

Bjølse Borettslag

Generalforsamling 2024

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 28.05.2024, kl 18:00

Sted: i OBF sine lokaler

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

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til kontakt@bbor.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

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 2024 i Bjølsen Borettslag tirsdag 28.05.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Bjølsen Borettslag

Tirsdag 28.05.2024, kl 18:00

i OBF sine lokaler

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Bjølsen Borettslag

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets underskudd fremføres som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret foreslår å øke honoraret til styret med 20.000 kroner til 270.000 kroner. Honoraret ble ikke justert i fjor, og styret anser at en økning er fornuftig. Honoraret skal fremstå moderat, men samtidig attraktivt nok til at andelseiere ønsker å gjøre en innsats om styremedlem i borettslaget. Gitt høy inflasjon de seneste år er en justering på sin plass.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 270.000.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om trappevask

Styret har mottatt klager på dårlig utført trappevask og manglende trappevask onsdag før 17. mai.

Styret er i kontakt med Renholdsbyrået ved Karolina for å heve nivået på utførte tjenester. Styret har også hatt et konkurrerende vaskefirma inne for å levere oss tilbud, som vi kan vurdere hvis problemet vedvarer.

4.2 Orientering fra styret vedrørende rasfare

En utfordrende vinter med store snøfall og stor variasjon i temperaturene skapte en rekke episoder hvor beboere var redd for takras av is og snø. Styret forsøkte ved flere anledninger å selv få ryddet unna is/snø, ved å hakke/koste fra vinduer, takvinduer og verandaer.

Ved to anledninger bestilte vi ekstern hjelp med lift, og tommelfingerregelen er at dette koster rundt 20.000 kroner hver gang. Resultatene sto ikke helt i stil med kostnaden, for også fra lift slet innleid hjelp med å få bort det man ønsket, særlig snø bak snøfangere over dører, som smelter, fryser til is, og smelter igjen med fare for isflak som kan gli ut.

Siden dette handler om sikkerhet, ønsker styret å informere om utfordringen. Vi tar gjerne innspill om vi skal øke kostnadene for å øke (opplevd) trygghet, eller om linjen vi la oss på i vinter var ok.

Defekte varmekabler i takrenner over Bergensgata 20 og 24 ble reparert mens frosten var på sitt verste. Det ble ytterst kostbart siden det krevde bla. omfattende ishakking.

Kostnaden ble nærmere 100.000 kroner, men avveiningen til styret var at det ikke fantes alternativer til å gjøre jobben der og da.

4.3 Orientering om hagekomité og beskjæring av syrer

Borettslaget har en hagekomité, bestående av tre medlemmer som representerer hver sin bakgård. I 2023/24 var de tre Hilde Voie (Paviljongbakgården), Andrew Janczak (Klokkegården) og Paal Uvaag (Barnehagebakgården). Alle tre har meldt sin interesse for å fortsette i 2024/25. Hagekomiteen gjør en strålende innsats og har oversikt over beplantning i bakgårdene. De har også et ekstra ansvar som arbeidsledere under dugnader.

Andrew Janczak er også vår lokale arborist, og beskjærer alle syrer og frukttrær i borettslaget med kyndig hånd. Det er viktig at ingen andre beskjærer syrer eller frukttrær, verken på dugnad eller utenom. Våre gamle syrer er en del av våre bevaringsverdige bakgårder med høy kulturminneverdi og er kommunalt listeført av Byantikvaren på Gul liste.

4.4 Parkering og kjøring i bakgården

Styret minner om at parkering i bakgårdene ikke er tillatt. Det er kun anledning for kjøring i gårdsrommet for nødvendig av- og pålessing. Dette gjelder hele døgnet, for alle, også håndverkere. Det gjelder også strengt tatt når det er snømåking og vårrengjøring i gatene, når vi ser mange parkere i bakgård mens det pågår.

Styret ber også om å vurdere om kjøring for av- og pålessing er nødvendig. Bakgårdene er våre hager, spisesteder, lekeplasser og rekreasjonsareal, og mye biltrafikk reduserer gleden av å bruke dem.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om nye retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendring

Styrets begrunnelse:

I borettslaget i dag finnes kun retningslinjer tilpasset utbygging av loft og kjeller. I praksis har disse vært benyttet ved mange andre tiltak enn utbygging. Styret ser et behov for bedre tilpassede retningslinjer ved andre prosjekter, som større oppussing, ombygging av enheter, sammenslåing av leiligheter og ved fasadeendring. De supplerende retningslinjene følger mange av de samme punktene som retningslinjer for utbyggingssaker, men uten all loft- og kjeller-spesifikk informasjon. Retningslinjene er dermed bedre tilpasset sitt formål og mer praktiske i bruk, mener styret.

Retningslinjene er en veiledning for ansvarlig beboer, for å sikre korrekt og profesjonell utførelse av arbeidet, innhenting av nødvendige godkjenninger fra faglige instanser, samt sikre at beboer ivaretar fellesarealer, bygg og tomt, følger ordensreglene og tar hensyn til naboer. Styret mener retningslinjene også vil gjøre det lettere for styret å følge opp beboere under oppussing, til beste for naboer og borettslaget.

Retningslinjene vil gjelde ved større prosjekter som oppussing av bad/våtrom, endring av romløsning og flytting av vegger, endring eller flytting av bærende konstruksjoner, sammenslåing av leiligheter, bytte eller flytting av ildsted, brannsikringsarbeider, samt ved alle typer fasadeendringer (inkl. innsetting av nye eller større vinduer), m.m. Prosjektene kan være både søkepliktige og ikke søkepliktige hos PBE og Byantikvaren.

Retningslinjene kan leses vedlagt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at Retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendring i Bjølsen Borettslag vil gjelde ved større tiltak og oppussingsprosjekter som ikke sorterer under lofts- eller kjellerutbygging. Styret får fullmakt til å definere hvilke prosjekter som sorterer innenfor rammene av de nye retningslinjene. Retningslinjene vil inkluderes i borettslagets vedtekter under punkt 7 Oppussing/ombygging og under punkt 4.4. Bygningsmessige arbeider (herunder fasadeendringer).

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

5.2 Sikre varsling av styret, samt inkludere nye retningslinjer i vedtektenes punkt 7

Styret har erfart at det er behov for bedre oversikt over større oppussinger og ombygginger som gjennomføres i borettslaget, og for bedre kommunikasjon mellom andelseiere som gjennomfører oppussing/ombygging, og styret. Dette for blant annet å kunne opplyse andelseier om borettslagets retningslinjer og vedtekter og sørge for at arbeidet foregår forskriftsmessig og ikke er til unødig sjenanse for naboer.

Styret ønsker derfor å vedtektsfeste at styret skal varsles i forkant ved alle større oppussingsprosjekter, samt å inkludere Retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendring under vedtektenes punkt 7.1. Oppussing/ombygging.

Forslag til vedtak: Endring av punkt 7.1. og punkt 7.2. i «Vedtekter for Bjølsen Borettslag» til:

7.1. Prinsipper

Ved større oppussingsprosjekter og ombygging plikter andelseier å følge Retningslinjer for oppussing, ombygging og fasadeendring i Bjølsen borettslag, vedtatt av generalforsamling 28.05.24.

7.2.

Større oppussingsprosjekter, ombygging og utbygging skal skriftlig varsles til styret før arbeidet kan igangsettes. Etter styrets godkjenning skal det varsles skriftlig til samtlige beboere i oppgangen, samt til tilstøtende leiligheter i naboopp ganger.

Rekkefølgen på allerede eksisterende punkter 7.2–7.5. i vedtektene forskyves tilsvarende, men beholder den ordlyden de har.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

5.3 Tydeliggjøre krav til fasadeendring i vedtektene punkt 4.4.

Styret opplever nåværende paragraf 4.4. i vedtektene som noe uklar, og ønsker å presisere at alle fasadeendringer – inkludert forstørring av vinduer eller innsetting av helt nye vinduer i takkonstruksjonen – alltid må godkjennes i generalforsamling. Borettslagsloven er tydelig på dette, men styret mener at nåværende formulering under punkt 4.4. kan skape tvil om gjeldende praksis.

Styret ønsker også å vedtektsfeste noen sentrale krav i saksgangen ved fasadeendring, som godkjenning hos Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten, igangsettingstillatelse, kontraktinngåelse med styret, samt at arbeidet må utføres iht. gjeldende lover og forskrifter og iht. borettslagets nye Retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendring.

Styret mener fasadeendringer i tillegg bør følge noen generelle prinsipper for lofts- og kjellerutbygging, herunder vedtektenes punkt 8.3. (Ansvar for mangler ved det utbygde areal) og punkt. 8.8. (Vedtaket gyldighet). Dette for å sikre økonomisk ansvarsforhold i etterkant, samt sikre at fasadeendringer ikke kan settes i verk mange år etter at generalforsamlingen ga sitt samtykke. Med et vedtak gyldig i maksimalt 2 år, unngår man en slik uoversiktlig fremtidig situasjon.

Borettslagsloven setter strenge krav til fasadeendringer, da disse ikke anses som vanlig forvaltning eller vedlikehold, og dermed ikke som nødvendige tiltak. Styret mener de foreslåtte endringene i punkt 4.4. bedre gjenspeiler hensikten med lovverket ved disse sakene. Terskelen skal være høy for å endre fasaden, og styret ønsker å sikre tydelig, lovmessig og sikker praksis ved fasadeendring i fremtiden, til borettslagets felles beste.

Forslag til vedtak: Endring av punkt 4.4. i «Vedtekter for Bjølsen Borettslag» til:

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 bebyggelse og fasade krever godkjenning i generalforsamling, i tråd med borettslagslova. Herunder regnes forstørring av vinduer og/eller innsetting av helt nye vinduer i takkonstruksjonen. Kravet om samtykke fra generalforsamlingen gjelder selv om Plan- og bygningsetaten har gitt tillatelse til igangsettelse.

Alle fasadeendringer skal godkjennes av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten. Før arbeidene kan påbegynnes, skal andelseier forevise styret igangsettingstillatelse fra Plan- og

bygningsetaten, samt skrive kontrakt med borettslaget og betale et depositum iht. kontrakt til lagets bankkonto for å dekke lagets evt. omkostninger. Arbeidet skal gjennomføres i overensstemmelse med Plan- og bygningsloven med gjeldende tekniske forskrifter, og iht. borettslagets Retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendring. Også generelle krav i vedtektenes kapittel 8.3. og 8.8. er gjeldende ved fasadeendring.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

5.4 Nytt takvindu i loftstue, Stavangergata 29, andel 50

Forslagsstiller: Arne Reisegg Myklestad og Marit Reisegg Myklestad

Andel 50 ønsker å sette inn et nytt takvindu i eksisterende loftstue.

Forslagsstillers begrunnelse:

Tidligere eier har bygget ut loftstue i tilknytning til leiligheten. Stuen har i dag kun ett takvindu, og fremstår ganske mørk. Vi ønsker å sette inn et takvindu til for å få mer dagslys i boligens øverste etasje, da dette vil øke bruksverdien for beboerne. Vedlagt kan dere se forslag til eksisterende og ny løsning.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Eier av andel 50 får tillatelse til å sette inn et nytt takvindu ut mot Holmestrandgata i flukt med underliggende vindu, tilsvarende tidligere godkjente tiltak i borettslaget. Generalforsamlingens vedtak forutsetter at fasadeendringen godkjennes av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten, og at tiltaket gjennomføres iht. gjeldende regelverk og borettslagets vedtekter og retningslinjer.

Styrets innstilling: Styret anser innsettelsen av det nye takvinduet som naturlig og begrenset, og i tråd med tidligere godkjent praksis i borettslaget.

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

5.5 Takvinduer på utbygd loft, Stavangergata 39, andel 93

Forslagsstiller: Therese Eftevaag og Heine Sunde Nordnes

Andel 93 ønsker å søke om å sette inn flere takvinduer på utbygd loft.

Forslagsstillers begrunnelse:

Vi har en leilighet med både kjøkken og stue i utbygd loft. I den forbindelse har vi i samråd med arkitekt Margrethe Rosenlund vurdert muligheter for å sette inn flere takvinduer for å øke lysinnslipp. Forslaget gjelder fire nye vinduer, hvorav tre er vendt mot barnehagebakgården og ett mot Margarinfabrikken.

Forslag til vinduer mot bakgården er ett over det eksisterende Velux-vinduet, ett over balkongen og ett midt mellom disse. Plassering følger byggets linjer. Vinduene er relativt små og tegnet inn på 3 meters høyde med hensikt om mer lysinnslipp. Vinduene vil ikke gi ytterligere inn- eller utsyn mellom boenheter. Vinduet mot Margarinfabrikken følger samme høyde, og er tegnet inn over det eksisterende

vinduet.

Vedlagt følger tegninger som angir størrelse og plassering av foreslåtte vinduer.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Eier av andel 93 får tillatelse til å sette inn opp til fire nye takvinduer på linje over eksisterende takvinduer og balkong, iht. fremlagte tegninger. Generalforsamlingens vedtak forutsetter at fasadeendringen godkjennes av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten, og at tiltaket gjennomføres iht. gjeldende regelverk og borettslagets vedtekter og retningslinjer.

Styrets innstilling: Styret velger å lene seg på avgjørelsen til Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten, som vil gi faglig begrunnede svar for sin avgjørelse, og påse at bygårdens fasade ivaretas. Tiltaket er ellers i tråd med allerede gjeldende praksis i borettslaget.

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

5.6 Endring i retningslinjer for lofts-/kjellerutb. vedr. stillas, vern av fellesareal og husordensregl.

Styrets begrunnelse:

Styret ønsker en streng, men pragmatisk tilnærming til bruk av stillas, ved for eksempel utskifting av loftsvinduer, slik at dette kan gjennomføres på en effektiv måte og på et tidspunkt som hensyntar både øvrige beboere og andelseier som skal utføre arbeidet. Styret ønsker også å spesifisere at andelseier plikter å sørge for at det tas særlig hensyn til beplantning i bakgårdene, spesielt syriner, og at andelseier plikter å tilbakesette fellesarealet i samme stand dersom arbeidet fører til skade på plen, trær eller annen beplantning. Styret ønsker også å understreke i retningslinjene at andelseier plikter å følge borettslagets ordensregler. Styret foreslår derfor tydeliggjøring i form av noen mindre endringer i Retningslinjer for loftsutbygging, pkt. 37.

Forslag til vedtak: Endring i punkt 37 i «Retningslinjer for loftsutbygging i Bjølsen Borettslag» til:

Transport gjennom fellesarealer skal utføres med den største forsiktighet, slik at skader på borettslagets eiendom ikke oppstår.

Det tillates i utgangspunktet ikke oppsatt stillas på utvendig fasade. Stillas kan kun brukes hvis det ikke er mulig å utføre jobben med lift, og må klareres med styret. Unngå å dekke til vinduer med stillas, så langt det lar seg gjøre. Lufting gjennom vinduer bør være mulig. Det tillates ikke å transportere materialer gjennom trapperomsvindu.

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.

Ved alt arbeid skal det tas hensyn til borettslagets syriner, som er på gul verneiste. Andelseier har ansvar for å følge opp håndverkere i denne prosessen. Andelseier plikter å sette gård og bakgård tilbake i samme stand som den var før arbeidet startet. Dersom arbeidet medfører skader på bygg, mur, plen, syriner eller annet, må andelseier utføre og bekoste snarlige reparasjoner i etterkant.

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 særskilt tillatelse. Borettslaget kan da kreve kompensasjon for medgått strøm.

Andelseier plikter å følge borettslagets ordensregler under arbeidet.

Tilsvarende, tilpasset endring gjøres i punkt 36 i «Retningslinjer for kjellerutbygging i Bjølsen Borettslag»:

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.

Ved alt arbeid skal det tas hensyn til borettslagets syriner, som er på gul verneliste. Andelseier har ansvar for å følge opp håndverkere i denne prosessen. Andelseier plikter å sette gård og bakgård tilbake i samme stand som den var før arbeidet startet. Dersom arbeidet medfører skader på bygg, mur, plen, syriner eller annet, må andelseier utføre og bekoste snarlige reparasjoner i etterkant.

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 særskilt tillatelse. Borettslaget kan da kreve kompensasjon for medgått strøm.

Andelseier plikter å følge borettslagets ordensregler under arbeidet.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

5.7 Nytt tregjerde i Klokkegården

Forslagsstiller: Fredrik Strømme

For noen år siden ble det satt opp et metallgjerde i Klokkegården. Fjerning av vegetasjon i den forbindelse har blottlagt Klokkegården mot Bergensgata 22 A og B (Den gule bygningen i midten av borettslaget som ikke er en del av borettslaget).

Jeg foreslår på en kostnadseffektiv måte å kle gjerdet i treverk i samme stil som

sykkelskuret som er bygget i Klokkegården, slik at det går over og dekker det eksisterende gjerdet, eventuelt erstatter det helt hvis det er det mest fornuftige. Dette vil hindre innsyn fra Bergensgata 22, skape et helhetlig inntrykk og ramme inn hagen på en hyggelig måte både vinter og sommer.

Arbeidet kan gjerne delvis utføres i kraft av dugnadsarbeid så lenge det sikres at fundamentet er trygt. Det kan også bygges benker i forbindelse med gjerdet, dette vil bli et lunt område på et sted der solen står lenge utover ettermiddagen.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å erstatte eksisterende flettverksgjerde mellom klokkegården og Bergensgata 22 A/B med et tregjerde, og avgjøre hvilke og hvor store deler av gjerdet som er hensiktsmessig å gjøre om til tregjerde.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Sven Christian Stenvaag, Bergensgata 24c er valgt til styreleder frem til 2025. I 2025 er 4 styremedlemmer inkludert styreleder sin periode utløpt. For å sikre god kontinuitet i styret innstiller valgkomiteen på gjenvalg av Sven Christian Stenvaag som styreleder i 2 år fra 2024.

Valgkomiteens innstilling

Sven Christian Stenvaag, Bergensgata 24c velges til styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Anita Pedersen Lørdahl

Valgkomiteens innstilling:

Ida Kathinka Skolseg, Stavangergata 31, velges som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Dorothee Witte

Astrid Krahn

Valgkomiteens innstilling:

Torstein Kastet, Stavangergata 33, velges som varamedlem for 1 år

Heine Sunde Nordnes, Stavangergata 39, velges som varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Det er praksis at avtroppende styremedlemmer blir neste års valgkomité. Siden det er kun ett avtroppende styremedlem foreslår valgkomitén at ett medlem fra årets valgkomité velges på nytt sammen med avtroppende styremedlem.

Forslag til vedtak: Anita Pedersen Lørdahl og Erlend Mjaavatten velges til valgkomité

7. 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, 21.05.2024

Styret i Bjølsen Borettslag

Styreleder, Sven Christian Stenvaag
Styremedlem, Ola Hagen Øyan
Styremedlem, Trude Løtvedt
Styremedlem, Vilde Straume Wiig
Styremedlem, Anita Pedersen Lørdahl
Varamedlem, Astrid Krahn
Varamedlem, Dorothee Witte

Årsmelding 2023 for Bjølsen Borettslag

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Sven Christian Stenvaag
Styremedlem, Ola Hagen Øyan
Styremedlem, Trude Løtvedt
Styremedlem, Vilde Straume Wiig
Styremedlem, Anita Pedersen Lørdahl
Varamedlem, Astrid Krahn
Varamedlem, Dorothee Witte

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på kontakt@bbor.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Bjølsen Borettslag

Bjølsen Borettslag er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954489434. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 102 andelsleiligheter og én utleieleilighet, totalt 103 leiligheter. Borettslaget er fordelt på 5 lavblokker.

Skorstein og peisutskiftning

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 bytte peis MÅ man kontakte styret, slik at fagkyndige kan utføre tilslutningen av røykrøret på en riktig fagmessig måte.

Skadedyrkontroll

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

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. Vi har tre maskiner og én tørketrommel.

Kontaktperson for vaskeriet står på hjemmesiden og oppslag i vaskeriet. Vi benytter for tiden en tillitsbasert ordning med betaling via Vipps, men vil evaluere denne og vurdere

dyrere ordninger hvis man ikke kan ha tillit til at folk betaler lojalt.

Utbygging

Følgende utbygginger er gjort i borettslaget, totalt 31. stk. Godkjente (evnt. pågående) saker i parentes.

Bergensgata 18, 1 mot loft, 1 mot kjeller

Bergensgata 18B, 2 mot loft, 1 mot kjeller

Bergensgata 20, 1 mot loft, 2 mot kjeller (en pågående)

Bergensgata 24A, 1 mot loft, 1 mot kjeller

Bergensgata 24B, 1 mot loft, 1 mot kjeller

Bergensgata 24C, 2 mot loft, 1 mot kjeller

Stavangergata 29, 2 mot loft 2 mot kjeller

Stavangergata 31, 2 mot loft, 1 mot kjeller

Stavangergata 33, 1 mot (pågående) loft, 2 mot kjeller

Stavangergata 35, 2 mot loft, 2 mot kjeller

Stavangergata 37, 2 mot loft, 1 mot kjeller

Stavangergata 39, 2 mot loft, 1 mot kjeller

Stavangergata 41, 1 mot loft (og 1 pågående) mot loft

Stavangergata 43, 2 mot kjeller

Vaktmester- og renholdstjeneste

Bjølsen Borettslag benytter Vaktmester Andersen til vaktmestertjenester. Vaktmesterens/porterens navn er André og mer informasjon finnes på borettslaget nettside.

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

Bjølsen Borettslag har avtale med renholdstjeneste med Renholdsbyrået AS. Renholdet skjer hver onsdag i trappeoppganger og annet fellesareal.

Bredbånd, kabel-tv

Bjølsen Borettslag har avtale med Telia for leveranse av bredbånd, kabel-tv, telefoni og digital-tv. Kabelnettet ble oppgradert til Docsis 3.1 i 2021, og beboerne kan velge mellom tre ulike modeller inkludert i felleskostnadene:

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

Telia har servicetelefon 924 05050.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør bestilles skriftlig pr. e-post til: kontakt@bbor.no. Nøkkel til egen dør fra trapperom gjøres individuelt. Nøkkel til postkasse kan bestilles hos Posten.

Navn på ringeklokken byttes av styret. Send en melding med nåværende navn og ønsket navn til kontakt@bbor.no.

Skilt til postkassen gjøres individuelt.

Brannsikringsutstyr

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

Om du mangler pulverapparat i din leilighet, ta kontakt med styret på 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 eventuell brann. Info og brukerveiledning henger ved hver sentral. Alle batterier ble systematisk byttet senhøsten 2023. Hvis noen mener batterier ikke ble byttet hos dem, må de ta kontakt med styret på kontakt@bbor.no.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Bjølsen Borettslag, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

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

Følgende er gjort i år:

- Batteribytte i alle røykvarslere, og årlig kontroll

Forsikring

Eiendommen til Bjølsen Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88266742.

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

Skade kan meldes direkte til Gjensidige på "www.gjensidige.no/naringsliv/meld-skade/borettslag-og-sameier". Informer styreleder på kontakt@bbor.no.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne forsikring for innbo og løsøre.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 9 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

- 2024 Reparasjon av varmekabler i takrenner
- 2023 Bytte av batterier i alle røykvarslere
- 2022-2023 Rørfornyng av soil og bunnledninger
- 2022-2023 Installasjon av radonvifter i flere kjellere
- 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 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 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)

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 13 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Brannvarslingsanlegg (inkl. batteribytter og feilmeldinger), oppfølging branntilsyn, dugnader, reparasjon påvist vannlekkasje Bergensgata 18, fullføring rørfornying med TT-teknikk, diverse vannlekkasjer i leiligheter, tetting vannlekkasjer i tak, rasfare fra tak, vaskeri, utleieleilighet, nye retningslinjer for større oppussing/ombygging/fasadeendringer, oppfølging av Radonmannen.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over inntekter og kostnader. Årsregnskap for 2023 viser et driftsresultat på 46.800 kroner, og et årsresultat på minus 742.000 kroner.

Budsjett for 2024 viser til sammenligning et forventet årsresultat på 490.000 kroner. Dette skyldes i hovedsak at vi ikke har større arbeider gående nå.

Rentekostnaden ble doblet fra 2022 til 2023, fra 550.000 til over 1,1 million kroner, og øker ytterligere i 2024.

22.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Bjølsen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.05.2024

Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 846 440	5 119 450	6 005 412	6 030 141
Sum		5 846 440	5 119 450	6 005 412	6 030 141
Ekstraordinære inntekter	2	25 000	559 470	0	0
Sum andre inntekter		25 000	559 470	0	0
Sum		5 871 440	5 678 921	6 005 412	6 030 141
Forretningsførsel og revisjon	3	270 225	272 007	273 000	282 500
Lønn og honorarer	4, 5	285 250	285 250	285 250	308 070
Vedlikehold	6	2 290 990	5 982 295	1 695 000	445 000
Eksterne tjenester	7	410 209	372 380	555 000	509 000
Kabel-tv og bredbånd		539 656	459 792	517 000	566 000
Forsikring		523 142	506 680	556 000	600 000
Kommunale avgifter		1 023 943	865 738	1 037 000	1 200 000
Festeavgifter		137 796	142 599	146 000	146 000
Brensel og strøm		120 477	146 902	150 000	125 000
Andre driftsutgifter	8	222 939	202 483	50 000	80 000
Sum		5 824 625	9 236 125	5 264 250	4 261 570
Driftsresultat		46 815	-3 557 205	741 162	1 768 571
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	136 380	163 506	0	0
Renteinntekter	9	142 196	53 084	8 000	0
Rentekostnad	10	1 123 473	548 027	845 566	1 277 883
Andre finansposter	11	56 052	55 921	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-788 845	-275 516	-837 566	-1 277 883
Årsresultat	12	-742 031	-3 832 721	-96 404	490 688
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-631 369	-628 514	-718 450	-596 379
Opptak lån		0	7 500 000	0	0
Endring i disponible midler	12	-1 373 400	3 038 765	-814 854	-105 691

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13	2 076 825	2 076 825
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	14	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		2 079 425	2 079 425
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		36 005	31 414
Til gode av forretningsfører		298	0
Forskuddsbetalte kostnader	15	628 823	555 873
Andre fordringer		5 027	3 800
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 543 361	6 328 981
Innestående på særvilkår		1 600	1 562
Sum omløpsmidler		4 215 114	6 921 631
SUM EIENDELER		6 294 539	9 001 056

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	16	29 300	29 300
Annen egenkapital 1.1		-16 874 034	-13 041 313
Årets resultat	12	-742 031	-3 832 721
Sum egenkapital	17	-17 586 764	-16 844 734
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	18	23 383 326	24 014 695
Sum langsiktig gjeld		23 383 326	24 014 695
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 422	5 670
Gjeld til forvaltningsklient		51	0
Leverandørgjeld		156 811	1 502 814
Påløpne renter		61 053	43 119
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		24 787	32 334
Annen kortsiktig gjeld		237 853	247 158
Sum kortsiktig gjeld		497 977	1 831 095
Sum gjeld		23 881 303	25 845 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 294 539	9 001 056

Oslo 31.12.23

Styret i Bjølsen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Sven Christian Stenvaag
Styreleder

Trude Løtvedt
Styremedlem

Ola Hagen Øyan
Styremedlem

Anita Pedersen Lørdahl
Styremedlem

Vilde Straume Wiig
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 nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	3 384 276	3 168 662	3 384 246	3 384 246
3603 Leieinntekt utleieleilighet	126 370	146 000	132 000	145 788
3606 Vedlikeholdstillegg	61 092	60 625	60 150	61 091
3607 Renter og avdrag	1 563 972	950 730	1 564 016	1 564 016
3611 Inntekt trappevask	165 240	160 344	165 000	165 000
3612 Inntekt kabel-tv	516 528	416 160	517 000	517 000
3630 Dugnadsbidrag	-10 500	83 250	153 000	153 000
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	0	45 819	0	0
3690 Andre inntekter	0	49 558	0	0
3692 Inntekt vaskeri	39 462	38 302	30 000	40 000
Sum	5 846 440	5 119 450	6 005 412	6 030 141

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Andre inntekter	25 000	559 470	0	0
Sum	25 000	559 470	0	0

Konto 8400 gjelder tilskudd fra Oslo kommune til nabolagsfestival.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	6 500	6 500	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar	207 048	193 680	206 000	215 500
Aksjeutbytte fra OBF	-136 380	-163 506	0	0
Annen regnskapsførsel	56 677	71 827	60 500	60 000
Sum	133 845	108 501	273 000	282 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 3 Bjølsen Borettslag

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	250 000	250 000	250 000	270 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250	35 250	38 070
Sum	285 250	285 250	285 250	308 070

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 5 - Ansatte og OTP

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

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 904 060	5 787 559	1 550 000	350 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	11 834	12 580	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	85 468	76 764	80 000	80 000
6640 Periodisk vedlikehold	13 708	61 402	65 000	15 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	265 920	45 614	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	4 375	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	-6 000	0	0
Sum	2 290 990	5 982 295	1 695 000	445 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	157 716	164 585	155 000	194 000
6360 Renhold	163 597	181 133	175 000	175 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	26 127	20 662	25 000	90 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	62 769	0	50 000	50 000
6740 Honorar konsulenttenester	0	6 000	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	0	150 000	0
Sum	410 209	372 380	555 000	509 000

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6540 Inventar / kontoutstyr	12 858	0	0	0
6580 Andre driftsmidler	5 121	2 646	0	0
6790 Annen fremmed tjeneste	0	10 000	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	5 760	4 090	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	6 209	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	9 012	2 871	0	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	5 120	7 754	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	10 288	7 203	0	0
7772 Andre gebyrer	5 000	585	0	0

Regnskap 2023

Regnskap 2022

Budsjett 2023

Budsjett 2024

Note 8 - Andre driftsutgifter

7781 Kostnader for bomiljøtiltak	78 194	34 638	0	0
7790 Andre driftskostnader	83 385	130 807	50 000	80 000
Sum	222 939	202 483	50 000	80 000

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	142 196	52 478	8 000	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	606	0	0
Sum	142 196	53 084	8 000	0

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 Lånenr 9492.70.18688	104 709	66 561	79 337	112 976
8144 Lånenr 9492.70.29701	669 715	400 633	503 617	766 246
8145 Lånenr 9492.70.46142	349 014	80 810	262 612	398 661
8159 Andre rentekostnader	35	23	0	0
Sum	1 123 473	548 027	845 566	1 277 883

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	56 052	55 921	0	0
Sum	56 052	55 921	0	0

Note 12 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	5 090 536	2 051 771
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-742 031	-3 832 721
Opptak av langsiktig lån	0	7 500 000
Avdrag langsiktig lån	-631 369	-628 514
B. Årets endring i disponible midler	-1 373 400	3 038 765
C. Disponible midler 31.12	3 717 136	5 090 536

Note 13 - 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 14 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1300 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 15 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	487 468	425 649
1749 Forskuddsbetalte kostnader	141 355	130 225
Sum	628 823	555 873

Note 16 - Andelskapital

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

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 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Finansiering til rehabilitering av soil og bunnledning stort NOK 7.500.000.	Vinduer og fasade rehabilitering	
Lånummer:	94927046142	94927029701	94927018688
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2018	2013
Rentesats:	5.60 %	5.60 %	5.60 %
Beregnet innfridd:	15.09.2047	15.10.2048	15.04.2033
Opprinnelig lånebeløp:	7 500 000	16 000 000	3 907 846
Lånesaldo 01.01:	7 451 336	14 307 225	2 288 468
Avdrag i perioden:	165 768	296 178	176 970
Lånesaldo 31.12:	7 285 568	14 011 047	2 111 498
Saldo 5 år frem i tid:	6 460 731	12 551 515	1 123 043

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927018688	1	37 941	37 941
	1	37 732	37 732
	1	37 404	37 404
	1	35 224	35 224
	1	33 792	33 792
	1	32 329	32 329
	1	31 224	31 224
	1	29 612	29 612
	1	29 553	29 553
	1	28 389	28 389
	1	27 911	27 911
	1	27 702	27 702
	1	27 463	27 463
	3	27 344	82 032
	1	26 687	26 687
	1	26 657	26 657
	4	26 269	105 076
	1	25 911	25 911
	1	25 672	25 672
	1	25 463	25 463
	1	25 374	25 374
	1	25 194	25 194
	1	25 075	25 075
	1	24 120	24 120
	1	23 971	23 971
	1	23 941	23 941
	1	23 881	23 881
	1	23 762	23 762
	1	23 702	23 702

Lån

	1	23 493	23 493
	1	23 433	23 433
	1	23 194	23 194
	1	23 045	23 045
	1	22 836	22 836
	4	22 687	90 748
	1	21 523	21 523
	2	21 194	42 388
	2	20 597	41 194
	5	19 702	98 510
	1	19 672	19 672
	1	18 508	18 508
	4	18 209	72 836
	2	17 911	35 822
	1	17 314	17 314
	4	17 015	68 060
	2	16 418	32 836
	5	16 120	80 600
	5	15 821	79 105
	7	14 926	104 482
	2	14 030	28 060
	2	13 732	27 464
	7	13 433	94 031
	2	12 239	24 478
	1	11 941	11 941
	3	11 045	33 135
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927029701	1	251 761	251 761
	1	250 374	250 374
	1	248 195	248 195
	1	233 735	233 735
	1	224 227	224 227
	1	214 522	214 522
	1	207 193	207 193
	1	196 496	196 496
	1	196 100	196 100
	1	188 375	188 375
	1	185 206	185 206
	1	183 819	183 819
	1	182 234	182 234
	3	181 442	544 326
	1	177 084	177 084
	1	176 886	176 886
	4	174 311	697 244
	1	171 934	171 934
	1	170 349	170 349
	1	168 963	168 963
	1	168 369	168 369
	1	167 180	167 180
	1	166 388	166 388
	1	160 049	160 049

Lån

	1	159 059	159 059
	1	158 861	158 861
	1	158 465	158 465
	1	157 672	157 672
	1	157 276	157 276
	1	155 890	155 890
	1	155 493	155 493
	1	153 909	153 909
	1	152 918	152 918
	1	151 532	151 532
	4	150 541	602 164
	1	142 816	142 816
	2	140 637	281 274
	2	136 676	273 352
	5	130 733	653 665
	1	130 535	130 535
	1	122 810	122 810
	4	120 829	483 316
	2	118 848	237 696
	1	114 887	114 887
	4	112 906	451 624
	2	108 944	217 888
	5	106 964	534 820
	5	104 983	524 915
	7	99 040	693 280
	2	93 098	186 196
	2	91 117	182 234
	7	89 136	623 952
	2	81 213	162 426
	1	79 232	79 232
	3	73 290	219 870
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927046142	1	130 912	130 912
	1	130 191	130 191
	1	129 058	129 058
	1	121 539	121 539
	1	116 595	116 595
	1	111 548	111 548
	1	107 738	107 738
	1	102 176	102 176
	1	101 970	101 970
	1	97 953	97 953
	1	96 305	96 305
	1	95 584	95 584
	1	94 760	94 760
	3	94 348	283 044
	1	92 082	92 082
	1	91 979	91 979
	4	90 640	362 560
	1	89 404	89 404
	1	88 580	88 580

Lån

1	87 859	87 859
1	87 550	87 550
1	86 932	86 932
1	86 520	86 520
1	83 224	83 224
1	82 709	82 709
1	82 606	82 606
1	82 400	82 400
1	81 988	81 988
1	81 782	81 782
1	81 061	81 061
1	80 855	80 855
1	80 031	80 031
1	79 516	79 516
1	78 795	78 795
4	78 280	313 120
1	74 263	74 263
2	73 130	146 260
2	71 070	142 140
5	67 980	339 900
1	67 877	67 877
1	63 860	63 860
4	62 830	251 320
2	61 800	123 600
1	59 740	59 740
4	58 710	234 840
2	56 650	113 300
5	55 620	278 100
5	54 590	272 950
7	51 500	360 500
2	48 410	96 820
2	47 380	94 760
7	46 350	324 450
2	42 230	84 460
1	41 200	41 200
3	38 110	114 330

Kommentarer til lån

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

Resultat og balanse med noter for Bjølsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjølsen Borettslag

Styreleder	Sven Christian Stenvaag (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Trude Løtvedt (sign.)	21.05.2024
Styremedlem	Vilde Straume Wiig (sign.)	21.05.2024
Styremedlem	Ola Hagen Øyan (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Anita Pedersen Lørdahl (sign.)	21.05.2024

Til generalforsamlingen i Bjølsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsen Borettslag som viser et underskudd på NOK 742 031. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 22. mai 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

05/22/2024 10:45:14

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Retningslinjer ved større oppussing, ombygging og fasadeendring i Bjølsen Borettslag

Saksgangen for større oppussing og ombygging er som følger:

- a) Søknad/varsel sendes styret
- b) Styret behandler søknad
- c) Ved godkjent søknad av styret: Søknad sendes til Plan- og bygningsetaten (PBE), ved søkepliktige tiltak
- d) Igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten
- h) Nabovarsel
- i) Igangsetting bygging
- j) Ferdigattest/dokumentasjon

Saksgangen for fasadeendring er som følger:

- a) Søknad med skisse sendes styret
- b) Styret behandler søknad og utarbeider innstilling til Generalforsamling
- c) Godkjenning i Generalforsamling
- d) Søknad til Plan- og bygningsetaten
- e) Rammetillatelse
- f) Igangsettingstillatelse fra Plan- og bygg
- g) Kontakte styret for kontraktsignering
- h) Depositum innbetales (faktura oversendes utbygger av OBF)
- i) Igangsetting bygging
- j) Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
- k) Ferdigbefaring med borettslaget
- l) Sluttoppgjør

1. Søknad/varsel til styret

Ved større prosjekter skal søknad/varsel sendes til styret i god tid. Under større prosjekter regnes bl.a. oppussing av bad/våtrom, endring av romløsning og flytting av vegger, endring eller flytting av bærende konstruksjoner, sammenslåing av leiligheter, bytte eller flytting av ildsted, brannsikringsarbeider og fasadeendringer (inkl. innsetting av nye eller større vinduer).

2. Søknad Plan- og bygningsetaten (PBE)

Enkelte større prosjekter samt fasadeendringer skal søkes og godkjennes av Plan- og bygningsetaten (PBE). Dette gjelder f.eks. ved arbeid på bad/sluk hvor man bryter branncelle, og ved arbeid i gulv/tak/vegger der brannskiller eller bærevegger berøres. Andelseier (sammen med håndverker) undersøker om tiltaket er søknadspliktig. Alle fasadeendringer, inkl. innsetting av nye eller større vinduer, krever godkjenning og tillatelse fra Byantikvaren og PBE.

3. Varsel til naboer i oppgangen

Større oppussingsprosjekter/ombygginger skal skriftlig varsles til samtlige beboere i oppgangen, samt tilstøtende leiligheter i nabo-oppganger, i god tid. I tillegg skal det senest tre dager før arbeidsstart henges opp plakater i berørte oppganger med startdato og kontaktinfo til andelseier/utbygger.

4. Bruk av materialer og konstruksjoner

Jf. gjeldende tekniske forskrifter i Plan- og bygningsloven skal det ikke brukes materialer eller konstruksjoner som fører til et skadelig innneklima, eller skader på bygning.

5. Nye ildsteder

Nye ildsteder krever godkjenning fra Oslo brannvesen. 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.

6. Brutte brannskiller

Ved evt. hulltaking i brannskiller skal dette tettes forskriftsmessig.

7. 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 gjelder for varsling og utførelse av arbeider.

8. Bad/våtrom

Bygging og oppussing av bad/våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers kan det oppstå fuktskader etter en tid.

Arbeid på bad/sluk hvor man bryter branncelle krever godkjenning av Plan- og bygningsetaten (PBE). Andelseier har selv ansvar for å sjekke om tiltaket krever tillatelse fra PBE, i samarbeid med håndverker.

Arbeidets utførelse skal være etter våtromsnormen, skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger eller dennes rettsetterfølger som andelseier. Fremleggelse av dokumentasjon på utførende firma sendes til styret. Stakeluke/inspeksjonsluke skal beholdes, og ved arbeid på bad oppfordres det til å etablere inspeksjonsluke hvis det ikke finnes. Før prosjektering av evt. våtrom på loft anbefales det at forholdene undersøkes for å sørge for at tiltaket er forsvarlig å utføre.

9. Fasadeendringer

Ved alle typer fasadearbeid må styret kontaktes for godkjenning. Fasadeendringer, inkl. innsetting av større eller nye vinduer, krever godkjenning i generalforsamling. Alle fasadeendringer skal også godkjennes av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten (PBE). Før fysiske arbeider igangsettes, skal det skrives kontrakt med styret, samt betales et depositum iht. kontrakt til lagets bankkonto for å dekke lagets evt. omkostninger. Se også borettslagets vedtekter pkt. 4.4. Bygningsmessige arbeider.

Fasadeendringer utføres iht. krav og retningslinjer for fasadeendringer iht. egen søknad til Byantikvaren. Ved hulltaking i tak for nye loftsvindu skal den godkjente plasseringen strengt overholdes. Evt. kapping og utveksling av taksperrer må beregnes og utføres av kyndige fagpersoner. Type loftsvindu skal være likt for alle utbyggere samt godkjent av Byantikvaren. Eksisterende, vertikalt stående, originale vindu på arker tillates av antikvariske hensyn ikke byttet eller endret. De tekniske kravene må her oppfylles ved innsetting av nye, innvendige varevindu.

Arbeidet skal gjennomføres iht. gjeldende tekniske forskrifter og gjeldende krav fra PBE. Dersom det avdekkes feil/mangler ved utførelsen eller resultatet, eller unnlatelse av å utbedre eksisterende

bygningsdeler, ligger ansvaret for utbedring hos den som til enhver tid eier den aktuelle andelen. 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 dennes rettsetterfølger å fremlegge for styret attestasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr eller kondens. Er slik dokumentasjon ikke fremlagt, er utbygger eller dennes rettsetterfølger fullt ut ansvarlig for de skader som eventuelle feil eller mangler fasadeendringen måtte forårsake.

Dersom det i byggeperioden avdekkes feil, mangler eller soppskade på eksisterende bygningsdeler eller i bærende konstruksjoner som borettslaget er ansvarlig for å utbedre (iht. punkt 4 i vedtektene), plikter andelseier straks å melde fra til styret.

Ved ferdigstillelse i henhold til kontrakten skal det foretas en ferdigbefaring av fellesarealer ved styret, for godkjenning av utførte arbeider. Ferdigattest sendes til styret. Depositum blir tilbakebetalt når konsulent og styret har attestert for at skader, feil eller mangler er utbedret.

10. 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 i kjeller eller på loft.

Ved sammenslåing må bygningsmessige inngrep skje i overensstemmelse med Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Like så må borettslagets bygningstekniske konstruksjon hensyntas. Se ellers borettslagets vedtekter pkt. 7.3 Sammenslåing av leiligheter.

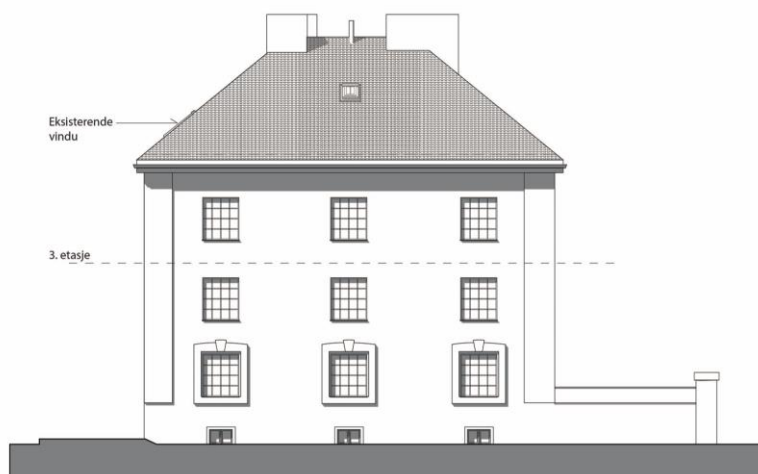
11. Retningslinjer rundt den praktiske gjennomføringen av arbeidene

- Transport gjennom fellesarealer og kjøring inne i gårdsrommet for varetransport skal utføres med den største forsiktighet, slik at skader på borettslagets eiendom kan forhindres. Håndverkere skal parkere i gaten.
- Håndverkere skal bestrebe seg på å holde inngangsdører og vinduer lukket og låst, for å hindre adkomst til oppganger og bodareal for uvedkommende.
- 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.
- Oppbevaring av byggeavfall eller materialer utvendig eller innvendig tillates kun ved transport. Byggeavfall eller materialer skal ikke ligge inntil husvegg, av hensyn til brannsikkerhet.
- Det tillates oppsatt container etter avtale med styret. Gårdens ordinære søppelcontainere tillates ikke benyttet til bygningsavfall.

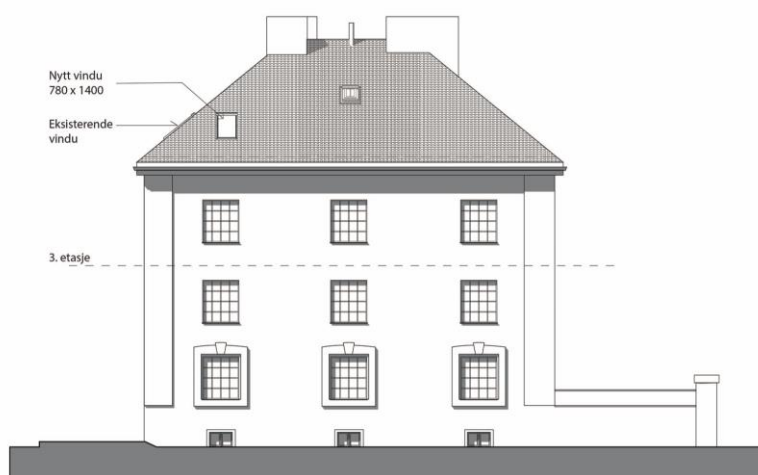
- Det tillates ikke uttak av byggestrøm fra gårdens anlegg uten særskilt tillatelse fra styret. Borettslaget kan da kreve kompensasjon for medgått strøm.
- Dersom arbeider fører til midlertidig brudd på vann – strøm – internett – telefon – kabel-TV eller annet, skal det varsles om minst 3 dager i forkant. Det skal minst henges et oppslag på tavlen i hver av de berørte oppgangene. 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 sendes til styret.
- Det tillates i utgangspunktet ikke oppsatt stillas på utvendig fasade. Stillas kan kun brukes hvis det ikke er mulig å utføre jobben med lift, og må klareres med styret. Unngå å dekke til vinduer med stillas, så langt det lar seg gjøre. Lufting gjennom vinduer bør være mulig.
- Ved alt arbeid (bruk av lift, montering av stillas, transport i bakgård m.m.) skal det tas hensyn til borettslagets syriner, som er på gul verneiste, og annen beplantning. Andelseier har ansvar for å følge opp håndverkere i denne prosessen.
- Unngå så langt det er mulig sjenerende eller støyende utvendig arbeid i de mest populære utendørs månedene (mai–august). Vis hensyn og velg løsninger som er til minst mulig sjenanse for naboene.
- Andelseier plikter å sette gård og bakgård tilbake i samme stand som den var før arbeidet startet. Dersom arbeidet medfører skader på bygg, mur, syriner, plen, beplantning eller annet, må andelseier utføre og bekoste snarlige reparasjoner i etterkant.
- Andelseier plikter å følge borettslagets ordensregler under arbeidet.







Stavangergata 29
H0302
Fasade mot sydvest
1:100



Stavangergata 29
H0302
Ny fasade mot sydvest
1:100

