



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 773 163
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 831 141	4 658 261
Sum inntekter		4 831 141	4 658 261
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 650	38 650
Annen driftskostnad		4 135 792	3 035 407
Sum kostnader		4 322 772	3 222 387
Driftsresultat		508 368	1 435 875
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 956	48 028
Sum finansinntekter		58 956	48 028
Annen finanskostnad		1 415 465	819 232
Sum finanskostnader		1 415 465	819 232
Netto finans		-1 356 509	-771 204
Resultat før skattekostnad		-848 141	664 670
Årsresultat		-848 141	664 670
Totalresultat		-848 141	664 670
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-848 141	664 670
Sum overføringer og disponeringer		-848 141	664 670



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 333 062	22 333 062
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		191 651	230 301
Sum varige driftsmidler		22 524 714	22 563 364
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		113 877	79 731
Sum finansielle anleggsmidler		113 877	79 731
Sum anleggsmidler		22 638 591	22 643 095
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		122 509	246 033
Sum fordringer		122 509	246 033
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 143 472	1 619 462
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 143 472	1 619 462
Sum omløpsmidler		2 265 981	1 865 495
SUM EIENDELER		24 904 571	24 508 590



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 400	7 400
Sum innskutt egenkapital		7 400	7 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 196 727	10 348 586
Sum opptjent egenkapital		-11 196 727	-10 348 586
Sum egenkapital		-11 189 327	-10 341 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 723 294	28 764 847
Øvrig langsiktig gjeld		5 970 368	5 938 634
Sum annen langsiktig gjeld		35 693 662	34 703 481
Sum langsiktig gjeld		35 693 662	34 703 481
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		110 385	6 463
Leverandørgjeld		289 851	129 315
Annen kortsiktig gjeld			10 517
Sum kortsiktig gjeld		400 236	146 295
Sum gjeld		36 093 898	34 849 776
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 904 571	24 508 590



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370994

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 773 163
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 948 773 163
BJØRNEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 831 141	4 658 261
Sum inntekter		4 831 141	4 658 261
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 650	38 650
Annen driftskostnad		4 135 792	3 035 407
Sum kostnader		4 322 772	3 222 387
Driftsresultat		508 368	1 435 875
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 956	48 028
Sum finansinntekter		58 956	48 028
Annen finanskostnad		1 415 465	819 232
Sum finanskostnader		1 415 465	819 232
Netto finans		-1 356 509	-771 204
Resultat før skattekostnad		-848 141	664 670
Årsresultat		-848 141	664 670
Totalresultat		-848 141	664 670
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-848 141	664 670
Sum overføringer og disponeringer		-848 141	664 670



Organisasjonsnr: 948 773 163
BJØRNEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	22 333 062	22 333 062	22 333 062
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	191 651	230 301	230 301
Sum varige driftsmidler	22 524 714	22 563 364	22 563 364
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	113 877	79 731	79 731
Sum finansielle anleggsmidler	113 877	79 731	79 731
Sum anleggsmidler	22 638 591	22 643 095	22 643 095
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	0	0	0
Fordringer			
Andre fordringer	122 509	246 033	246 033
Sum fordringer	122 509	246 033	246 033
Investeringer			
Sum investeringer	0	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 143 472	1 619 462	1 619 462
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 143 472	1 619 462	1 619 462
Sum omløpsmidler	2 265 981	1 865 495	1 865 495
SUM EIENDELER	24 904 571	24 508 590	24 508 590

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	7 400	7 400	7 400



Sum innskutt egenkapital	7 400	7 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	11 196 727	10 348 586
Sum opptjent egenkapital	-11 196 727	-10 348 586
Sum egenkapital	-11 189 327	-10 341 186
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 723 294	28 764 847
Øvrig langsiktig gjeld	5 970 368	5 938 634
Sum annen langsiktig gjeld	35 693 662	34 703 481
Sum langsiktig gjeld	35 693 662	34 703 481
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	110 385	6 463
Leverandørgjeld	289 851	129 315
Annen kortsiktig gjeld		10 517
Sum kortsiktig gjeld	400 236	146 295
Sum gjeld	36 093 898	34 849 776
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 904 571	24 508 590



Organisasjonsnr: 948 773 163
BJØRNEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3550

Bjørnen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Bjørnen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. april 2024 kl. 18:00, Mineberget Aktivitetshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BEBOERMØTE ETTER ÅRSMØTE

Husk at det er beboermøte etter årsmøtet!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Styrets sammensetning - Endring av vedtekter 8-1
8. Kartlegging elbillading
9. Installasjon av varmpumper
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørnen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS v/Siri Jordal Iversen er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg
1. 3550 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 130 000



Sak 7

Styrets sammensetning - Endring av vedtekter 8-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtekter 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

Endres til:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å endre vedtektene som foreslått.

Forslag til vedtak

Vedtekter 8-1 Styret: (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer.

Sak 8

Kartlegging elbillading

Forslag fremmet av:

Vidar Lund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret i Bjørnen Borrettslag kartlegger muligheten for elbillading i borettslagets garasjer og den enkeltes parkeringsplass. Utrede muligheter i strømmettet, kostnader for installasjon og utrede behovet til beboerne fremover og vurdere når en installasjon av et slikt anlegg er mulig og hvordan utgiftene skal fordeles.

Styrets innstilling

Styret iverksetter en kartlegging av behovet, muligheter og kostnader for lading i garasjene.

Forslag til vedtak

Styret iverksetter en kartlegging av behovet, muligheter og kostnader for lading av elbiler i garasjene.



Sak 9

Installasjon av varmepumper

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret mottok søknad om installasjon av varmepumpe 28/3-23. Som tilsvarende sendte vi melding til beboere om at saken vil bli tatt opp på årsmøtet da dette har en større innvirkning på borettslagets fasade. Styret er av den oppfatning at dette er en prinsipiell diskusjon og at dette bør tas opp på generalforsamling.

Styret legger ved notat fra OBOS prosjekt vedr. fordeler/ulempene ved installasjon av varmepumper. Dette for at beboerne selv kan ta en vurdering av saken. Styret vil følge generalforsamlingens avgjørelse når denne har kommet fram til en endelig beslutning.

Styrets innstilling

Styrets enstemmige innstilling å si nei til installasjon av varmepumper i Bjørnen borettslag.

Hvis installasjon av varmepumper i borettslaget tillates, må andelseiere følge retningslinjer gitt av borettslaget. Det må sendes søknad til styret før installering og alle kostnader i tilknytning til anskaffelse, installasjon, service og vedlikehold, må dekkes av andelseiere.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Vedlegg

2. Notat vedr. varmepumper.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Steinar Kristiansen
- Jørn Fjeld

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne-May Johansen
- Kåre Hals



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tove Johannessen Hay

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Brit Iren Holter

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gunnar Bjørn Mathisen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Brit Iren Holter (2023-2025)	Lunteveien 28 C
Nestleder	Gunnar Bjørn Mathisen (2023-2025)	Lunteveien 28 D
Styremedlem	Jørn Fjeld (2022-2024)	Lunteveien 31 B
Styremedlem	Bjørn Steinar Kristiansen (2023-2024)	Lunteveien 31 B
Styremedlem	Tone Ramberg (2023-2025)	Lunteveien 31 C
Varamedlem	Tove Johannessen Hay	Lunteveien 26 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Brit Iren Holter
Varadelegert	Gunnar Bjørn Mathisen

Valgkomiteen

Kåre Hals	Lunteveien 31 B
Anne-May Johansen	Lunteveien 26 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bjørnen Borettslag

Borettslaget består av 74 andelsleiligheter.

Bjørnen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948773163, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 303, bnr. 1431.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Bjørnen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Vi har avholdt 14 styremøter og behandlet 80 saker i 2023/2024.

Følgende er utført/jobbet med i 2023/2024:

Før forrige årsmøte fikk vi laget ny vedlikeholdsplan og vi har jobbet mye med denne i året som har gått. Vi har valgt å utbedre garasjeanleggene hvor arbeidet nå er godt i gang. I tillegg til dette skal alle dragere utbedres.

For å unngå vannlekkasjer inn i leiligheter har vi valgt etter råd fra Obos-prosjekt og blikkenslager å legge disse utvendig på skillevegger.

Vi har en leilighet igjen med å utbedre skilleveggen. I tillegg har vi kostnader på innvendige skader i 2 leiligheter.

Vi har også jobbet mye med oppfølging av utbedringer etter brannen i 31A. Dette har tatt lenger tid enn mange av oss hadde sett for oss. Det nærmer seg nå heldigvis slutten på dette arbeidet.

Vi har hatt tilsyn fra Fredrikstad Brannvesen. Merknader i denne forbindelse var at vi må lage nye branninstruksjer. I tillegg oppdaget vi at det ikke ble installert branndetektorer på loftet når brannvarslingsanlegget ble installert i 2016. Dette er nå montert.

Vi har bestilt energikartlegging fra Obos-prosjekt. Her dekkes alle kostnader av Enova og miljøkontoen vi har i Obos.

Dugnad ble utført 13.mai med meget god oppslutning. Vi avsluttet med pizza.

Vi avholdt beboermøte 25.10.23 hvor vi bl.a. hadde besøk av Britt Moe fra Obos prosjekt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ladeinntekter fra EL-bil.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rehabilitering av balkonger og vedlikehold/service av ventilasjonsanlegg.

Kostnadene for rehabiliteringen ble hovedsakelig budsjettert for 2024, men en andel av fakturaene ble kostnadsført i 2023. Dette forklarer også noe av avviket.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 500 000 til større vedlikehold som omfatter bl.a. utbedring av betongdragere, garasjer og å legge nedløp utenfor skillevegger.

Kommunale avgifter

Det er budsjettert en økning på 10% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten foreslås uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023, det er budsjettert med kr. 500 000 i energikostnader for 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørnen Borettslag. Total økning i budsjettet er 10% for 2024.

Lån

Bjørnen Borettslag har lån i OBOS banken.

Lånet ble refinansiert høsten 2023 for å slå sammen tidligere lån og opplån for større vedlikehold. Det er innvilget avdragsfrihet i ett år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er regulert med 5,3% for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Disponible midler

Disponible midler for 2024 viser negativ likviditet, merk at dette vil dekkes opp av låneopptak. Lånet var planlagt utbetalt i sin helhet i 2023, men ble deldiskontert. Restutbetaling blir gjort i 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjørnen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnen Borettslag som 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



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>.

Sarpsborg, 1. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



BJØRNEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 773 163, KUNDENR. 3550

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 719 200	1 902 588	1 719 200	1 865 744
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-848 141	664 670	88 600	-2 299 730
Tilbakeføring av avskrivning 14	38 650	38 650	30 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån 16	29 723 294	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-28 764 847	-886 311	-777 000	-36 000
Innsk. øremerk. bankkto	-2 412	-397	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	146 544	-183 388	- 658 400	-2 335 730
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 865 745	1 719 200	1 060 800	-469 986
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 265 981	1 865 495		
Kortsiktig gjeld	-400 236	-146 295		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 865 745	1 719 200		



Bjørnen Borettslag

BJØRNEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 773 163, KUNDENR. 3550

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 749 419	4 603 454	4 755 000	5 446 000
Ladeinntekter EL-bil		62 399	0	0	0
Andre inntekter	3	19 323	54 807	35 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		4 831 141	4 658 261	4 790 000	5 446 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 500	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	14	-38 650	-38 650	-30 000	0
Revisjonshonorar	6	-7 625	-6 000	-6 300	-8 100
Forretningsførerhonorar		-195 190	-187 320	-197 000	-207 000
Konsulenthonorar	7	-246 960	-100 194	-90 000	-120 000
Kontingenter		-14 800	-14 800	-14 800	-14 800
Drift og vedlikehold	8	-1 126 858	-291 499	-325 000	-2 832 000
Forsikringer		-415 451	-367 021	-406 000	-456 000
Kommunale avgifter	9	-878 731	-721 787	-760 000	-935 000
Energi/fyring		-488 642	-607 285	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-491 302	-449 031	-472 000	-500 000
Andre driftskostnader	10	-270 233	-290 470	-275 800	-272 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 322 772	-3 222 387	-3 225 400	-5 993 730
DRIFTSRESULTAT		508 368	1 435 875	1 564 600	-547 730
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 956	48 028	0	0
Finanskostnader	12	-1 415 465	-819 232	-1 476 000	-1 752 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 356 509	-771 204	-1 476 000	-1 752 000
ÅRSRESULTAT		-848 141	664 670	88 600	-2 299 730
Overføringer:					
Udekket tap		-848 141	0		
Reduksjon udekket tap		0	664 670		



Bjørnen Borettslag

BJØRNEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 773 163, KUNDENR. 3550

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	22 143 015	22 143 015
Tomt		190 048	190 048
Andre varige driftsmidler	14	191 651	230 301
Miljøbankkonto, øremerket		113 877	79 731
SUM ANLEGGSMIDLER		22 638 591	22 643 095
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		122 509	240 063
Andre kortsiktige fordringer		0	5 970
Driftskonto OBOS-banken		788 595	775 866
Sparekonto OBOS-banken		354 505	843 596
Sparekonto OBOS-banken II		1 000 372	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 265 981	1 865 495
SUM EIENDELER		24 904 571	24 508 590
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Udekket tap	15	-11 196 727	-10 348 586
SUM EGENKAPITAL		-11 189 327	-10 341 186
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	29 723 294	28 764 847
Borettsinnskudd		5 859 300	5 859 300
Avsetning bomiljøtiltak	17	111 068	79 334
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 693 662	34 703 481



Bjørnen Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	289 851	129 315
Påløpte renter	110 385	6 463
Annen kortsiktig gjeld	0	10 517
SUM KORTSIKTIG GJELD	400 236	146 295

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

24 904 571 **24 508 590**

Pantstillelse	18	40 330 861	40 330 861
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 28.02.2024
Styret i Bjørnen Borettslag

Brit Iren Holter/s/

Jørn Fjeld/s/

Bjørn Steinar Kristiansen/s/

Tone Ramberg/s/

Gunnar Bjørn Mathisen/s/



Bjørnen Borettslag

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 607 760
Garasjeleie	86 400
Trappevask	60 384
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 754 544

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 125
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 749 419

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Forsikring- kontantoppgjør	18 263
Nøkler	160
Portåpner	900
SUM ANDRE INNETEKTER	19 323



Bjørnen Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000.
I tillegg har styret fått dekket X for kr 3 138, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-8 078
OBOS Prosjekt AS	-171 278
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-56 584
Teknisk service-avtale-OBOS Eiendomsforvaltning	-11 020
SUM KONSULENTHONORAR	-246 960

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Murerfirma-Betongrehab	-600 405
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-600 405
Drift/vedlikehold bygninger	-89 715
Drift/vedlikehold elektro	-21 762
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-241 382
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 978
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-79 964
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 985
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 360
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-308
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 126 858

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



Bjørnen Borettslag

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-243 456
Kommunale avgifter	-635 275
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-878 731

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 644
Vaktmestertjenester	-68 750
Renhold ved firmaer	-93 433
Snørydding	-8 125
Andre fremmede tjenester	-51 812
Trykksaker	-2 944
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 138
Andre kontorkostnader	-4 141
Telefon, annet	-6 348
Bank- og kortgebyr	-2 449
Velferdskostnader	-22 480
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-270 233

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 761
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 693
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 502
SUM FINANSINTEKTER	58 956

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 260 957
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-41 123
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-113 385
SUM FINANSKOSTNADER	-1 415 465

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1981	21 988 608
Gatelys 2009	53 656
Takoverbygg 2010	100 751
SUM BYGNINGER	22 143 015

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.303/bnr.1431

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



Bjørnen Borettslag

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 1983	900 000	
Avskrevet tidligere	-711 000	
Avskrevet i år	-18 000	
		171 000
Tilgang 2017	114 375	
Avskrevet tidligere	-73 074	
Avskrevet i år	-20 650	
		20 651
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		191 651
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-38 650

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



Bjørnen Borettslag

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -32 028 363

Nedbetalt tidligere 4 173 464

Nedbetalt i år 27 854 899

0

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021 -1 000 000

Nedbetalt tidligere 90 052

Nedbetalt i år 909 948

0

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -29 723 294

Nedbetalt i år 0

-29 723 294

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-29 723 294



Bjørnen Borettslag

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Leilighetsnr	OBOS BANKEN	Første avdrag er 30/12-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2024	
3, 19, 25, 41, 47, 71		400
1, 15, 17, 23, 37, 39		450
45, 58, 67, 69		450
2, 7, 8, 9, 13, 16		500
22, 24, 29, 30, 31, 35		500
38, 44, 46, 51, 53, 56		500
60, 61, 65, 68, 74		500
6, 11, 12, 14, 20, 28		550
33, 34, 36, 42, 50, 52		550
54, 57, 59, 63, 64, 66		550
72		550
4, 5, 10, 18, 21, 26		600
27, 32, 40, 43, 48, 49		600
55, 62, 70, 73		600

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Tilskudd-OBOS	-111 068
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-111 068



Bjørnen Borettslag

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 859 300
Pantelån	29 723 294
TOTALT	35 582 594

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	22 143 015
Tomt	190 048
TOTALT	22 333 063



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961733. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Maling av vegger og grunnmurer	I mars/april starter Lasse Holst med malerarbeider i bjørnen borettslag. De skal male vegger og grunnmurer.
		Søkt om låneopptak i OBOS Banken: 1.000.000. (mai 2021)
		"Overflatebehandling av tredeler på fasaden, verandadelen i Lunteveien 26,28,31, undersider, skillevegger mm" Kontraktssum 1.313.125
		/TH
2020 - 2020	Utbedret/skiftet brannsluser til garasje	
2020 - 2020	Skiftet brannslanger alle oppganger	
2019 - 2019	Byttet porttelefon	Skiftet porttelefonene til nye med kamera



Bjørnen Borettslag

2017 - 2017	Garasjeanlegg	Vask og malt
2016 - 2016	Rehabilitering av sikringsskap	Bytte av hovedtavler i de siste 3 blokkene til automatsikringer
2016 - 2016	Belysning	Installasjon av ny belysning i fellesarealer/oppganger med bevegelse sensor. Alle utelamper er byttet.
2016 - 2016	Brannalarm	Nytt brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og fellesareal
2016 - 2016	Tak	Rehabilitering av alle tak
2016 - 2016	Terrasser/verandagulv	Rehabilitering av terrasser/verandagulv i alle blokkene.
2016 - 2016	Inngangsdører	Satt inn nye inngangsdører
2015 - 2015	Beredere	Bytte av varmtvannsberedere i alle blokkene
2015 - 2015	Oppganger	Pusset opp alle oppganger



Notat vedrørende varmepumper i borettslag

Byggherre: Bjørnen Borettslag
 Prosjektnavn: Teknisk rådgivning
 Kundenummer: 993550
 Prosjektnummer:

Dato: 21.02.2024
 Utført av: André Hauge Aanes

Sak:

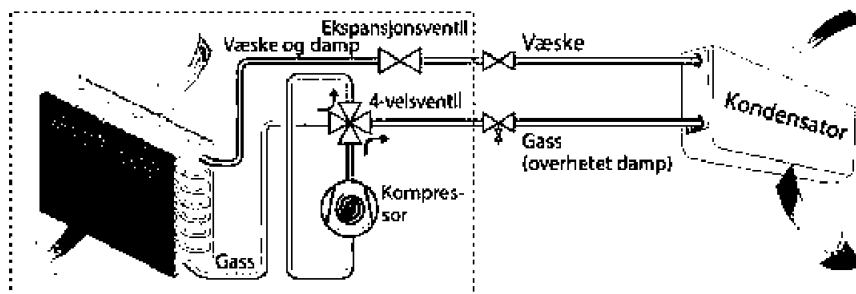
Ansvar:

Innledning

OBOS Prosjekt As har fått i oppdrag av styret i Bjørnen borettslag å sammenfatte et notat som gjelder varmepumper i borettslaget. Dette notatet tar sikte på å vurdere fordeler og ulemper ved installasjon av luft-til-luft varmepumper i et borettslag bestående av terrasseblokker. Med økende fokus på energieffektivitet og miljøbevissthet, er det viktig å nøye vurdere potensielle konsekvenser og fordeler av slike installasjoner, spesielt i større boligselskaper.

Hva er varmepumper og hvordan virker de?

En varmepumpe er et system som overfører varme fra et sted med lavere temperatur til et sted med høyere temperatur ved hjelp av en kompressor og et temperatursensitivt kjølemedium. Ved oppvarming trekker varmepumpen varmeenergi fra uteluften, selv ved lave temperaturer, og frigjør denne varmen innendørs. Omvendt kan varmepumpen også brukes til å avkjøle innneklimaet ved å trekke varme utendørs og slippe den ut.



Varmepumpe: En varmepumpe er i praksis en gass som kondenserer og fordampes når den går i en krets mellom en strupeventil og en kompressor. Da kan den utnyttes til å hente varme fra f.eks. kald uteluft, og gi den fra seg fra et høyere trykknivå inne i huset. Reverseres prosessen kan den fungere til å kjøle. Foto: Norsk Varmepumpeforening

Det blir ofte misforstått at varmepumpe blåser luft utenfra og inn i huset, men slik er det ikke. Dette er et lukket system der innedelen (kondensatoren) fungerer mer som en vifteovn, som kun sirkulerer den lufta som allerede er i leiligheten over et register som overfører varme til luften.

Varmen (eventuelt kjølingen) skapes av kjølemedium som sirkulerer i systemet. Det er en væske som sirkulerer i et lukket rørsystem i varmepumpen, og veksler mellom å være gass og væske, og i overgangene kan det ta opp varme (når det fordampes til gass) eller avgi varme (når det kondenserer til væske)



Punkt: Sak:

Ansvar:

Prinsippet er ganske enkelt at gass som er komprimert kan gi fra seg varme, gass som ikke er komprimert er væske som kan ta opp varme.

Nyttige begreper

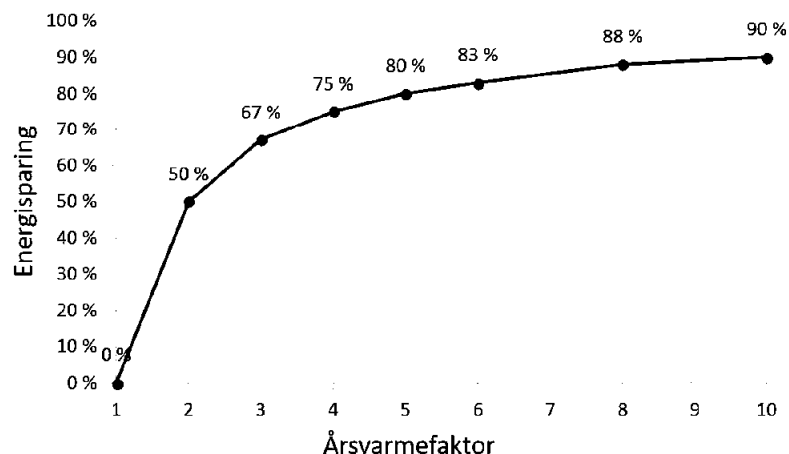
Dersom man skal vurdere en varmepumpe er det flere begreper man møter på. Det er særlig effektfaktor (COP), teoretisk årsvarmefaktor (SCOP) og lydnivå.

Effektfaktor (COP)

Dette er et tall som sier hvor mye mer varmeeffekt du får ut av varmepumpen enn hva den bruker av strøm. Hvis du for eksempel har en oppgitt COP på 3 så betyr det at du får 3 energienheter for hver energienhet du tilfører. Enkelt kan man si at du får 3 kW varme for hver kW du tilfører av energi. COP-faktorer er øyeblikksverdier, og de svinger veldig da det er avhengig av utetemperaturer på varmekilden og hvilken temperatur varmepumpen skal levere til boligen.

Teoretisk årsvarmefaktor (SCOP)

Dette tallet er det mest interessante da det forteller litt mer om hva man kan forvente å spare med en varmepumpe sett over et helt år. SCOP sier noe om hvor mye varmeenergi anlegget leverer i forhold til hvor mye elektrisk energi det bruker i løpet av et år. SCOP er beregnet ut fra fabrikkdata, og angir hvor stor energigevinst du i beste fall kan forvente - i et perfekt utformet anlegg som fungerer bra.



Merk deg at dobbelt så høy årsvarmefaktor ikke betyr dobbelt så høy energigevinst. For eksempel gir årsvarmefaktor på 3 i beste fall 67 % energisparing, mens årsvarmefaktor på 6 kan spare inntil 83 % energi. I begge tilfeller forutsetter det at anlegget er optimalt utformet og fungerer bra. Foto: Varmepumpeinfo.no

LYD

For luft-til-luft-varmepumper vil både innedelen og utedelen avgi noe lyd. Det er særlig lydnivået fra utedelen som er interessant i et borettslag eller sameie. Leverandørene oppgir informasjon om lydnivået i desibel (dB) på energimerket til varmepumpen og i den tekniske dokumentasjonen for produktet. Norsk standard NS 8175 angir at lydnivået ikke skal overstige 35dB utenfor rom som forventes å skulle være skjermet for lyd, for eksempel soverom.

Det finnes leverandører på markedet i dag som oppgir lydnivå på utedelen helt ned i 35dB på 5 meter avstand. Dette er et teoretisk kalkulert lydnivå som ikke er fra testing. Selv om det oppgis lav lydstyrke, kan også lavfrekvent støy forekomme.

Vi mennesker oppfatter lyd ulikt, men for de fleste vil man oppfatte en forskjell på 3 dB som merkbar, mens en endring på 5–6 dB vil være tydelig. Det er også viktig å vite at lydnivået varierer i løpet av året. Jo kaldere det er, jo mer må varmepumpen jobbe - og da øker lydnivået tilsvarende.



Punkt: Sak: Ansvar:

Fordeler og ulemper med varmepumpe i borettslag

● **Energieffektivitet:**

Luft-til-luft varmepumper har generelt lavere driftskostnader sammenlignet med tradisjonelle oppvarmingssystemer som elektrisk oppvarming eller oljefyring.

● **Miljøvennlighet:**

Ved å utnytte energien i uteluften til oppvarming reduseres behovet for fossilt brensel, noe som bidrar til å redusere borettslagets karbonavtrykk og miljøpåvirkning.

● **Individuell temperaturkontroll:**

Luft-til-luft varmepumper gir beboerne muligheten til å justere temperaturen i sine egne leiligheter etter behov, noe som kan øke komforten og tilfredsheten blant beboerne.

● **Raskere oppvarming:**

Varmepumper kan raskt oppnå ønsket temperatur i boligene, noe som er spesielt gunstig i kaldt klima.

● **Luftrensing:**

Dagens varmepumper kan fange opp pollen og støv. Enkelte modeller har også luftrenseteknologi som kan bidra til å begrense spredning av mugg og bakterier.

● **Aircondition:**

Varmepumpen kan på varme dager fungere som kjøling. Når varmepumpen benyttes til kjøling bidrar den ikke til energieffektivitet eller miljøvennlighet, da den forbruker energi uten å gi noe tilbake. Det kan likevel være en fordel for komfort og inneklima til boenheten.

Estetisk påvirkning:

Installering av utedelen kan påvirke det visuelle utseendet på bygningene og fellesområdene, noe som kan møte motstand fra enkelte beboere eller estetiske retningslinjer.

Støy:

Utedelen kan generere støy under drift, noe som kan være til sjenanse for beboere, spesielt i tett befolkede områder eller om natten. Rett plassering er helt nødvendig for å unngå støy. Utedelen bør helst plasseres i god avstand til soveromsvindu og sittegrupper ute, og ikke på trevegger som deles med andre på grunn av vibrasjonsstøy.

Krav til vedlikehold:

Luft-til-luft varmepumper krever regelmessig vedlikehold for å opprettholde optimal ytelse, og dette kan medføre ekstra kostnader og administrativt arbeid for borettslaget.

Installasjons kostnader

Selv om varmepumper kan gi langsiktige besparelser, kan kostnadene ved installasjon være betydelige sett i forhold til hva man faktisk sparer. En tidligere tommelfingerregel er at man bør bruke mer enn 15 000kWh pr år for at varmepumpe skal lønne seg.

Avløp

Varmepumpen produserer vann når den brukes til oppvarming. Vann må håndteres på skikkelig måte så det ikke blir sjenerende is. Avløpsrør og takrenner som benyttes må derfor frostsikres med selvregulerende varmekabel helt ned til grunnen for å unngå frost.

Fellesareal (fasade)

Ved montering av varmepumpe gjør man inngrep på bygningens fellesareal (fasade). Det kan oppstå uenigheter rundt ansvar og grensesnitt ved f.eks. senere arbeider på fasade.

Punkt: Sak:

Ansvar:

Hvem kan montere varmepumpe

Beboere i borettslag kan ikke bare sette opp en varmepumpe helt uten videre da dette krever et inngrep i bygningskroppen. Utvendig bygningskropp regnes som fellesareal i sameier og borettslag. Dette betyr at ingen enkeltperson kan montere opp større ting på ytterveggen, uten at styret har godkjent det.

Styret kan si nei til en søknad om varmepumpe. Dette kan være av ulike årsaker, men ofte har det sammenheng med estetikk, støy eller at det mangler gode løsninger for håndtering av kondensvann. Hvis styret avslår en søknad, må beboere rette seg etter dette.

Det kan allikevel være ulike årsaker til et enkelte har særlige behov for varmepumpe og at det tungtveiende grunner til at det bør godkjennes. I så tilfelle bør styret gjøre en konkret vurdering. Alt en får lov, betyr ikke at alle må få lov. Styret kan forskjellsbehandle søknad om varmepumpe, dersom det gjøres konkrete vurderinger.

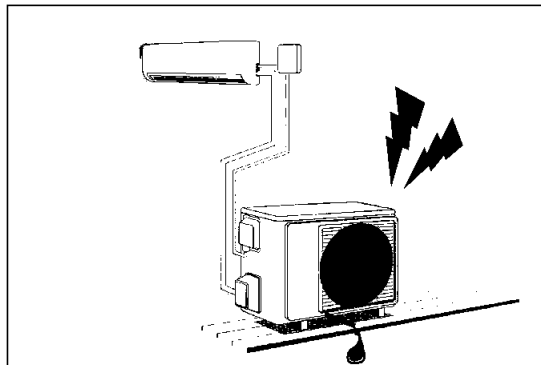
Et eksempel kan være at de som bor øverst i en blokk har det uutholdelig varmt om sommeren – og samtidig en skjermet balkong som gjør at en varmepumpe knapt vil være synlig fra veien. Da vil de ha stort behov for pumpen for kjøling, og ulempen fasademessig vil være liten. De i lavere etasjer vil kanskje ikke ha samme behov – og samtidig vil synligheten være større. Dette er vurderinger styret må ta i hvert enkelt tilfelle

Kilde: Huseierne.no

Oppsummering

Installering av luft-til-luft varmepumper i en terrasseblokk kan gi flere fordeler som økt energieffektivitet, økt komfort og bedre individuell temperaturkontroll for beboerne. Imidlertid er det viktig å nøye vurdere og adressere eventuelle ulemper, som estetisk påvirkning, støy og håndtering av kondensvann for å sikre en vellykket implementering.

Dersom borettslaget vurderer å tillate varmepumper, enten unntaksvis eller for alle, bør det utformes klare retningslinjer. I retningslinjene bør styret stille krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering, lydnivå, håndtering av kondensvann og andre forhold som kan ha betydning..



Videre bør det utformes en avtale mellom beboer og styre som avklarer ansvarsforhold, der det spesifikk kommer frem plikter sett i forhold til montering og demontering av varmepumper. Det må tydelig komme frem hvem som tar kostnadene for vedlikehold, hvis den må fjernes for dersom fasaden skal rehabiliteres, og ansvar for skader på fasaden når pumpen fjernes.

OBOS kan bistå med utforming av retningslinjer og avtaler for varmepumpe.

Dersom behovet er stort og mange ønsker varmepumpe, kan styret vurdere å gå til felles innkjøp og oppsetting. I så fall er det en sak som bør vedtas på et årsmøte eller en generalforsamling.

Dersom man tillater varmepumper må takrenner frostsikres, og er det en installasjon som bør gjøres på felleskapet og på felleskapets måler.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

Selskapsnummer: 3550 Selskapsnavn: Bjørnen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

31 av 32

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.