid: torsdag 12. mai kl. 18:00

**Sted: OBF sine lokaler,
Sandakerveien 64, 0484 Oslo**

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å være med på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. Eiers ektefelle, samboer eller annet medlem av eiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede på ordinær generalforsamling og til å uttale seg. Det samme gjelder revisor og leietakere.

En eier kan ta med en rådgiver. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom ordinær generalforsamling tillater dette særskilt.

En eier kan møte med fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn:

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2022 i Bjølsen Borettslag torsdag 12.05.2022.

Sted, dato

Eiers navn i blokkbokstaver og signatur

Generalforsamling i Bjølsen Borettslag

Torsdag 12. mai 2022 klokken 18:00

OBf sine lokaler, Sandakerveien 64, 0483 Oslo

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

1.3 Opptak navnefortegnelse

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

2 Årsmelding 2021

3 Årsregnskap og budsjett

3.1 Årsregnskapet for 2021

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2022

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: 250.000, - (som budsjettet)

5 Saker til behandling

1. Arealtype og pris for fellesareal til utbygging
2. Kompensering av andelseiere som får redusert bodplass og fellesareal
3. Endre navn på borettslaget til Bjølsen Hageby
4. Tillate utbygging utover egen leilighets vertikalt tilstøtende areal og over eller under annen leilighet
5. Salg av fellesareal på loft i Stavangergata 41 til andel 99
6. Salg av fellesareal i kjeller i Bergensgata 20 til andel 17
7. Flytte redskapsbod i Paviljonggården

6 Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlem for 1 år

6.3 Valg av hagekomité for 2 år (fra paviljonggården)

6.4 Valg av valgkomité

Opplesing og godkjenning av protokoll

5 SAKER TIL BEHANDLING

1. AREALTYPE OG PRIS FOR FELLESAREAL TIL UTBYGGING

1A)

Vedtakssak, fremmet av: Styret

BAKGRUNN:

Dagens kjøpekontrakt for fellesareal beregner pris pr m² for Boareal (BOA). BOA er en eldre betegnelse som i dag brukes lite og har blitt erstattet med Primær rom (P-Rom).

BOA og P-rom viser det samlede arealet av en boligs oppholdsrom, men ikke bla. bodareal og annet oppbevaringsareal. Utbyggeren bestemmer selv hvordan bodareal og lignende skal være i den utbygde leiligheten og styret mener derfor det er mer naturlig at Bruttoareal (BRA) brukes i kontrakten.

BRA vil omfatte alt målbart areal i utbyggingen, uavhengig av hvordan andelseieren bruker eller har innredet arealet.

Innlemmet bod vil fremdeles komme til fratrekk i arealet som kjøpes og som inngår i fordelingsnøkkelen.

FORSLAG TIL VEDTAK, KREVER ORDINÆRT FLERTALL:

Kjøpekontrakten endres slik at utbygger kjøper BRA

1B)

ØKE PRIS PÅ SALG AV FELLESAREAL TIL UTBYGGING

Vedtakssak, fremmet av Erik Solheim, Stavangergata 41

FORSLAGSSTILLERS BEGRUNNELSE

Å bygge en ny leilighet fra råloft i dag koster ca. 25.000, - kr/m² fra en entreprenør. Og vil ferdigbygget være verdt ikke langt fra 100.000, - kr/m². (Se underlag vedlagt)

Dagens sats for loftsarealkjøp er ca. 7.000, - kr/m² eller 7% av salgsverdi.

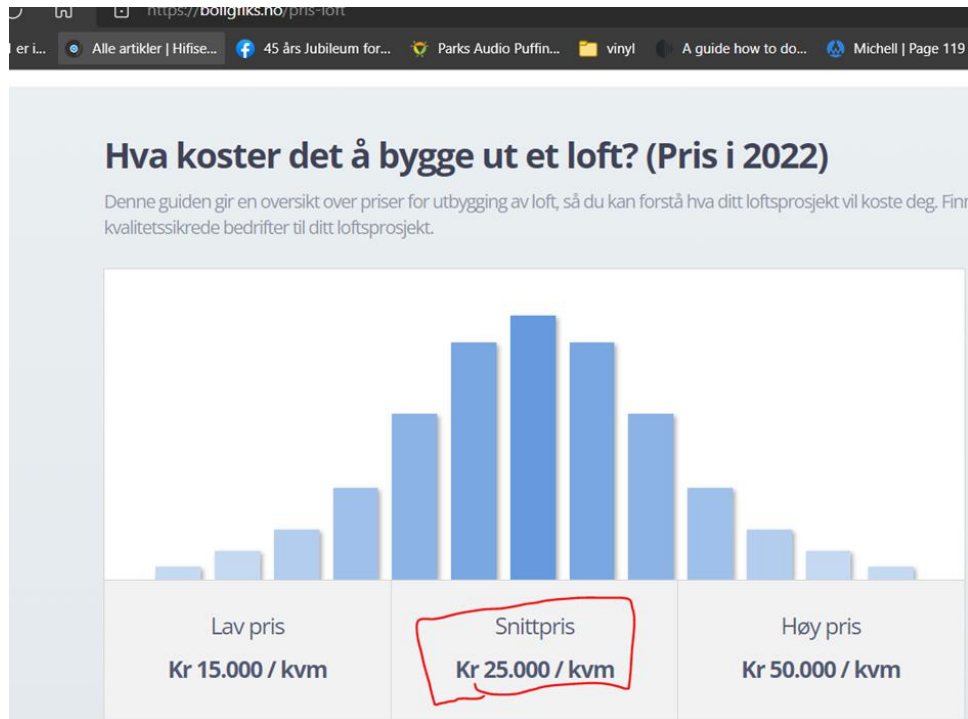
Dette betyr at en utbygger (selv etter satsøkning til f.eks. 10% av markedsverdi) kan få en verdigevinst på opptil 65.000 kr/m². Med 25 m² areal er det en verdiøkning/gevinst på 1.6 millioner kroner. Ser man samlet på historiske og fremtidige utbygginger, representerer dette flere 10 talls millioner kroner i verdi overført fra borettslag til utbyggere. Dvs. en stor grad av favorisering av utbygger i forhold til borettslaget da prisen borettslaget tar for utbygget areal ligger for langt under markedspris. Ser man på paragraf 7-13 i

Burettslagloven, «Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget», er det klart at favorisering av enkelte andelshavere ikke skal forekomme. (Det er også nevnt i vedtektene punkt 6.12).

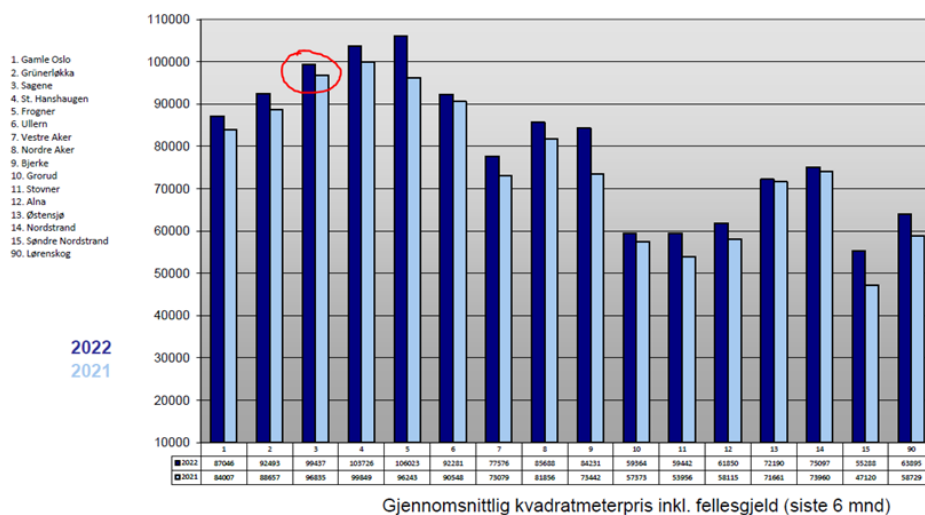
Jeg foreslår derfor heving av takstene for salg av areal til et mer reelt nivå, slik at det blir en mer rettferdig fordeling av verdien av arealet sameiet selger. Ikke minst fordi utbygginger

påvirker andre andelshavere negativt også mht. verdien av boligen pga. redusert bodareal og fellesareal.

Underlag til beregning av fordel til utbygger vs. borettslag:



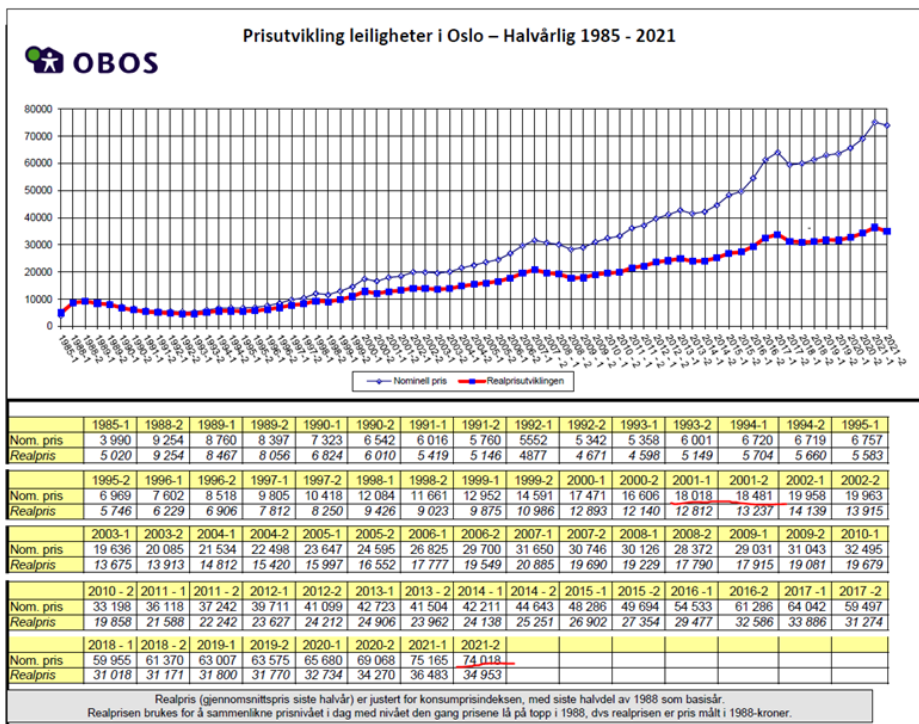
– Bydelspriser mars 2022 –



2022 Pris på Bjølsen 90-100 000 kr per m2 (høyere enn Oslo snitt)

Verdistigning gjennomsnitt Oslo fra 2001 fra 18000 kr/m2 til 74000 kr/m2 i 2021. dvs. 4.1 ganger

Dvs. Bjølsen pris var i 2001 = Pris nå/4.1= 100 000/4.1= 24330 ca 25 000. Og satsen for kjøpsareal av loft var 2500 kr/m2, dvs. ca. 10% av salgspris.



STYRETS VURDERING:

Styret mener prisen på fellesareal i dag i for stor grad favoriserer utbygger og for lite tilfaller borettslaget.

Satsene for salg av fellesareal ble først satt fast på generalforsamling i 2001. Loft fikk prisen 2500 kr/m² og kjeller 1500 kr/m². Summen kjøper skulle betale ble justert med konsumprisindeksen, fra 01.01 hvert år.

I 2015 ble satsene i endret, i realiteten en økning, til 5500,- pr m² for loft og 4100,- pr m² for kjeller. Disse satsene reguleres med SSBs byggeprisindeks. For 2022 tilsvarer dette 6925,- for loft og 5161,- for kjeller.

Styret mener at SSBs boligprisindeks for brukte boliger, Oslo og Bærum, Blokkleiligheter er en riktigere indeks å regulere mot. Hvis summene fra 2001 justeres fra 2001 med denne indeksen blir nye satser 9641,- for loft og 5784,- for kjeller.

Styret mener det er uheldig om hver utbygging skal vurderes av takstmann individuelt og ønsker å ha en fast sum med en definert reguleringsmekanisme. Dette gir utbyggere forutsigbarhet og mindre rom for konflikt.

FORSLAG TIL VEDTAK

Det foreligger to forslag til vedtak. Foreslått voteringsrekkefølge under, ved vedtak faller de resterende forslagene.

Forslagsstillers forslag til vedtak, krever ordinært flertall:

Utbyggere skal betale markedspris for loft og kjellerareal. Borettslaget skal bruke en takstmann som takserer verdien av det ubebyggede arealet.

Styrets forslag til vedtak:

Satsene for salg av fellesareal endres til 9700,- pr m² for loft og 5800,- pr m² for kjeller, og at disse reguleres årlig mot SSB sin boligprisindeks for brukte boliger i Oslo og Bærum

2. KOMPENSERING AV ANDELSEIERE SOM FÅR REDUSERT BODPLOSS OG FELLESAREAL

Fremmet av: Erik Solheim, Stavangergata 41

STYRETS VURDERING

Ingen andelseiere har eksklusiv bruksrett til fellesareal, selv om andelseierne midlertidig får disponere deler av fellesarealet til privat bod. Borettslagets vedtekter bestemmer at andelseiere skal minimum ha 5 kvm sportsbod i kjeller og 3 kvm klesbod på loftet. Andelseiere som har innlemmet loft eller kjellerbod i forbindelse med en utbygging har ikke krav på bod i fellesareal på hhv loft eller kjeller. Utbygger kjøper arealet av borettslaget og pengene kommer fellesskapet til gode.

I Bjølsen Borettslag har det vært nærmere 40 loft og kjellerutbygginger siden 2001. Så vidt styret kjenner til har ingen av andelseierne i som har vært berørt av disse sakene blitt kompensert på noe vis. Styret mener det vil være feil å endre praksis for dette nå.

Styret anbefaler ikke vedtaket.

FORSLAGSSTILLERS FORSLAG TIL VEDTAK, KREVER KVALIFISERT FLERTALL

Berørte beboere som mister bodplassareal og fellesareal skal skjønnsmessig kompenseres for den reduserte verdien av tilgjengelig bodareal. Skjønnnet skal gis av takstmann borettslaget engasjerer.

3. ENDRE NAVN PÅ BORETTSLAGET TIL BJØLSEN HAGEBY

Fremmet av: Sindre Horseby, Bergensgata 20

BAKGRUNN:

Forslagsstiller forslår å endre navn fra Bjølsen Borettslag til Bjølsen Hageby.

FORSLAGSSTILLERS BEGRUNNELSE:

Begrunnelse: et fint og mer passende navn, for bydelens fineste borettslag.

STYRETS INNSTILLING

Styret syns det er et fint initiativ, men har kommet frem til at borettslaget ikke faller inn under definisjonen «hageby».

Styret anbefaler ikke vedtaket.

FORSLAGSSTILLERS FORSLAG TIL VEDTAK, KREVER KVALIFISERT FLERTALL:

Vedtektenes punkt 1.1 første ledd endres fra:

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

Til

Borettslagets navn er Borettslaget Bjølsen Hageby. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjøre alle tiltak som trengs for å endre borettslagets navn.

4. TILLATE UTBYGGING UTOVER EGEN LEILIGHETS VERTIKALT TILSTØTENDE AREAL OG OVER ELLER UNDER ANNEN LEILIGHET

Fremmet av Christoffer Vestli, Bergensgata 18

BAKGRUNN:

Forslagsstiller foreslår å endre vedtekter og retningslinjer slik at det blir mulig å bygge ut større arealer i loft og kjellere enn leilighetens vertikalt tilstøtende areal. Dette er en vedtektsendring som krever kvalifisert flertall.

FORSLAGSSTILLERS BEGRUNNELSE:

For å kunne gjøre det flotte borettslaget vårt enda mer familievennlig, ønsker vi å fremme et forslag til endring av vedtekter og retningslinjer som gjør det mulig å etablere flere store leiligheter. Dette vil kunne føre til mindre gjennomtrekk i borettslaget, og er helt i tråd med kommuneplanen som ønsker å tilrettelegge for småbarnsfamilier i byen. Borettslaget nærmer seg stadig fullt utnyttet potensial for utbygging med dagens retningslinjer, og vi ser det som formålstjenlig å justere disse for å kunne tilrettelegge for å kunne utnytte ubenyttede arealer.

Forslaget går i korte trekk ut på å stryke noe av teksten i vedtekter og retningslinjer, og tilføre noe ny tekst. Tekst som foreslås strøket omhandler begrensinger for utbygging til kun vertikalt tilstøtende areal for utbyggers leilighet. Med vertikalt tilstøtende areal menes arealer som er innenfor avtrykket til utbyggers leilighet sett ovenfra. Tekst som foreslås tilført er sikkerhetsmekanismer for å sørge for en konfliktfri og sikker utnyttelse av disse mulighetene forslaget kan gi.

Nedenfor følger forslag til endring i noen punkter av vedtekter for borettslaget og retningslinjer for loftsutbygging. Punktene som omfattes av forslaget er tatt med i sin helhet. Tekst som foreslås strøket er markert med gjennomstreking. Tekst som foreslås tilført begrenser seg til punkt 5 i retningslinjer for loftsutbygging, og er merket med fet skrift.

Endring av «Vedtekter for Bjølsen Borettslag» vedtatt 26.04.2006, revidert 20.05.2021.

8.2 Utbyggingsarealet - bodløsning

Overdragelse av areal på kjeller og loft for sammenføyning med en andelseiers leilighet kan kun foretas, så fremt dette lar seg gjøre i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygging 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. 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. Endringer i fellesareal og eventuell påvirkning på sykkel- og barnevognparkeringer skal redegjøres for i byggesøknaden til styret. Utbygger skal opprettholde parkeringsplasser for sykler og barnevogner, men skal ikke kreves å øke antall plasser.

Endring av «Retningslinjer for loftsutbygging i Bjølsen Borettslag» vedtatt 25.04.2002, revidert 20.05.2021.

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.

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 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 eventuelt 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.

Ved loftsutbygging ut over annens leilighet skal det foreligge en skriftlig avtale mellom utbygger og vertikalt tilstøtende andelseier. Gjeldende tekniske forskrifter skal følges generelt, og spesielt med hensyn til støyisolering. Styret kan kreve dokumentasjon på oppnådde krav til støyisolasjon.

Den delen av loftutbyggingen som ligger utenfor utbyggers eget vertikalt tilstøtende areal, kan ikke overstige 25% av øvrig loftsareal.

Våtrom tillates ikke plassert på loft ut over utbyggers eget vertikalt tilstøtende areal.

STYRETS ANBEFALING:

Vedtektene og retningslinjer knyttet til utbygging har blitt anvendt i over 20 år og i mer enn 30 utbyggingssaker. Styret mener det ikke er hensiktsmessig å endre det grunnleggende prinsippet om at utbygginger må skje innenfor egen leilighets vertikalt tilstøtende areal. Dersom man tillater å bygge utover en annen leilighets vertikalt tilstøtende areal, vil man kunne hindre denne leilighetens mulighet for utbygging mot loft eller kjeller på et senere tidspunkt. Styret ønsker ikke at en utbygging kan begrense muligheten for andre andelers utbygging mer enn den gjør i dag. Et lignende forslag ble fremmet og forkastet på generalforsamlingen i 2017.

Styret anbefaler ikke vedtaket.

FORSLAG TIL VEDTAK, KREVER KVALIFISERT FLERTALL:

Vedtektene og retningslinjer for loftsutbygging endres iht. overstående forslag.
Retningslinjer for kjellerutbygging endres tilsvarende som for loftsutbygging.

5. SALG AV FELLESAREAL PÅ LOFT I STAVANGERGATA 41 TIL ANDEL 99

Vedtakssak, fremmet av Jone Rygg og Eline Valberg, Stavangergata 41

BAKGRUNN

Andel 99 ønsker å bygge ut mot loft.

SAMMENDRAG AV FORSLAGSSTILLERS BEGRUNNELSE, SE VEDLEGG A FOR FULL TEKST:

Vi er en familie på fire som har funnet vår plass her i bygården og vi kan ikke tenke oss noe bedre sted å bo. Vi kjøpte leiligheten høsten 2019 og ønsker nå å utvide ved å bygge ut deler av loftsarealet over oss. Slik kan vi bli boende i bygården gjennom alle fasene barna og vi som familie skal igjennom. Se vedlegg 01 for full tekst.

SAMMENDRAG AV 3 ANDELSEIERE I SAMME OPPGANGS VURDERING, SE VEDLEGG B FOR FULL TEKST:

3 andre andelseiere i oppgangen mener det er mangler og uklarheter om forslaget er gjennomførbarhet knyttet til fremkommelighet, tørkeareal og oppfølging av saken. Andelseierne ønsker at disse problemene adresseres og løses før prosessen går videre. Se vedlegg 02 for full tekst.

STYRETS VURDERING

I behandling av saken har styret befart arealet, og vurdert søknad fra utbygger samt uttalelse fra naboer. Styret vurderer naboenes som følger:

- 1) Styrets vurdering er at det er plass til å sette inn en tilsvarende dør som blir brukt i dag, og at 90 graders åpning er tilstrekkelig
- 2) Bodene er iht. borettslagets retningslinjer, og det er også praksis i mange utbygginger at man lager boder som er til minimumskravet
- 3) Fremkommeligheten til bodene er på det smaleste 95 cm, og ellers over 1 meter. Det er etter styrets oppfattelse en bred nok passasje, og også iht. praksis ved andre utbygginger. Det at passasjen er buet gjør det vanskelig å få inn lange gjenstander, men styret mener her at løsningen er innenfor vedtektenes krav om at beboere skal ha klesbod på loft, og praksis ved andre utbygginger.
- 4) Plassen som er avsatt til tørk er minimal, og styret klarer ikke å se at man får til å lage en løsning som blir anvendelig og gir tilstrekkelig plass. Det finnes eksempler på utbygginger på loft hvor det ikke er satt av plass til tørk, men på de fleste lofts-utbygginger er det satt av plass tilsvarende minst et par tørkestativ.

Styret mener at det er potensial for en god utbygging på loftet i nr. 41, men at foreslått løsning ikke er god nok til at vi kan støtte vedtaket slik det er formulert. Det er spesielt retningslinjen om at det skal avsettes plass til tørk vi ikke opplever at er ivaretatt godt nok i løsningen som er foreslått. Styret anbefaler at loftet kan bygges ut, men mener at løsningen må revideres ytterligere. Styret foreslår følgende tekst til vedtak i denne saken:

FORSLAG TIL VEDTAK

Det foreligger tre forslag til vedtak. Foreslått voteringsrekkefølge under, ved vedtak faller de resterende forslagene.

Naboers forslag til vedtak, krever ordinært flertall

Utbyggingen og godkjenning av styret stilles i bero inntil det er avklart om pipeløp kan endres (kutte del av mur) og til tegninger og befaring viser tilfredsstillende tørkeareal og øvrig fellesareal iht. retningslinjene

Forslagsstillers forslag til vedtak, krever kvalifisert flertall

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å selge opp til 24,4 m² av loftet i Stavangergata nr. 41 til andel 99. Det kjøpte arealet innlemmes i andelen. Generalforsamlingen instruerer styret til å godkjenne byggesøknaden iht. vedlagte tegninger og gjennomføre arealutvidelsen.

Styrets forslag til vedtak, krever kvalifisert flertall

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å selge opp til 24 m² av loftet i Stavangergata nr.41 til andel 99. Det kjøpte arealet innlemmes i andelen. Generalforsamlingens vedtak forutsetter at utbygger setter av mer plass til fellesareal enn vist på de vedlagte tegninger, og at arealutvidelsen skjer i tråd med gjeldene vedtekter og retningslinjer.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å beslutte hva som er en tilstrekkelig god løsning for fellesareal.

7. SALG AV FELLESAREAL I KJELLER I BERGENSGATA 20 TIL ANDEL 17

Vedtakssak, fremmet av Dorothee Witte

BAKGRUNN

Andel 17 ønsker å bygge ut mot kjeller.

FORSLAGSSTILLERS BEGRUNNELSE:

Vi ønsker å legge frem en søknad om utvidelse av vårt eksisterende kjellerareal.

Vi ser at vi begynner å vokse ut av leiligheten med to barn, og har derfor et ønske om å søke om noen kvm til i kjelleren til utbygging.

Det gjelder en utvidelse av ytterlige 6 kvm, som ligger vertikalt under vår leilighet. Vi har utarbeidet et forslag som innebærer små og få endringer på eksisterende boder.

I tillegg innebærer vårt forslag ingen forandring på fellesareal og vi ivaretar krav til bodstørrelse for alle beboere.

Vedlagt kan dere se eksisterende løsning samt forslag til ny løsning.

STYRETS VURDERING:

Styret mener at forslagsstiller ikke har fulgt prosessen for utbyggingssaker. Borettslagets vedtekter og retningslinjer forutsetter at alle beboere skal få fremlagt skisse til løsning og ha mulighet for å uttale seg. Styret mener at naboene i denne saken ikke har hatt en reell mulighet til å uttale seg om saken, og at styret og generalforsamlingen ikke har forutsetninger for å behandle saken iht. gjeldene vedtekter og retningslinjer.

Styret anbefaler ikke vedtaket

FORSLAG TIL VEDTAK, KREVER KVALIFISERT FLERTALL:

Eier av andel 17 i Bergensgata 20 får kjøpe ca. 6 m² av fellesareal i kjeller for å bygge ut sin andel. Arealet skal 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.

8. FLYTTE REDSKAPSBOD I PAVILJONGGÅRDEN

Drøftingssak, fremmet av Dorothee Witte, Bergensgata 20

BAKGRUNN

Witte foreslår å flytte redskapsboden i Paviljonggården

FORSLAGSSTILLERS BEGRUNNELSE:

Vi er flere familier i paviljonggården som har snakket i noen år, dvs. hver sommer, om det kanskje finnes en mulighet for å flytte redskapsboden.

Saken er at den står på den mest solfylte plassen i hele gården. Mens til venstre for paviljongen (når man ser mot den), er det en veldig skyggete plass som ikke brukes til noe spesielt formål. Det er her vi har lurt på om det er mulig å flytte redskapsboden til.

Om dette skulle være mulig, er det jo videre spørsmål om utforming av plassen der redskapsboden sto opprinnelig. Vi som har snakket om dette, har kunne sett for oss en sittegruppe der eller en sol lounge område 😊 Området rundt redskapsboden brukes flittig til grilling, så vi tenker at det blir en naturlig plass videre for å nyte noen middager i kveldssola.

STYRETS VURDERING

Styret er i utgangspunktet positive og ser ingen store utfordringer. Det antas det er mulig å flytte eller

6 VALG AV TILLITSVALGTE:

Valgkomiteens innstilling, ved Ola-Erik Svånå

Styret:

Anita Pedersen Lørdahl velges som styremedlem for to år.

Veronica Solheim velges som styremedlem for to år.

Ola Hagen Øyan velges som varamedlem for ett år.

Andrew Michael Janczak velges som varamedlem for ett år.

Hagekomité, velges for to år:

Hilde Voie, for paviljonggården

Avtroppende styremedlem går inn i valgkomiteen som normal praksis.

Valgkomité består av Inger Lian.

ÅRSMELDING

2021

ÅRSMELDING FOR 2021**BJØLSE BORETTSLAG****1. TILLITSVALGTE**

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Styreleder:	Erlend Mjaavatten
Styremedlem:	Inger Knutsen Lian
Styremedlem:	Anita Pedersen Lørdahl
Styremedlem:	Jorunn Lamson
Styremedlem:	Nikolai Winsnes

VARAMEDLEMMER:

Varamedlem:	Andrew Michael Janczak
-------------	------------------------

HAGEKOMITÉ:

Tonny Egeland (flyttet) – Hilde Voie overtok
Jenny Valberg
Andrew Janczak

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:

- *Bjølse 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 forurensrer 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 benytter Vaktmester Andersen til vaktmestertjenester. 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. Kabelnettet ble oppgradert til Docsis 3.1 i 2021 og beboerne kan nå velge mellom tre forskjellige modeller inkludert i felleskostnadene:

- 1) 50 Mbps internett og TV & Strømming 30 poeng
- 2) 500 Mbps internett, ingen TV & Strømming
- 3) Ingen internett, TV & Strømming 110 poeng

Telia har servicetelefon 924 05 050, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 8 og 20, lørdag mellom kl. 09 og 17, søndag og helligdager mellom kl. 10 og 15.

HJEMMESIDE

Borettslaget har en egen hjemmeside med adresse 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.

Det finnes også en Facebookgruppe 'Vi som bor i Bjølsen Borettslag' hvor mye sosialt og nyttig deles. Be om tilgang og administratorene vil legge deg til.

PARKERING

Borettslaget disponerer ingen parkeringsplasser. Parkering i innkjørsel, plener og gårdsrom er ikke tillatt. 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	X 1	X 1
Bergensgata 24 B	X 1	
Bergensgata 24 C	(2)	X 1
Stavangergata 29	X 1 (1)	X 2
Stavangergata 31	X 2	X 1
Stavangergata 33	X 1 (1)	X 2
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 én 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.

2021 Nye håndslukkere i alle andeler
2021 Flere lyspunkter på loft
2021 Branntetting i kjellere
2021 Oppgradering av kabeltv-anlegget til Docsis 3.1
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 Ferdigstillelse av piperehabilitering
2012 Barnevognskinner i samtlige kjelleropp ganger
2011 Piperehabilitering utført av PEWI
2011 Nye hovedstrøminntak fra 130 Amp til 260 Amp
2011 Nye kummer i bakgårdene
2011 Ny tørketrommel i vaskerommet

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 sjekklister for blant annet brann, ventilasjon, elektro og rømningsveier.

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.

Skader meldes inn på nett til Gjensidige på <https://www.gjensidige.no/naringsliv/meld-skade/borettslag-og-sameier>. Informer styreleder på kontakt@bbor.no

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 2021 gjennomført 8 overdragelser av andeler i borettslaget.

7. EKSTRAORDINÆRE GENERALFORSAMLINGER

I 2021 ble det avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger.

30. november 2021 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling på Zoom for å velge ny revisor etter at borettslagets revisor pensjonerte seg tidligere enn planlagt grunnet personlige årsaker. Ny revisor ble SLM Revisjon, enstemming vedtatt.

16. desember 2021 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling på Zoom for revidert forslag til utbygging for andel 41 og 42 i Bergensgata 24C. Nytt planforslag ble enstemmig vedtatt. Normal vedtas utbyggingssaker i ordinær generalforsamling, men det ble her gjort et unntak siden begge andelseierne allerede i ordinær GF 2020 hadde fått tillatelse til utbygging og saken var en revisjon av det tidligere vedtaket.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt månedlige møter.

Større saker behandlet av styret i denne perioden:

Forhandlet avtale for rehabilitering av soil og bunnledninger

Oppfølging av tiltak etter brannbefaring

Gjennomføring av bredbåndsoppgradering

Tilstandsvurdering av trær på eiendommen og felling av trær som var til fare

Bakgårdskonsert i samarbeid med Sagene Bydel

1 Koronadugnad og en ordinær dugnad

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 2021

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

Inntektene i 2021 var totalt på kr. 4 888 408

Utgiftene i 2021 var totalt på kr. 3 708 365

Resultatet av driften for 2021, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et overskudd på kr. 1 080 166

Overskuddet for 2021 foreslås overført til opptjent egenkapital.

Etter avdrag på lån er den positive endringen av disponible midler kr. 459 805 (endring disponible midler)

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 2022

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2022. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet årsresultat på kr. 746 442.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2022 som foreligger.

Oslo, den 3. mai 2022
I styret for Bjølsen Borettslag

Erlend Mjaavatten
Styreleder

Inger Knutsen Lian
Styremedlem

Jorunn Lamson
Styremedlem

Nikolai Winsnes
Styremedlem

Anita Pedersen Lørdahl
Styremedlem

ÅRSREGNSKAP 2021

Årsregnskap 2021 - Resultat

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 888 408	4 641 703	4 949 956	5 074 873
Sum		4 888 408	4 641 703	4 949 956	5 074 873
Ekstraordinære inntekter	2	0	136 218	0	0
Sum andre inntekter		0	136 218	0	0
Sum		4 888 408	4 777 921	4 949 956	5 074 873
Forretningsførsel og revisjon	3	207 915	208 659	212 000	223 400
Lønn og honorarer	4, 5	228 200	228 200	285 250	285 250
Vedlikehold	6	744 195	909 392	765 000	765 000
Eksterne tjenester	7	389 357	440 197	448 000	466 500
Kabel-tv og bredbånd		425 453	433 725	447 000	440 393
Forsikring		484 578	459 491	481 000	508 830
Kommunale avgifter		831 024	816 882	823 000	860 189
Festeavgifter		108 976	108 976	110 000	138 160
Brensel og strøm		127 367	48 743	85 000	135 000
Andre driftsutgifter	8	161 299	165 392	185 000	185 000
Sum		3 708 365	3 819 656	3 841 250	4 007 721
Driftsresultat		1 180 043	958 265	1 108 706	1 067 152
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	155 977	356 265	0	0
Renteinntekter	9	1 253	1 640	13 000	13 000
Rentekostnad	10	315 951	396 325	312 969	333 710
Andre finansposter	11	58 844	58 731	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-99 877	20 310	-299 969	-320 710
Årsresultat	12	1 080 166	978 575	808 737	746 442
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-620 361	-576 924	-617 700	-615 576
Endring i disponible midler	12	459 805	401 651	191 037	130 866

Årsregnskap 2021 - Balanse

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14	2 076 825	2 076 825
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	15	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		2 079 425	2 079 425
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		27 376	43
Andre leierestanser		0	17
Til gode av forretningsfører		1 800	-980
Forskuddsbetalte kostnader	16	530 318	510 541
Andre fordringer		13 021	3
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 909 804	1 287 647
Innestående på særvilkår		1 552	1 549
Sum omløpsmidler		2 483 871	1 798 820
SUM EIENDELER		4 563 296	3 878 246

Årsregnskap 2021 - Balanse

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	18	29 300	29 300
Annen egenkapital 1.1		-14 121 479	-15 100 054
Årets resultat	12	1 080 166	978 575
Sum egenkapital	17	-13 012 013	-14 092 179
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	17 143 209	17 763 570
Sum langsiktig gjeld		17 143 209	17 763 570
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 588	11 409
Gjeld til forvaltningsklient		882	0
Leverandørgjeld		109 748	9 554
Påløpne renter		15 915	14 874
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		27 963	26 976
Annen kortsiktig gjeld		266 003	144 042
Sum kortsiktig gjeld		432 099	206 855
Sum gjeld		17 575 308	17 970 425
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 563 296	3 878 246

Oslo 31.12.21

Styret i Bjølsen borettslag

Sted: _____, dato: _____

Erlend Mjaavatten
Styreleder

Inger Knutsen Lian
Styremedlem

Nikolai Winsnes
Styremedlem

Anita Pedersen Lørdahl
Styremedlem

Jorunn Lamson
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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3600 Inntekter felleskostnader	3 037 104	2 700 119	3 037 137	3 143 437
3603 Leieinntekt Utleieleilighet	130 461	132 197	132 000	132 000
3606 Vedlikeholdstillegg	60 156	60 240	60 150	60 150
3607 Renter og avdrag	930 660	1 033 488	930 669	949 286
3611 Inntekt trappevask	160 344	160 344	160 000	160 000
3612 Inntekt kabel-tv	431 460	434 520	447 000	447 000
3630 Dugnadsbidrag	70 500	81 000	153 000	153 000
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	0	2 178	0	0
3690 Andre inntekter	25 131	65	0	0
3692 Inntekt vaskeri	42 592	37 551	30 000	30 000
Sum	4 888 408	4 641 703	4 949 956	5 074 873

Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8401 Salg av fellesareal	0	109 152	0	0
8405 Tilskudd	0	27 066	0	0
Sum	0	136 218	0	0

Salg av fellesareal

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Revisjonshonorar	0	9 837	10 500	6 500
Forretningsførerhonorar	193 680	190 440	196 000	201 900
Aksjeutbytte fra OBF	-155 977	-356 265	0	0
Annen regnskapsførsel	14 235	8 382	5 500	15 000
Sum	51 938	-147 606	212 000	223 400

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Styrehonorar	200 000	200 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200	35 250	35 250
Sum	228 200	228 200	285 250	285 250

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2020-2021.

Note 5 - Ansatte og OTP

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

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6600 Vedlikehold piper	4 325	0	0	0
6602 Vedlikehold tak	45 000	78 968	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	272 479	61 281	150 000	150 000
6608 Vedlikehold el-anlegg	15 701	170 579	0	0
6609 Vedlikehold belysning	39 471	38 643	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	9 904	2 188	0	0
6612 Vedlikehold port/portrom	977	0	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	8 933	225 071	320 000	320 000
6617 Vedlikehold uteområder	57 984	71 749	80 000	80 000
6619 Vedlikehold vaskeri	3 081	3 081	0	0
6627 Vedlikehold boder	25 578	0	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	40 000	0	0	0
6632 Brannsikring	179 733	46 379	0	0
6635 Vedlikehold søppelanlegg	0	16 474	0	0
6636 Vedlikehold låssystem	22 130	12 919	0	0
6641 Kontroll skadedyr	14 188	18 118	15 000	15 000
6650 Annet vedlikehold	4 711	2 041	0	0
6677 Vedlikehold brannsikring	0	161 902	200 000	200 000
Sum	744 195	909 392	765 000	765 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6715 Fakturerte tjenester	11 329	12 754	8 000	13 500
6730 Teknisk rådgivning	0	63 281	50 000	50 000
6760 Vaktmestertjenester	143 647	133 919	155 000	155 000
6761 Renholdstjenester	157 940	156 210	162 000	162 000
6762 Snørydding, salt og sand	19 489	5 127	33 000	33 000
6763 Ekstra renovasjon	56 951	68 906	40 000	53 000
Sum	389 357	440 197	448 000	466 500

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6500 Verktøy og redskaper	8 048	1 735	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	31 400	33 600	34 000	34 000
6825 Kopiering	3 280	3 228	0	0
6940 Porto	17 205	14 278	0	0
7110 Leiebil	1 564	0	0	0
7320 Nettside	0	5 235	0	0
7440 Kontingent HL	1 490	1 490	0	0
7720 Møtekostnader	6 529	3 090	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	8 726	9 828	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	2 040	1 700	0	0
7773 Gebyrer og garantier	96	0	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	18 932	9 365	0	0
7790 Andre driftskostnader	176	3 713	100 000	100 000
7791 Nøkler, låser og skilt	14 415	12 283	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	0	5 745	0	0
7793 Malerverer	1 154	0	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	46 244	60 102	51 000	51 000
Sum	161 299	165 392	185 000	185 000

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8050 Renteinntekt driftskonto	191	2 318	8 000	8 000
8053 Renteinntekt særvilkår 1	2	6	5 000	5 000
8080 Renteinntekt felleskostnader	1 060	-684	0	0
Sum	1 253	1 640	13 000	13 000

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8143 Lånenr 9492.70.18688	47 351	61 544	46 977	47 978
8144 Lånenr 9492.70.29701	268 600	334 781	265 992	285 732
Sum	315 951	396 325	312 969	333 710

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8090 Andre finansinntekter	58 844	58 731	0	0
Sum	58 844	58 731	0	0

Note 12 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler pr 01.01	1 591 966	1 190 315
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 080 166	978 575
Avdrag langsiktig lån	-620 361	-576 924
B. Årets endring i disponible midler	459 805	401 651
C. Disponible midler 31.12	2 051 771	1 591 966

Note 13 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Vinduer og fasade rehabilitering	
Lånenummer:	94927029701	94927018688
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2013
Rentesats:	1.99 %	1.99 %
Beregnet innfridd:	15.10.2048	15.04.2033
Opprinnelig lånebeløp:	16 000 000	3 907 846
Lånesaldo 01.01:	15 115 853	2 674 693
Avdrag i perioden:	423 664	195 710
Lånesaldo 31.12:	14 692 189	2 478 983
Saldo 5 år frem i tid:	12 634 113	1 469 751

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927018688	1	45 242	45 242
	1	44 993	44 993
	1	44 601	44 601
	1	40 294	40 294
	1	38 550	38 550
	1	37 233	37 233
	1	35 311	35 311
	1	35 240	35 240
	1	33 851	33 851
	1	33 282	33 282
	1	33 033	33 033
	1	32 748	32 748
	3	32 606	97 818
	1	31 822	31 822
	1	31 787	31 787
	4	31 324	125 296
	1	30 897	30 897
	1	30 612	30 612
	1	30 363	30 363
	1	30 256	30 256
	1	30 043	30 043
	1	29 900	29 900
	1	28 761	28 761
	1	28 583	28 583
	1	28 548	28 548
	1	28 476	28 476
	1	28 334	28 334
	1	28 014	28 014
	1	27 943	27 943
	1	27 658	27 658

Lån

	5	27 053	135 265
	1	25 664	25 664
	2	25 273	50 546
	2	24 561	49 122
	5	23 493	117 465
	1	23 457	23 457
	2	22 069	44 138
	4	21 713	86 852
	2	21 357	42 714
	1	20 645	20 645
	5	20 289	101 445
	2	19 578	39 156
	5	19 222	96 110
	5	18 866	94 330
	7	17 798	124 586
	3	16 730	50 190
	2	16 374	32 748
	7	16 018	112 126
	2	14 594	29 188
	1	14 238	14 238
	3	13 170	39 510
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927029701	1	268 136	268 136
	1	266 659	266 659
	1	264 338	264 338
	1	238 812	238 812
	1	228 474	228 474
	1	220 669	220 669
	1	209 277	209 277
	1	208 855	208 855
	1	200 627	200 627
	1	197 252	197 252
	1	195 775	195 775
	1	194 087	194 087
	3	193 243	579 729
	1	188 602	188 602
	1	188 391	188 391
	4	185 649	742 596
	1	183 117	183 117
	1	181 429	181 429
	1	179 953	179 953
	1	179 320	179 320
	1	178 054	178 054
	1	177 210	177 210
	1	170 459	170 459
	1	169 404	169 404
	1	169 193	169 193
	1	168 771	168 771
	1	167 928	167 928
	1	166 029	166 029
	1	165 607	165 607
	1	163 919	163 919

Lån

5	160 333	801 665
1	152 105	152 105
2	149 785	299 570
2	145 565	291 130
5	139 236	696 180
1	139 026	139 026
2	130 798	261 596
4	128 688	514 752
2	126 579	253 158
1	122 359	122 359
5	120 250	601 250
2	116 030	232 060
5	113 921	569 605
5	111 811	559 055
7	105 482	738 374
3	99 153	297 459
2	97 044	194 088
7	94 934	664 538
2	86 495	172 990
1	84 386	84 386
3	78 057	234 171

Kommentarer til lån

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

Note 14 - 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 15 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
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 16 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
1730 Forskuddsbetalte kostnader	108 768	110 273
1742 Forskuddsbetalt forsikring	421 550	400 269
Sum	530 318	510 541

Note 17 - 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 18 - 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	Erlend Mjaavatten (sign.)	03.05.2022
Styremedlem	Inger Knutsen Lian (sign.)	03.05.2022
Styremedlem	Jorunn Lamson (sign.)	03.05.2022
Styremedlem	Nikolai Winsnes (sign.)	03.05.2022
Styremedlem	Anita Pedersen Lørdahl (sign.)	03.05.2022

VEDLEGG 01 – FORSLAGSSTILLERS BEGRUNNELSE

Forslag om salg av fellesareal på loft i Stavangergata 41 til andel 99

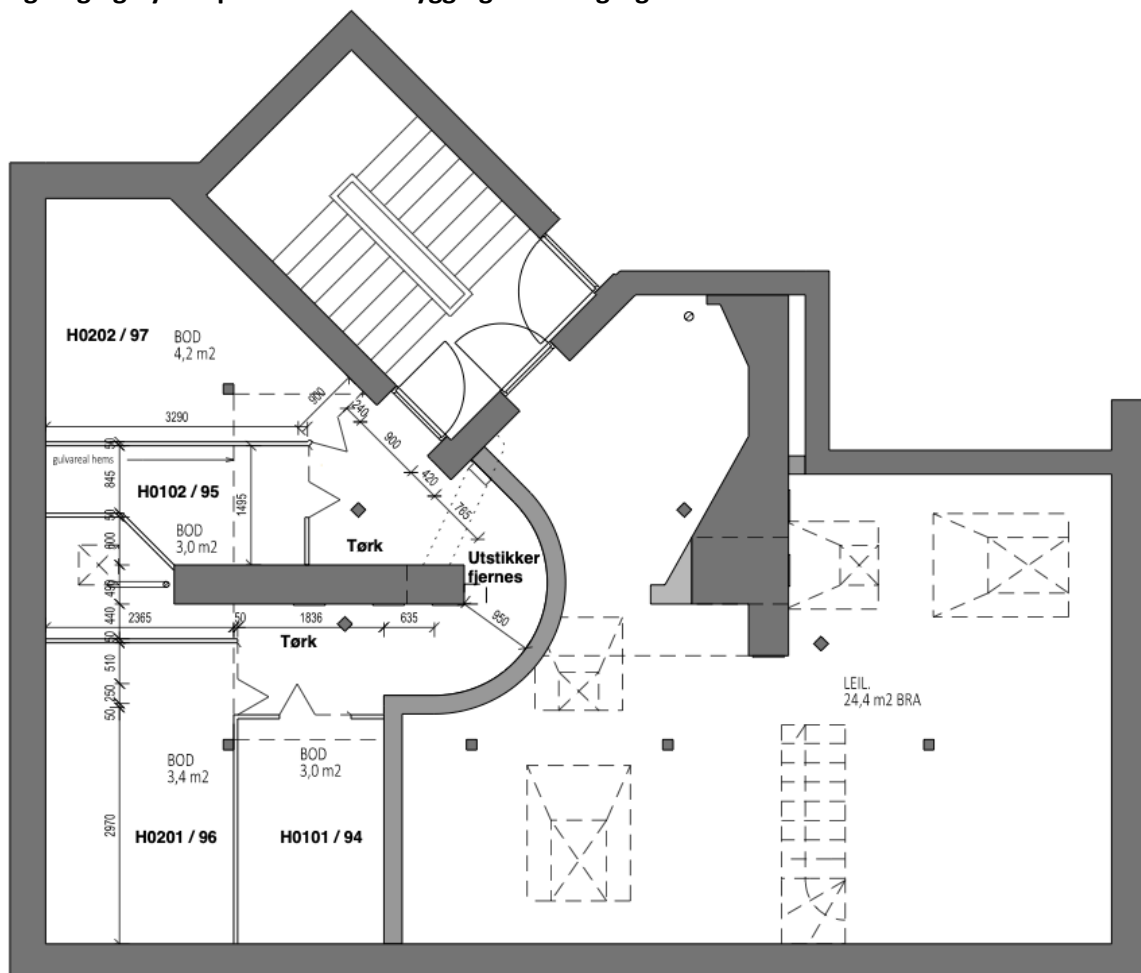
Andel 99 søker generalforsamlingen i Bjølsen borettslag om utbyggingsrett til vertikalt tilstøtende areal på loft på cirka 24,4 kvadratmeter.

Vi er en familie på fire som har funnet vår plass her i bygården og vi kan ikke tenke oss noe bedre sted å bo. Vi kjøpte leiligheten høsten 2019 og ønsker nå å utvide ved å bygge ut deler av loftsarealet over oss. Slik kan vi bli boende i bygården gjennom alle fasene barna og vi som familie skal igjennom.



Med disse sakspapirene presenteres arkitektens tegninger til søknad om loftsutbygging og bodplan med tørkeloft over leilighet H0302 i oppgang 41. Tegningene er tegnet av arkitekt Margrethe Rosenlund som også har tegnet to andre godkjente loftsutbygginger i borettslaget. Planløsning for loftet er foreløpig ikke utarbeidet, men vi håper å få plass til et bad, et soverom og plass til gjesteovernatting.

Plantegning og ny bodplan for loftsutbygging i Stavangergata 41



Ivaretagelse av formelle krav

Planen ivaretar de formelle kravene i borettslagets vedtekter og i retningslinjer for loftsutbygging:

- Krav til loftsboer er ivaretatt i tegningene. Kravet i vedtektene om at hver enhet som ikke selv har bygget ut loft og innlemmet sin klesbod i leilighetsarealet skal ha en klesbod på loft à minimum 3 kvm areal med takhøyde over 1,50 meter ivaretas i dette forslaget. Samtlige boer får i tillegg til det målbare arealet mulighet til ekstra lagring i areal med høyde under 1,50 m (ikke målbart).
Basert på praksis i borettslaget skal de beste/største bodene tildeles andelseiere i andre etasje som ikke har utbyggingsmulighet. Vi har derfor tildelt bodene med størst gulvareal (også størst målbart areal) til andelseiere i andre etasje.
- Det sikres god nok plass og fremkommelighet til bodarealet og hensiktsmessig slagretning på dør ut av bodene.
- Det sikres adkomst til feieluker, loftsvindu og soilrør.
- Det settes av plass til å henge opp tøy for tørk og eksisterende loftsvindu sikrer utluftingsmuligheter.

I tråd med praksis ved loftsutbygginger i borettslaget

Vi har vurdert plantegningene fra samtlige loft som er bygget ut i bygården (se vedlegg 2). De andre loftene i bygården viser at planen vi nå søker om, i tillegg til å være i tråd med borettslagets vedtekter og retningslinjer, også er i tråd med praksis i borettslaget eksempelvis når det gjelder størrelse på og tilgang til loftsboer og avsatt areal til tørkeloft.

Tilbakemelding fra 3 av naboene i oppgangen

Alle naboer i oppgangen har fått forelagt bodplan til uttalelse. Tre andelseiere har kommet med kommentarer til bodplanen, og det har blitt gjort flere justeringer før vi har kommet fram til planen som nå presenteres for generalforsamlingen.

Tabellen viser tilbakemeldingene fra de tre naboene (som også presenteres som vedlegg til saken), mens våre kommentarer er i høyre kolonne.

Kommentarer fra tre av naboene	Våre kommentarer
Fremkommelighet og behov for en grundigere utredning	<i>Dette er vurdert av fagfolk, arkitekten har vurdert at dette sannsynligvis er mulig. Dersom planen vedtas vil det vurderes ytterligere. Blir det ikke mulig å fjerne utstikker fra pipa, vil veggen flyttes tilsvarende utstikkeren slik naboene ber om.</i>
Tørkeareal	<i>Det er allerede opplegg for klestørk i området i dag, men vi vil optimalisere løsningen for å sikre tilstrekkelig tørkemulighet uten at det hindrer adkomst. Forslaget er i henhold til krav om tørkeloft i borettslagets retningslinjer for loftsutbygging. Mange av beboerne i borettslaget har lignende tørkeloft. Se eget avsnitt om tørkeareal lengre ned.</i>
Historikk Naboene argumenterer for at dette loftet ble «fredet» fra utbygging under utbygging av leilighet H0301.	<i>Vi har i likhet med andre som kjøper loftsleiligheter i borettslaget kjøpt leiligheten vår med borettslagets vedtekter vedlagt, og der står det at man kan søke borettslaget om loftsutbygging slik vi nå gjør. Vi har ikke vært gjort kjent med at det ikke var lov å bygge over denne leiligheten, noe vi for sikkerhetsskyld har dobbeltsjekket i prospektet. Dersom dette loftet skal «fredes» må</i>

	<i>det framkomme i formelle papirer slik at man opplyses om dette ved kjøp.</i>
Adkomst trapperepos og inngangsdør	<i>Oppmåling viser at det er mer enn god nok plass til en loftsdør tilsvarende dagens loftsdør. Det finnes allerede tilsvarende dør på motsatt side av trapperommet. Lignende løsning med dør på høyre side av trappa finnes også i andre loft i borettslaget.</i>
Adkomst boder	<i>Passasjen har blitt utvidet sammenlignet med tidligere tegning. Akkurat når man passerer hjørnene ved pipa vil den være 950 mm bred på det smaleste, men ellers vil den være bredere. Til sammenligning er døråpning til loft cirka 820 mm bred. Det finnes andre loft i borettslaget med smalere passasjer enn dette, for eksempel på loft i Stavangergata 31, og det er framkommelighet der. Vi mener bildene som legges ved i naboenes vedlegg til saken er noe misvisende da de er tatt uten at utstikker fra pipa er fjernet. Det er i realiteten bredere og fullt mulig å få inn stolen og reisesenga som er med som illustrasjon til saken.</i>
Bodstørrelse	<i>3 kvadratmeter er i henhold til vedtektene og praksis ved tidligere loftsutbygginger. Mange av beboerne i borettslaget har én loftsbod på 3 kvadratmeter.</i>

Vi har hensyntatt tilbakemeldinger fra de tre andelseierne som har levert uttalelse til tegningene, men har ikke imøtekommet alle ønsker. Dette fordi vi mener vedlagte plan ivaretar de formelle kravene i både vedtekter og retningslinjer for loftsutbygging, i tillegg til at det er godt innenfor praksis for eksisterende loftsutbygginger i bygården.

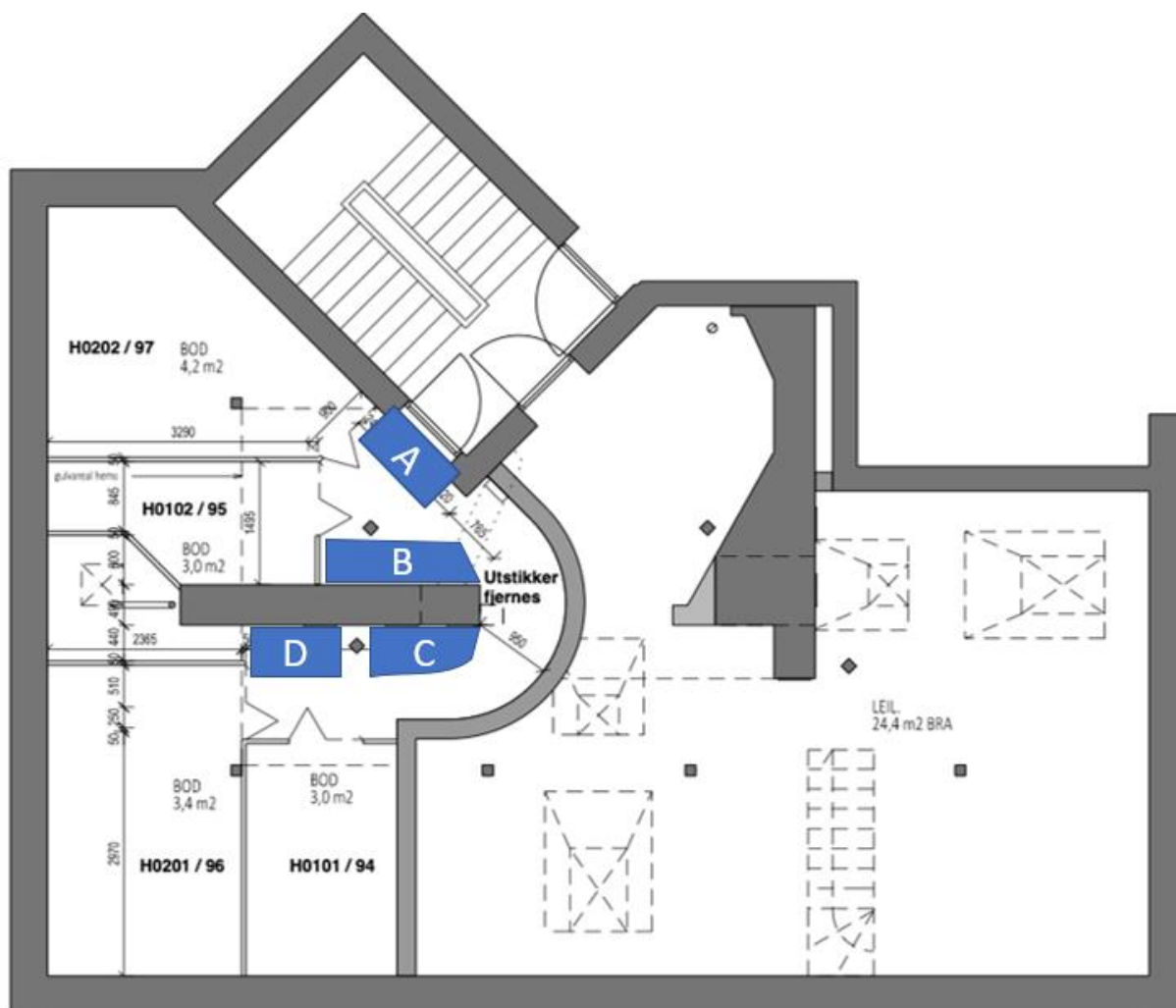
Tilbakemelding fra styret

Styrets konklusjon etter behandling av saken er at det er «*potensial for en god utbygging på loftet i nr 41, men at foreslått løsning ikke er god nok til at vi kan støtte vedtaket slik det er formulert. Det er spesielt retningslinjen om at det skal avsettes plass til tørk vi ikke opplever at er ivaretatt godt nok i løsningen som er foreslått. Styret anbefaler at loftet kan bygges ut, men mener at løsningen må revideres ytterligere.*»

Vi setter pris på at styret har landet på samme konklusjon som arkitekten – at loftet har potensial for god utbygging. Vi er derimot uenige i styrets konklusjon om at plass til tørk ikke er godt nok ivaretatt i løsningen som er foreslått. Vi mener at det er plass til å tørke klær på loftet slik tegningen er nå og at vi dermed overholder krav om tørkeloft i borettslagets retningslinjer for loftsutbygging. I tillegg er forslaget vårt i tråd med praksis i bygården for tørkeloft.

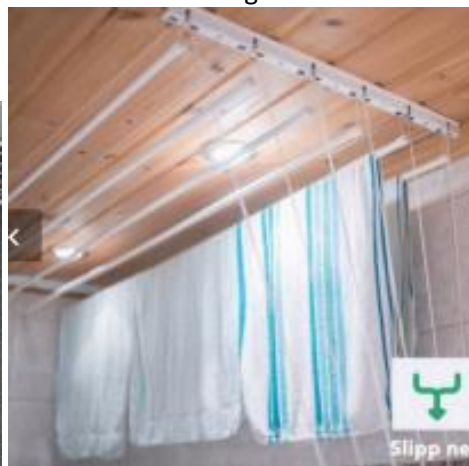
Muligheter for tørking av klær i dagens plan

Vi mener forslaget har muligheter for klestørk i henhold til borettslagets krav. Følgende løsning er mulig uten at det kommer i konflikt med adkomst:



Område	Beskrivelse av tørkemuligheter i dagens bodplan
A	Innenfor døra inn til fellesområdet er det plass til et stativ som kan heves over området ved inngangsdør til loft. Om ønskelig kan denne ha to «etasjer» med stativ slik at man kan få plass til klær også i et nivå øverst.
B	Her har man plass til et tørkestativ på gulvet uten at det kommer i konflikt med passasje. I tillegg er det plass til tørkesnorer over stativet til større ting som for eksempel laken.
C	Her kan man enten ha tørkesnorer nærmest pipe, slik at de ikke kommer i veien for passasje, eller ha et stativ som heves mot taket. For sistnevnte kan man i prinsippet bruke hele bredden, og siden det er høyt under taket kan man om ønskelig ha to «etasjer» med stativ slik at man kan få plass til klær også på nivå øverst.
D	Her er det plass til et tørkestativ på gulvet, uten at det kommer i konflikt med dør inn til bod. Det er også plass til tørkesnorer over tørkestativ tilsvarende som i dag, men de kan monteres tettere (det er cirka 40 cm avstand mellom snorene som er der i dag, et vanlig tørkestativ har cirka 6 cm avstand mellom hver snor).

Vårt forslag er altså å utnytte både gulvet inne ved veggene, samt høyden under taket på loftet for å sikre mulighet for tørk av klær. Det finnes mange løsninger for tørk som kan henges opp i taket slik at man benytter takhøyden på loftet. Her er tre eksempler som skisserer noen av mulighetene som finnes:



Praksis for tørkeloft i bygården

I forbindelse med denne søknaden har vi kartlagt de utbygde loftene i bygården for å bedre forstå hvordan de andre loftene er. Kartleggingen viser en praksis i bygården med flere små tørkeloft, og også at områdene for tørk er i områder hvor det ellers er passasje og ferdsel til bod. Eksempler på andre små tørkeloft er i Bergensgata 24A, samt i Stavangergata 29, 31, 35, 37 og 39 (se vedlegg 2 for plantegninger av flere loft ved interesse).

Basert på denne kartleggingen mener vi forslaget som nå presenteres for generalforsamlingen ivaretar lik plass til tørk som i flere andre loft i bygården og således er i tråd med gjeldende praksis for tørkeloft i bygården. Det er basert på denne kartleggingen at vi mener at styrets forslag til vedtak med forbehold om mer plass til klestørk ikke er nødvendig.

Konklusjon og forslag til vedtak

Som vi har redegjort for i dette sakspapiret mener vi vedlagt plan ivaretar de formelle kravene i vedtekter og retningslinjer for loftsutbygging, i tillegg til at planen er godt innenfor praksis for eksisterende loftsutbygginger i bygården.

Styret har sagt seg enige i at «loftet har potensial for god utbygging», men at det må settes av mer plass til klestørk. Vi mener derimot det er mulighet for flere gode tørkeløsninger i foreslått plan, og at forslaget innehar like god mulighet til klestørk som på andre utbygde loft i borettslaget.

Vi foreslår derfor et vedtak for generalforsamlingen som er likelydende som for øvrige utbygginger av loft i bygården, altså:

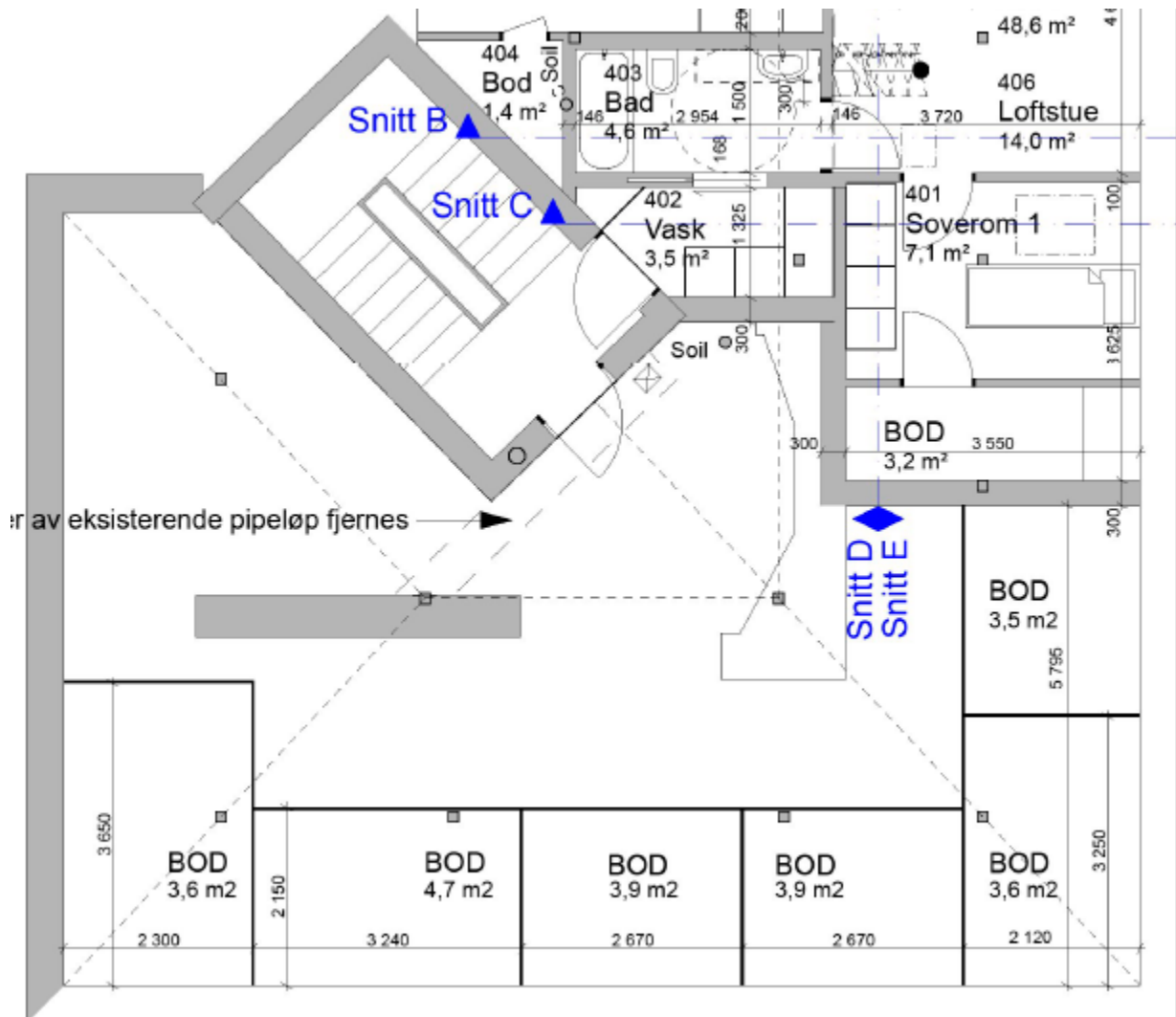
Vårt primære forslag til vedtak:	<i>Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å selge opp til 24,4 m2 av loftet i Stavangergata nr. 41 til andel 99. Det kjøpte arealet innlemmes i andelen. Generalforsamlingen instruerer styret til å godkjenne byggesøknaden ihht. vedlagte tegninger og gjennomføre arealutvidelsen.</i>
---	--

Vårt sekundære forslag til vedtak:	<i>Styrets innstilling som lyder:</i> <i>«Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å selge opp til 24 m2 av loftet i Stavangergata nr 41 til andel 99. Det kjøpte arealet innlemmes i andelen. Generalforsamlingens vedtak forutsetter at utbygger setter av mer plass til fellesareal enn vist på de vedlagte tegninger, og at arealutvidelsen skjer i tråd med gjeldene vedtekter og retningslinjer. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å beslutte hva som er en tilstrekkelig god løsning for fellesareal.»</i>
---	--

Til saken følger to vedlegg:

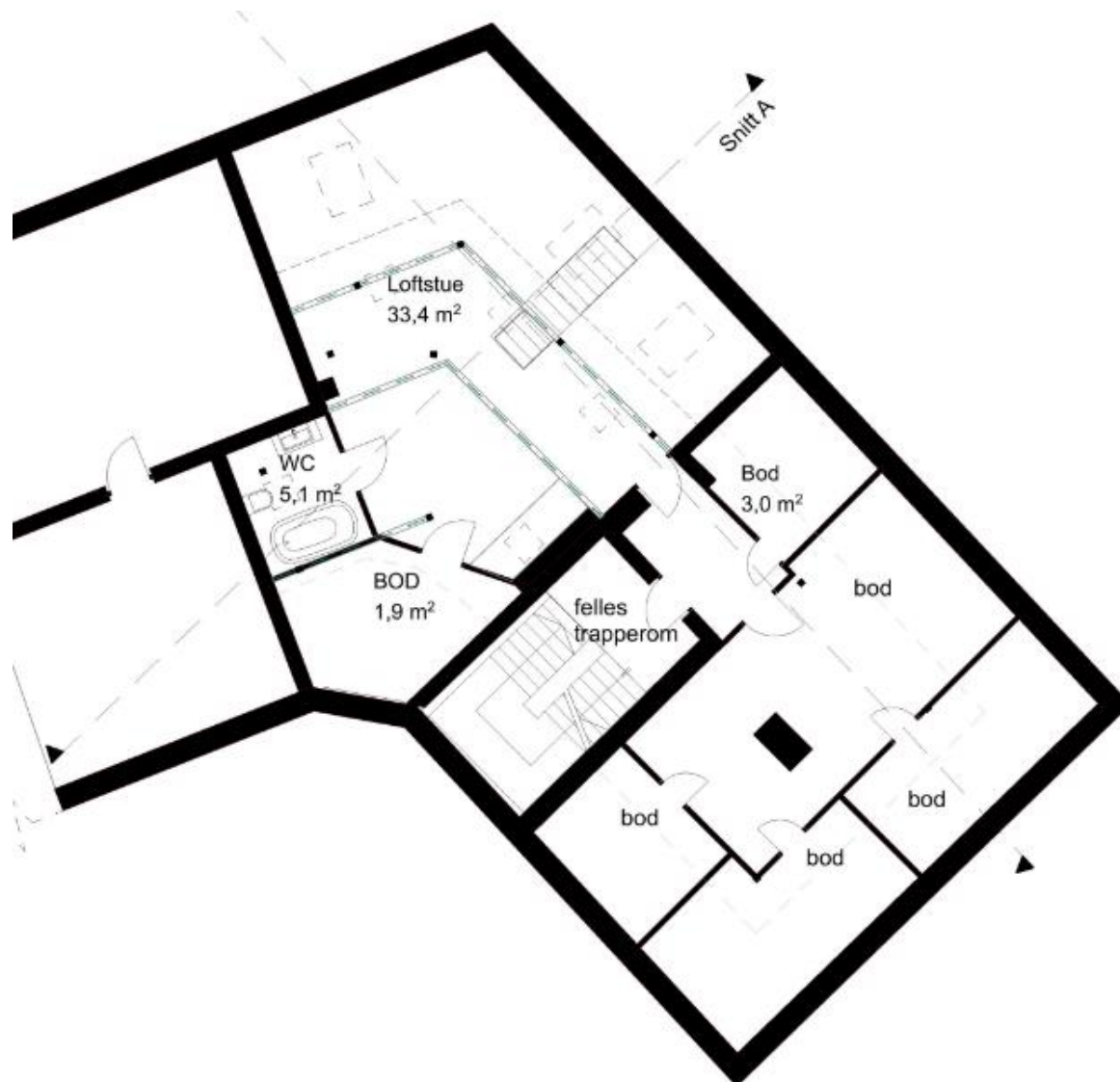
- *Vedlegg 1: Plantegning for loftet i Stavangergata 41 slik det ser ut i dag*
- *Vedlegg 2: Plantegninger for andre loft i bygården*

Vedlegg 1: Plantegning dagens bodløsning



Til info: Ved oppmåling av arkitekt ble det oppdaget at areal for dagens boder ikke tar utgangspunkt i at borettslagets vedtekter spesifiserer at målbart areal skal ha høyde over 1,50 m. Målbart areal for dagens boder er derfor i realiteten noe mindre enn vist på tegningen.

Vedlegg 2: Plantegninger for andre loft som viser praksis i bygården



BERGENSGATA 24A

Bodstørrelse:

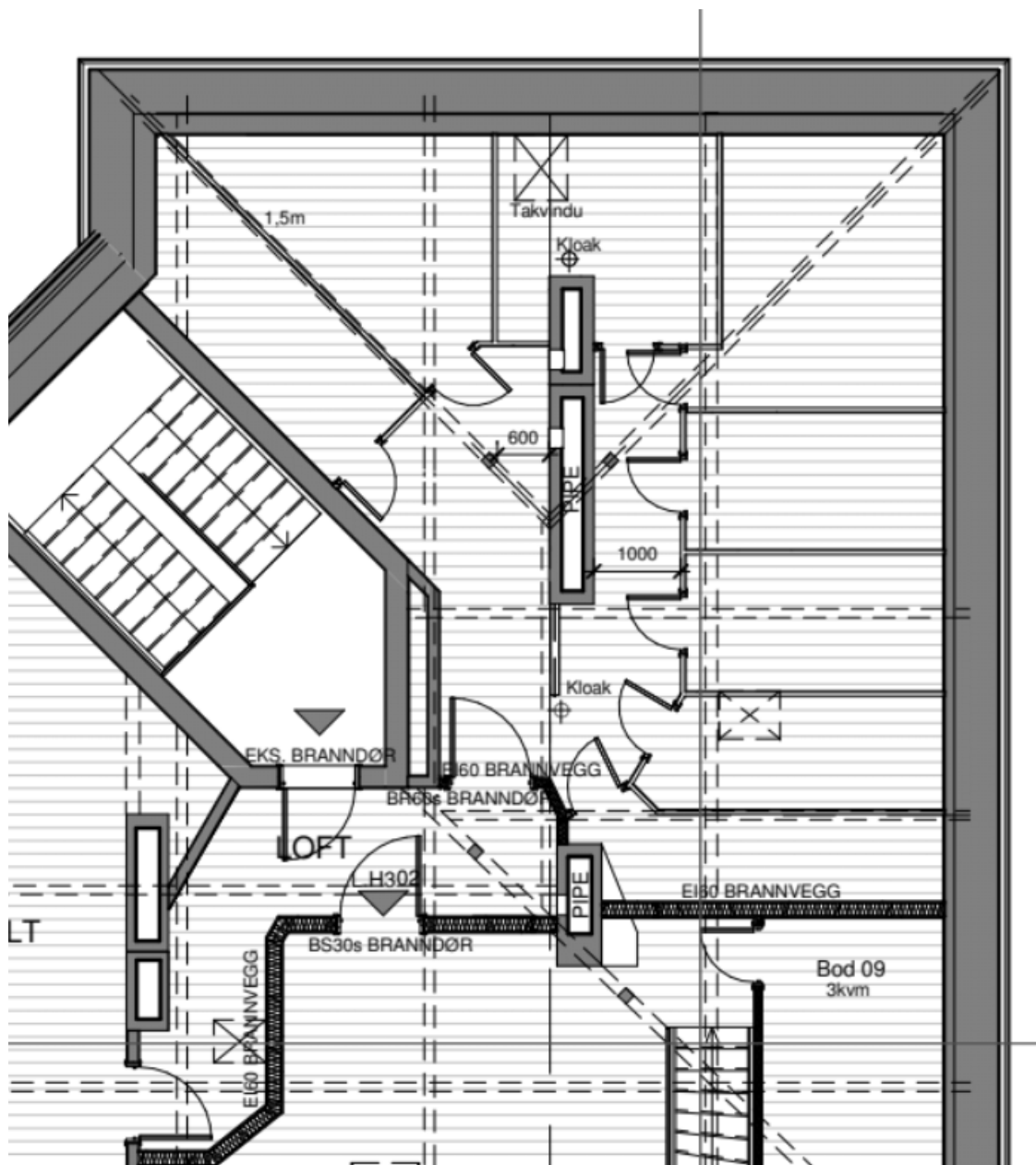
Her finnes bare mål på den ene boden som har minimumskravet på 3 kvm.

Tørkeloft:

Ganske lite tørkeloft, og i område hvor det er ferdsel til boder.

Passasje:

Ingen trange passasjer



STAVANGERGATA 29

Bodstørrelse:

Målene står ikke oppgitt, men det ser ut som om bodene er relativt små.

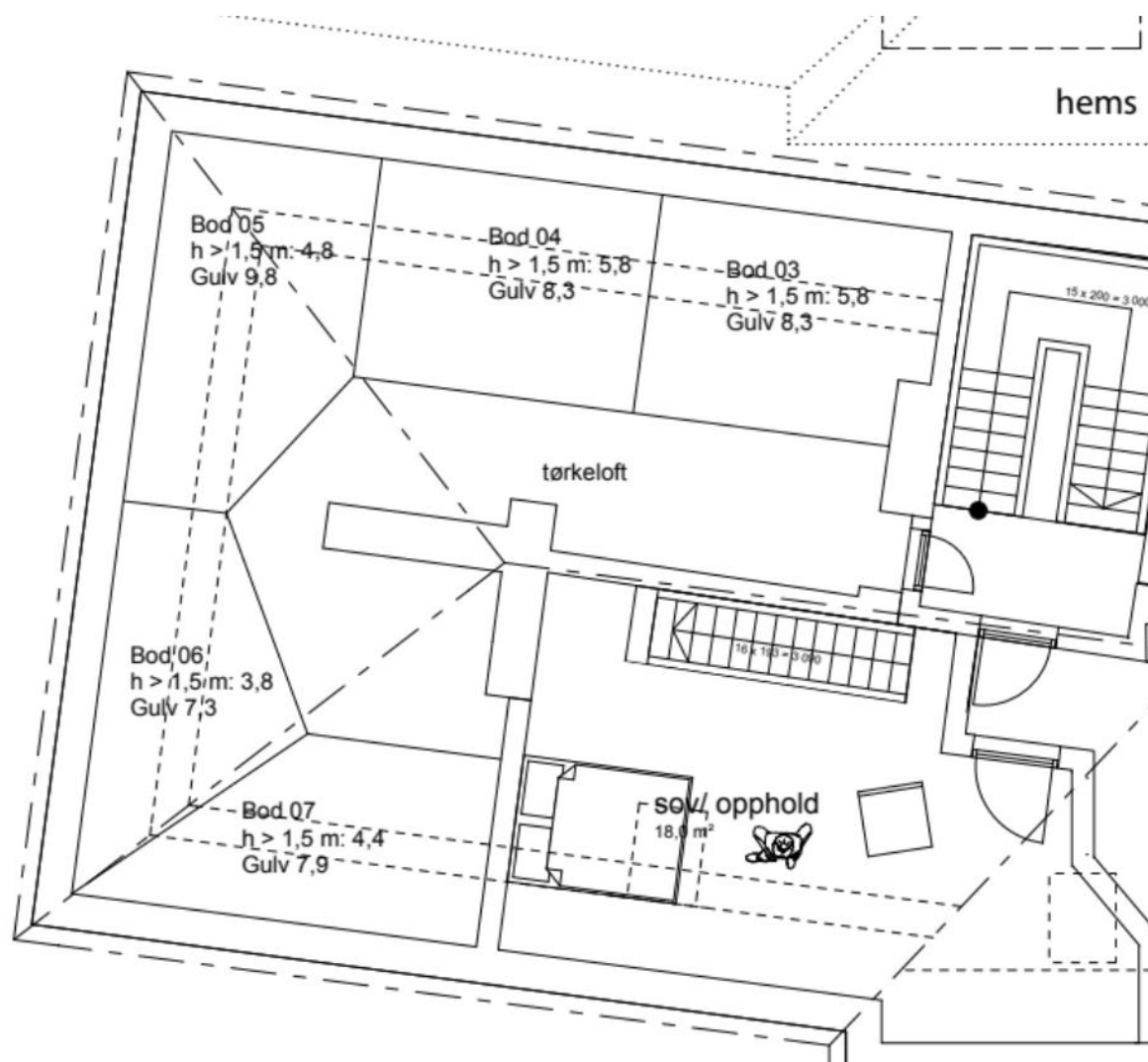
Tørkeloft:

Lite tørkeloft, og det meste av tørkeloftet er i gang mot boder eller naboileilighet og derfor i områder med adkomst/ferdsel.

Passasje:

Smaleste passasjen er 1 meter bred, og inkluderer også inngangen til bodene.

STAVANGERGATA 31



Bodstørrelse:

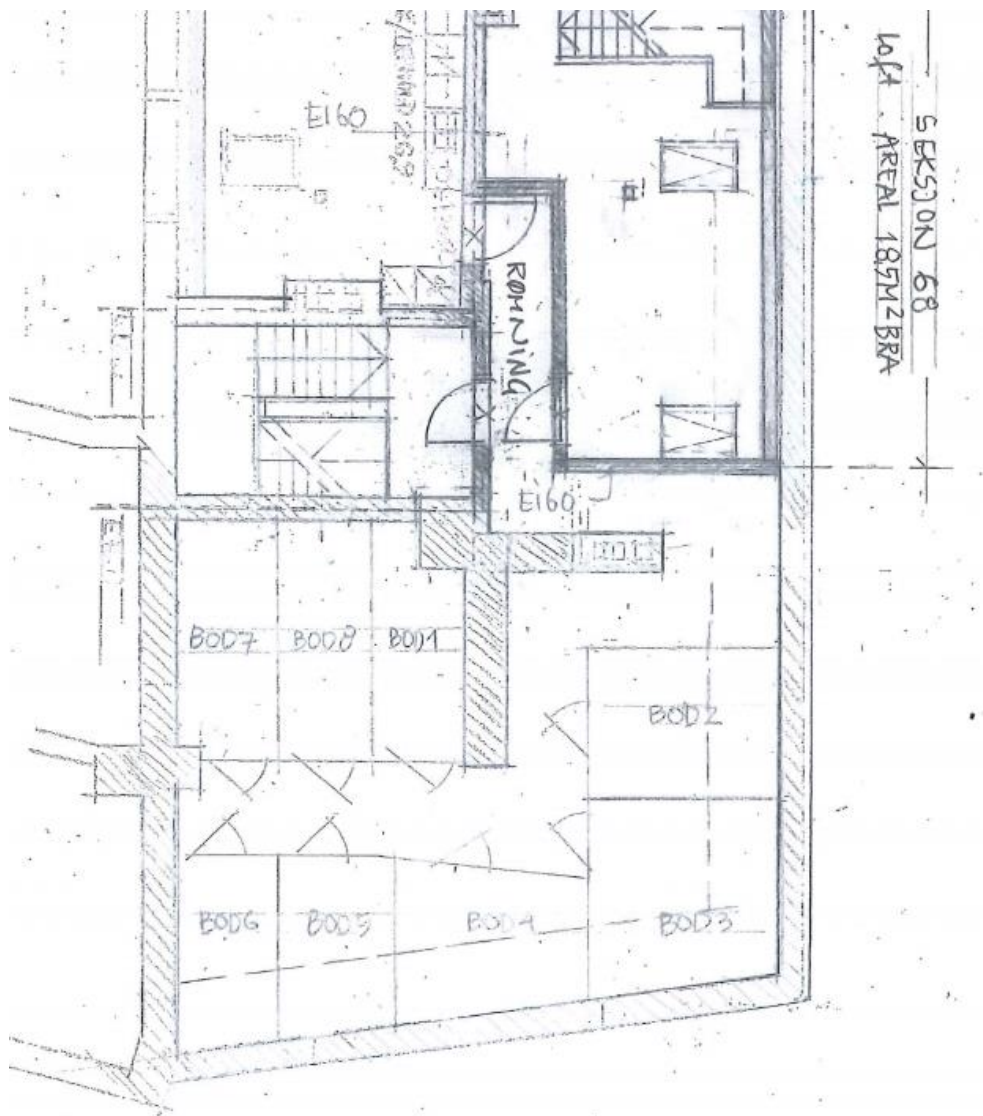
Alle bodene er over 3 kvm.

Tørkeloft:

Lite tørkeloft, og tørkeområdet er i gangen foran bodene hvor det er ferdsel/adkomst.

Passasje:

Samtlige boder har smal passasje, ned i 71 cm bredde på det smaleste. Inngangsdøra er 67 cm bred.



STAVANGERGATA 33

Bodstørrelse:

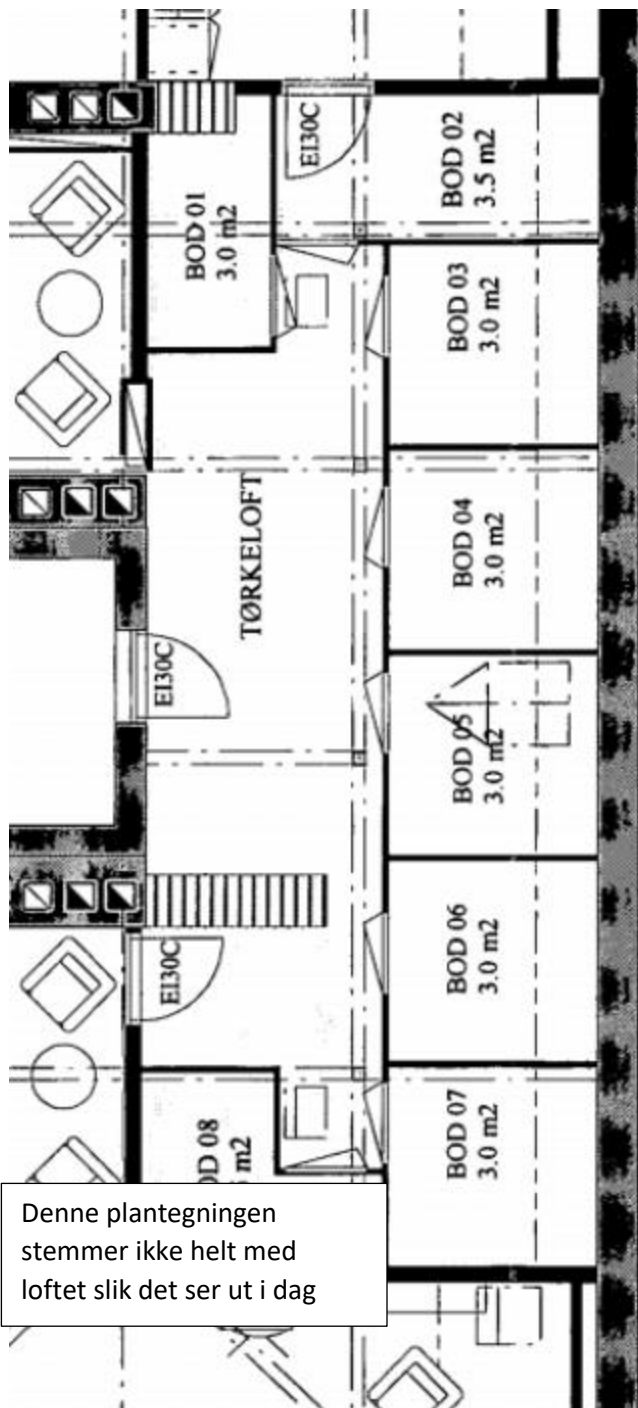
Mål på boder ikke oppgitt.

Tørkeloft:

Alt tørkeloft er i området foran bodene og i passasjen.

Passasje:

Passasjen inn til bodene er på det smaleste 0,68 meter. Mens den ellers for det meste er 0,89.



STAVANGERGATA 35

Bodstørrelse:

Flertallet av bodene er på minimumskravet 3 kvm.

Tørkeloft:

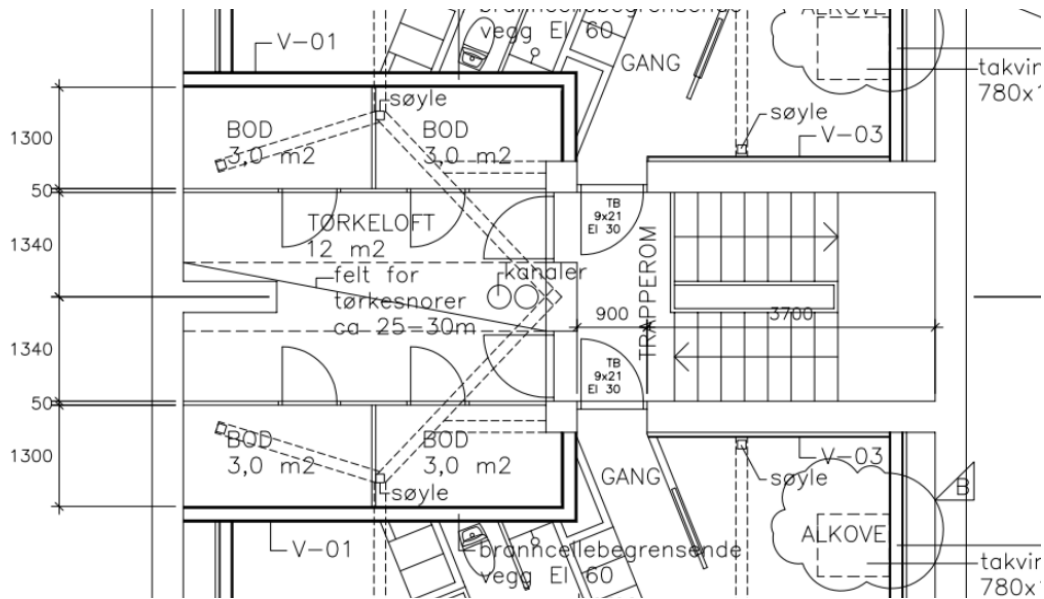
Mulig noe plass til tørkeloft i passasje, men ikke tilrettelagt med snorer.

(NB tegningen stemmer ikke helt. Passasjen ved bod 1, 2 og 3 er i realiteten lengre enn den ser ut til. Bod 1 er nok trukket ned, så det er egentlig mindre tørkeloft enn det ser ut til på tegningen)

Passasje:

Også en smal passasje her, fra pipa til bodveggen til bod 6 er det 0,68 m – dette gjør at tre av bodene skal via denne smale passasjen.

Passasje inn til bod 1,2 og 3 er 0,855 m (passasjen er lengre enn det ser ut til på tegningen).



STAVANGERGATA 37

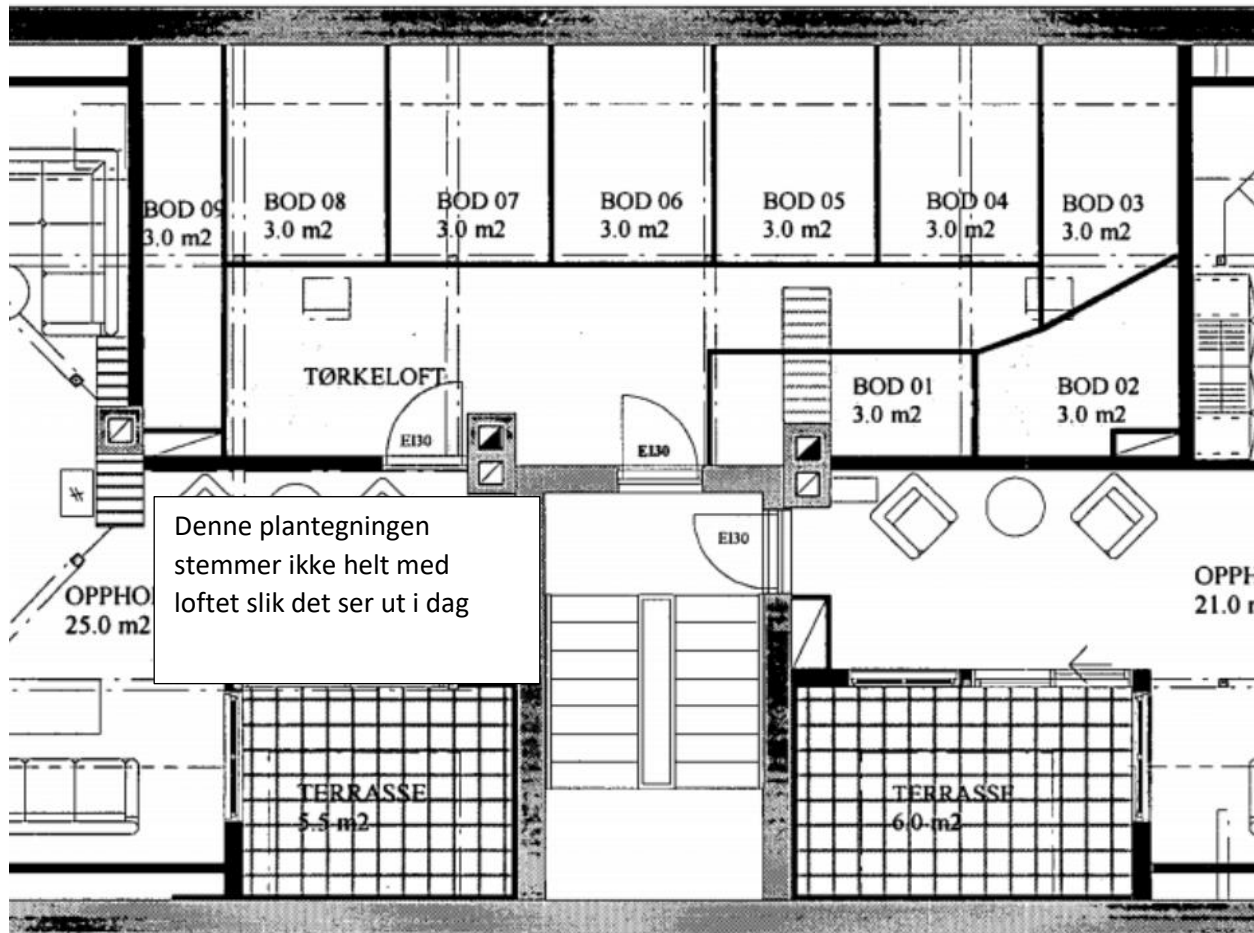
Bodstørrelse:

Bodene er akkurat 3 kvm

Tørkeloft:

Lite tørkeloft, lengde for tørkesnorer oppgis å være ca. 25 til 30 m.

STAVANGERGATA 39



På plan og bygg finner vi ikke tegninger som stemmer med bodene slik de er i dag.

Tørkeloft:

Ikke tørkeloft

Passasje:

Oppmåling av smaleste passasje til venstre for inngangsdøra = 0,92m. Mellom pipe og bodvegg til høyre for inngangsdøra = 0,78.

Bodstørrelse:

Det oppgis at bodene er nøyaktig minimumskravet på 3 kvm

VEDLEGG 02 – 3 ANDELSEIERE I SAMME OPPGANGS VURDERING

Vedlegg til generalforsamling 2022 sak loftsutbygging Stavangergata 41

Som berørte av utbygging i Stavangergata 41 vil vi fremlegge disse kommentarene til styrets vurdering av utbygging og forslag til vedtak. Vi ber om at dette og følgende vedlegg følger med innkallingen til generalforsamlingen, slik at vårt syn og innvendinger blir kjent for alle stemmeberettigede.

1. **Fremkommelighet** til ny bodplassering. Tegningen som styret baserer seg på viser 95 cm smaleste bredde, men det forutsetter at 35 cm av mur fra pipe fjernes. Om fjerning av mur er mulig, teknisk og sikkerhetsmessig, er ikke avklart og det er pr dato ingen vurderinger av dette av fagfolk. Det må avklares om mur kan fjernes. Kan den ikke det må, vegg/gjennomgang mot nytt bebygget areal økes tilsvarende slik at minst 95 cm reelt rom for passasje oppnås. Dette må følges opp av styret og de berørte orienteres fortløpende.
2. **Tørkeareal.** Styret støtter de berørtes innvendinger om manglende tørkeareal. Så lenge tørkearealet ikke er gjort rede for, kan ikke styret love bort 24m². (Det er bare 1 m² mindre enn utbyggers forslag som styret mente ikke oppfyller kravene). Det må presiseres at tørkeareal og adkomst til boder må sikres før areal til utbygger angis. Alle vegger skal tas av utbyggers areal, ikke gjenværende fellesareal/boder. Bodarealet skal ikke inkludere vegger, men faktisk brukbart areal.
3. **Oppfølging.** Utvikling av areal og tegninger som utbygger baserer utbygging på må formidles til de berørte, slik at berørte og ikke bare styret kan kontrollere at areal og adkomst ikke forringes i forhold til vedtak. Underveis i eventuell fysisk byggeprosess skal styret påse at godkjent areal ikke forringes for de negativt berørte. De negativt berørte skal også kunne bevitne at det under utbygging og endelig utforming ikke skjer en forringelse av fellesareal, tørkeloft og bodadgang i forhold til det som ble forespeilet ved tegninger styret eventuelt godkjenner.

Forslag til vedtak:

Utbyggingen og godkjenning av styret stilles i bero inntil det er avklart om pipeløp kan endres (kutte del av mur) og til tegninger og befaring viser tilfredsstillende tørkeareal og øvrig fellesareal ihht retningslinjene.

Om forlaget vårt ikke får flertall og styrets forslag blir vedtatt, ber vi likevel om at punktene våre 1-3 blir fulgt opp og at de berørte følges opp av styret og utbygger.

Erik Solheim

Rebecca Solheim

Liv Vogt Johansen

Jim Vogt Johansen

Nina Risåsen

Tina Risåsen

Geir Thomas Risåsen

Til styret i Bjølsen borettslag v/Inger Knutsen Lian, vedrørende loftsubyggning nr 41

Takk for tilbakemeldinger på våre innspill av 23. mars 2022. Vi ser at de små endringene som utbygger nå foreslår ikke tar tilstrekkelig hensyn til de berørte parter, ikke fører til vesentlig lettere adkomst til bodene eller ivaretar beboernes behov for tørkeloft.

Historikk

For ordens skyld tillater vi oss å minne om forhistorien ved forrige loftsutbygging i Stavangergata 41. Da loftet ble bygget ut i 2015 ble det kun gitt tillatelse til at naboileiligheten kunne bygges ut, riktignok med maksimal utbygging på bakgrunn av loftets utforming der gjenværende areal ikke var egnet til videre utbygging. Konklusjonen var at en videre utbygging i vesentlig grad ville redusere adkomst til loft og boder i så stor grad at det ville skape problemer for tørkeareal og adkomst til bodene. Dette er forhold dagens utbygger ble gjort kjent med ved kjøp av sin leilighet.

Adkomst fra trapperepos

Dagens dør fra trapperepos er beregnet på å slås opp i døråpningens fulle bredde på 80 cm. Forslaget til plassering av ny utadslående inngangsdør vil på grunn av rekkverk medføre at døren kun kan slås opp 90 °. Dermed vil maks oppslått døråpning reduseres fra dagens 80 cm til ca. 70 cm. I trappeoppgangen vil dørøramning av plassmessige hensyn måtte «krympes» ca. 3-5 cm.

Adkomst til boder

Forslaget til nye boder er i all hovedsak basert på å innfri kravet om minimum 3 m², og med takhøyde på minimum 1,5 m.

Som spesifisert i vår forrige uttalelse, trengs det minimum 1 meters bredde på selve passasjen til bodene, spesielt der passasjen svinger. For å sikre best mulig fremkommelighet til bodene, bør det i stedet for en sterkt kurvet adkomst være en rettvinklet passasje, og med en bredde på minimum 1 meter fra pipeløpet. Vi vil her minne om punkt 25 i retningslinjene for utbygging: *«Det skal sikres god nok plass og fremkommelighet slik at bodarealet for beboere er lett tilgjengelig.»*



Ny dør kan kun åpnes 90 grader, før den slår i rekkverket på trappeavsatsen. Dette vil hindre at vi kan benytte oss av svingradius for å få lengre ting inn på loftet. Inne på loftet vil bærebjelker og nye boder hindre det samme. Gavlen til «Ivar» Ikeahylle blir for lang. På høykant kommer gavlen i konflikt med øvre bærebjelke.



Adkomsten til bodene blir så smal på begge sider av pipeløpet at vi ikke kan komme inn i bodene med en stol.

Utbygger hevder at den ytterste utstikkeren fra pipeløpet kan fjernes. Dette må utredes grundig, slik at alle kan være sikre på at dette er mulig før det fattes en beslutning. Vi regner med at en slik utredelse vil kunne ta tid, og at utbyggingen derfor vil måtte utsettes noe. Forhåpentligvis vil dette gi oss tid til å komme frem til en løsning som alle kan være fornøyde med.

Tørkeloft

Når det gjelder tørkeareal, foreslår utbygger at dette skal være det allerede begrensede gangområdet foran bodene og selve inngangspartiet. Når arealet som foreslås er så begrenset både i bredde og lengde, er dette ikke en egnet plass til tørkeareal. Her er det ikke fysisk plass til å henge opp en vanlig klesvask, langt mindre dersom flere skulle ha behov for tørk samtidig. Av hensyn til det begrensede arealet må de berørte beboerne da måtte velge mellom tørk av klesvask eller tilgang til bod. Det begrensede gangarealet er i seg selv for knapt i forhold til nødvendig tilgjengelighet til bodene og der klestørk ytterligere vil begrense fremkommeligheten til bodene.

For ordens skyld tillater vi oss å minne om gjeldende retningslinjer:

Punkt 28. Det skal avsettes plass på loft til henge opp tøy for tørk. Det skal være igjen tilstrekkelig med utluftningsmuligheter.

Utfra forslaget som nå foreligger kan vi ikke se at dette punktet er ivarettatt. Vi vil også minne om at tilgang på tørkeloft er spesielt viktig for beboerne, særlig for de som ikke på annen måte har anledning til å utvide sine leiligheters bruksareal.

Svært korte frister

Vi tillater oss å påpeke at gjennom hele prosessen har utbygger gitt de berørte parter svært korte frister, den siste mindre enn to døgn. Dette har gitt de berørte parter minimal mulighet til å områ seg og til å trekke inn de berørte parter. En utbygging berører som kjent flere parter enn bare utbygger, hvilket det må tas tilstrekkelig hensyn til i en sak som denne.

Behov for en grundigere utredning

Hastverket i denne saken gjør at vi som berørte parter føler at forslaget slik det foreligger ikke er tilstrekkelig utarbeidet. Blant annet må status for utstikker på pipeløp sjekkes opp av fagkyndige, før fjerning av denne legges inn som prinsipp.

Vi tillater oss å minne om gjeldende vedtekter for utbygging hvor det står:

7.1. Prinsipper, tredje ledd.

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

7.10. Styrets godkjenning av byggesøknaden

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

Vi mener at utbyggers planer fraviker borettslagets vedtekter og retningslinjer for loftsutbygging. Dessuten mener vi at bakgrunns materialet er for dårlig utarbeidet og kan derfor ikke avgjøres på årets generalforsamling. Det er derfor vår sterke anmodning om at saken utsettes til dette er gjort og at saken heller tas opp på en ekstraordinær generalforsamling.

Med vennlig hilsen,

Liv Vogt Johansen

Jim Vogt Johansen

Nina Risåsen

Tina Risåsen

Geir Thomas Risåsen

Rebecca Solheim

Erik Solheim

Electronic signature

Signed by

**Winsnes, Nikolai Albert Gabriel
Schwalenstöc**

(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

15.05.2022 16.41.28

Date of birth

1996-09-18

Signature method

BankID Mobil (NO)

Signed by

Grüner, Pål Christian

(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

13.05.2022 14.31.59

Date of birth

1987-02-07

Signature method

BankID Mobil (NO)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjølsen borettslag torsdag 12.05.2022 kl. 18:00 - OBF sine lokaler, Sandakerveien 64 0484 Oslo.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2022 i Bjølsen borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Nikolai Winsnes ble valgt som møteleder.

1.2 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

1.3 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 25 andelseiere og 22 representert med fullmakt, til sammen 47 stemmeberettigede.

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

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Frende Mathiesen Langeland ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Pål Christian Grüner valgt.

2. Årsmelding 2021

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2021 og Budsjett 2022

3.1 Årsregnskapet for 2021

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2022**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**Vedtak:**

Det er bekreftet å honorere styret med kr 250 000

5. Saker til behandling**5.1 Arealtype og pris for fellesareal til utbygging****Vedtak:**

Forslag 1a) ble vedtatt 46 stemte for, 1 stemte i mot.

Forslag 1B)

Forslaget fra forslagsstiller falt, 5 stemte for.

Forslaget fra styret ble vedtatt med 31 stemmer for.

5.2 Kompensering av andelseiere som får redusert bodplass og fellesareal**Vedtak:**

Forslaget falt, 4 stemte for.

5.3 Endre navn på borettslaget til Bjølsen Hageby**Vedtak:**

Forslaget falt, 11 stemte for.

5.4 Tillate utbygging utover egen leilighets vertikalt tilstøtende areal

Tillate utbygging utover egen leilighets vertikalt tilstøtende areal og over eller under annen leilighet

Vedtak:

Forslaget falt, 8 stemte for

5.5 Salg av fellesareal på loft i Stavangergata 41 til andel 99**Vedtak:**

Naboers forslag falt, 6 stemte for.
Forslagsstillers forslag falt, 29 stemte for.
Stryets forslag ble vedtatt, 40 stemte for

5.6 Salg av fellesareal i kjeller i Bergensgata 20 til andel 17

Vedtak:

Forslaget falt, 16 stemte for

5.7 Flytte redskapsbod i Paviljonggården

Vedtak:

Forslaget var ikke en beslutningssak. Saken ble orientert og og diskutert. Styret tok generalforsamlingens meninger til etterretning.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Inger Knutsen Lian har fullført sitt styreverv. Det må derfor velges nytt styremedlem for 2 år.

Anita Pedersen Lørdahl har fullført sitt styreverv. Det må derfor velges nytt styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Anita Pedersen Lørdahl ble valgt ved akklamasjon.
Veronica Solheim ble valgt ved akklamasjon.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Andrew Michael Janczak har fullført sitt styreverv. Det må derfor velges nytt varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Ola Hagen Øyan ble valgt ved akklamasjon.
Andrew Michael Janczak ble valgt ved akklamasjon.

6.3 Valg av hagekomite for 2 år

Vedtak:

Hilde Voie ble valgt ved akklamasjon.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Inger Lian ble valgt på bakgrunn av praksisen med at avtroppende styremedlem går inn i valgkomitéen.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20:02

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Protokoll fra generalforsamling 2022 - Bjølsen borettslag.

Side 3/4

Styreleder, Erlend Mjaavatten 1 år
Styremedlem, Nikolai Winsnes, 1 år
Styremedlem, Jorunn Lamson, 1 år
Styremedlem, Anita Pedersen, 2 år
Styremedlem, Veronica Solheim, 2 år
Varamedlem, Ola Hagen Øyan, 1 år
Varamedlem, Andrew Michael Janczak, 1 år

Nikolai Winsnes
Møteleder

Frende Mathiesen Langeland
Sekretær

Pål Christian Grüner
Protokollvitne