



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 555 738
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNHEIM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 11.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 951555738

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		29 510 114	26 901 908
Sum inntekter		29 510 114	26 901 908
Kostnader			
Lønnskostnad		571 314	551 497
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1	
Annen driftskostnad		25 721 874	17 082 968
Sum kostnader		26 293 189	17 634 466
Driftsresultat		3 216 925	9 267 442
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		284 181	246 778
Sum finansinntekter		284 181	246 778
Annen finanskostnad		6 028 655	4 400 706
Sum finanskostnader		6 028 655	4 400 706
Netto finans		-5 744 474	-4 153 927
Resultat før skattekostnad		-2 527 549	5 113 515
Årsresultat		-2 527 549	5 113 515
Totalresultat		-2 527 549	5 113 515
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 527 549	5 113 515
Sum overføringer og disponeringer		-2 527 549	5 113 515



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		76 898 430	76 989 049
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 001	20 002
Sum varige driftsmidler		76 918 431	77 009 051
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		25 100	25 100
Andre fordringer		1 959 976	2 685 031
Sum finansielle anleggsmidler		1 985 076	2 710 131
Sum anleggsmidler		78 903 507	79 719 182
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		45 130	12 932
Andre fordringer		397 402	1 611 202
Sum fordringer		442 532	1 624 134
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 921 043	7 359 313
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 921 043	7 359 313
Sum omløpsmidler		7 363 575	8 983 447
SUM EIENDELER		86 267 082	88 702 629



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		38 200	38 200
Sum innskutt egenkapital		38 200	38 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		63 464 731	60 937 182
Sum opptjent egenkapital		-63 464 731	-60 937 182
Sum egenkapital		-63 426 531	-60 898 982
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		129 019 837	128 694 119
Øvrig langsiktig gjeld		18 673 700	19 180 157
Sum annen langsiktig gjeld		147 693 537	147 874 276
Sum langsiktig gjeld		147 693 537	147 874 276
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		787 417	853 764
Leverandørgjeld		1 206 044	867 843
Skyldige offentlige avgifter		4 196	3 062
Annen kortsiktig gjeld		2 418	2 665
Sum kortsiktig gjeld		2 000 075	1 727 335
Sum gjeld		149 693 612	149 601 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 267 082	88 702 629



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 477811

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 555 738
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRNHEIM BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 10.06.2025



Organisasjonsnr: 951 555 738
BJØRNHEIM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		29 510 114	26 901 908
Sum inntekter		29 510 114	26 901 908
Kostnader			
Lønnskostnad		571 314	551 497
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		25 721 874	17 082 968
Sum kostnader		26 293 189	17 634 466
Driftsresultat		3 216 925	9 267 442
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		284 181	246 778
Sum finansinntekter		284 181	246 778
Annen finanskostnad		6 028 655	4 400 706
Sum finanskostnader		6 028 655	4 400 706
Netto finans		-5 744 474	-4 153 927
Resultat før skattekostnad		-2 527 549	5 113 515
Årsresultat		-2 527 549	5 113 515
Totalresultat		-2 527 549	5 113 515
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 527 549	5 113 515
Sum overføringer og disponeringer		-2 527 549	5 113 515



Organisasjonsnr: 951 555 738
BJØRNHEIM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		76 898 430	76 989 049
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 001	20 002
Sum varige driftsmidler		76 918 431	77 009 051
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		25 100	25 100
Andre fordringer		1 959 976	2 685 031
Sum finansielle anleggsmidler		1 985 076	2 710 131
Sum anleggsmidler		78 903 507	79 719 182
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		45 130	12 932
Andre fordringer		397 402	1 611 202
Sum fordringer		442 532	1 624 134
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 921 043	7 359 313
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 921 043	7 359 313
Sum omløpsmidler		7 363 575	8 983 447
SUM EIENDELER		86 267 082	88 702 629
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	38 200	38 200
Sum innskutt egenkapital	38 200	38 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	63 464 731	60 937 182
Sum opptjent egenkapital	-63 464 731	-60 937 182
Sum egenkapital	-63 426 531	-60 898 982
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	129 019 837	128 694 119
Øvrig langsiktig gjeld	18 673 700	19 180 157
Sum annen langsiktig gjeld	147 693 537	147 874 276
Sum langsiktig gjeld	147 693 537	147 874 276
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	787 417	853 764
Leverandørgjeld	1 206 044	867 843
Skyldige offentlige avgifter	4 196	3 062
Annen kortsiktig gjeld	2 418	2 665
Sum kortsiktig gjeld	2 000 075	1 727 335
Sum gjeld	149 693 612	149 601 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	86 267 082	88 702 629



Organisasjonsnr: 951 555 738
BJØRNHEIM BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

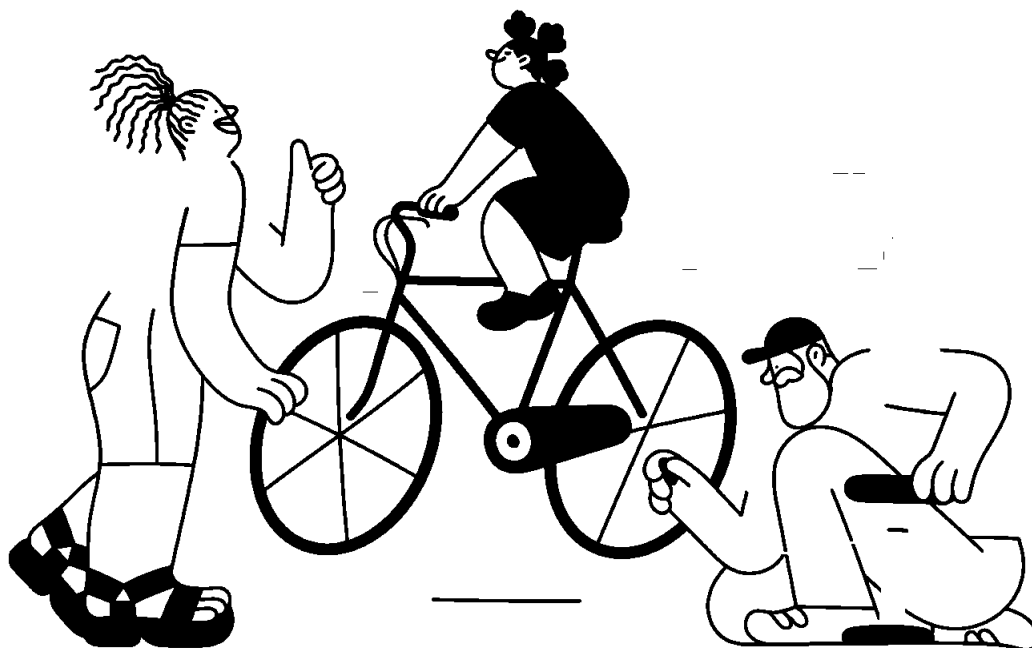
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 452

BJØRNHEIM BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i BJØRNHEIM 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:

21. mai 2025 kl. 18:00, Storstua.

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.

Annen informasjon

Styret

Borettslaget har hjemmeside på <https://vibbo.no/bjornheim>

Styremøter avholdes i Styrerommet Høybråtenveien 21C fra kl 18.00 som regel andre tirsdagen hver måned, unntatt i skoleferien.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Frode Gran Service AS som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtalen.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas AS om garasjeovervåking og parkeringsselskapet P-service AS

Parkering

Nøkler/skilt



Nøkler/skilt kan bestilles ved henvendelse til Styret.

Leie av storstua

Storstua kan leies ved å booke tid via Vibbo eller ta kontakt med styret

Renhold

Borettslaget har avtale med Renholdsbyrået AS om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige AS. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. 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.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Styret sørger for kontroll av utstyret hvert 5 år - neste gang i 2026.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Eier søker til styret via Vibbo.

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 02333.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV



Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

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. Endring av stilletid når det gjelder borring / oppussingslyder i hverdagen - Karoline Jacobsen/Styret
8. Varmekabler i bakken fra nedre- og opp Høybråtenveien - Jorunn Rognstad
9. Ny trapp mellom Høybråtenveien 31 og 33 - Jonny Andersen
10. Montering av ny trapp i bakken mellom Høybråtenveien 31 og 33 - Nils Kristiansen
11. Tilgang til gjesteparkering for ansatte i Bjørnheim Barnehage på dagtid mellom 07:30-17:00. - Anna Maria Midtgård Ignacio
12. Å gi bort gamle brukte sykler som ikke brukes av beboere i Bjørnheim Borettslag - Nils Kristiansen
13. Opprydning av gamle sykler/barnevogner - Anders Ask
14. Beboere i Bjørnheim Borettslag, som ved sin død har bodd sammenhengende i minst 50 år i borettslag gis en oppmerksomhet ved sin død - Nils Kristiansen
15. Utearealer i borettslaget må vedlikeholdes - Nils Kristiansen
16. Hver beboers biloppstillingsplass skal merkes, slik at man lett kan se at man ikke parkerer til hinder for naboene - Nils Kristiansen
17. Styret i Bjørnheim Borettslag skal i perioden invitere beboere til beboermøter - Nils Kristiansen
18. Det monteres fartsdempere i våres fellesgarasjer og på våre gangveier i Bjørnheim Borettslag - Nils Kristiansen
19. Videoovervåkning av avfallsbrønnene - Nils Kristiansen
20. Oppgradering av brannsikkerheten i fellesgarasjene i Bjørnheim Borettslag - Nils Kristiansen
21. Åpenhet om fordeling av styrehonorar i Bjørnheim - Nils Kristiansen
22. Tilrettelegging for MC-parkering i borettslaget - Kaniwar Kader
23. Forslag om endring i punkt 4 innvendige områder – underpunkt 4.5 garasjene, i husordensreglene for Bjørnheim Borettslag - Nils Kristiansen
24. Egne parkeringsplasser for MC i øvre garasje - Ken Are Kolstad
25. Forslag om å opparbeide MC parkering i fellesgarasjen - Anders Ask
26. Endre vedtekter for å tillate oppbevaring av takstativ og henge takboks på vegg ved egen parkeringsplass - Anders Ask
27. Endre vedtekter/ eller spesifisere en praksis som tillater parkering av motorsykkelpoped/el-sykkelpå bilparkeringsplass sammen med bil hvis det lar seg gjøre - Anders Ask
28. Endre vedtekter for at den enkelte selv kan bestemme hvordan man disponerer egen plass - Anders Ask
29. Forslag vedr. Motorsykkelparkering i garasjeanlegg eksklusivt for beboere - Tom Arild Skråmo
30. Endre vedtekter for å forby røyking på balkongene - Anders Ask



- 31. Tillegg til vedtektene om andelseiers vedlikeholdsplikt - Styret
- 32. Tillegg til husordensregler om andelseiers vedlikeholdsplikt - Styret
- 33. Oppdatering husordensreglene om kontakt mellom styret og beboerne - Styret
- 34. Oppdatering husordensreglene om konsekvenser ved brudd på reglene - Styret
- 35. Oppdatering husordensregler gjesteparkering - Styret
- 36. Punkt om Furuset Vaktmestersentral slettes i vedtektene - Styret
- 37. Valg av styremedlemmer
- 38. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 39. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i BJØRNHEIM 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anne Mette Hårdnes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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

Som fører av protokollen ble Marie Rygh Krefting foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 0452 Bjørnheim Borettslag.pdf
- 2. Årsregnskap 2024-452.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000,-

Styrets innstilling

Styret foreslår at honoraret økes til 500 000,- dette grunnet vanlig inndeksøkning, samt at styret i forbindelse med at Furuset Vaktmester Sentral legges ned, får overført en del ekstra oppgaver.

Styret velger allikevel å vise måtehold og kommer ikke til å be om ekstra byggehonorar ifbm Rørfornyingen, slik det er vanlig med større prosjekter som går over flere år, og slik også styret fikk da vi totalrehabiliterte borettslaget i sin tid.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 500 000,-

Sak 7

Endring av stilletid når det gjelder boring / oppussingslyder i hverdagen - Karoline Jacobsen/Styret

Forslag fremmet av:

Karoline Jacobsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Endring av tid fra kl. 21 til kl. 19 når det er snakk om kraftige oppussingslyder og boring.

Styrets innstilling

Styret ønsker å foreslå en endring i tiden det må være ro i leiligheten, dette grunnet at vi har sett en del utfordringer spesielt med støyende arbeid fra boring ifbm oppussing. Her må vi oppfordre beboere til å vise skjønn og da legge det mest støyende arbeidet til dagtid. Vi ser allikevel at vi bør innskrenke tidsrommet i husordensreglene for å ha dette skriftlig.

Forslaget gjelder endring i punkt 4 i husordensreglene

4.1 Ro i leiligheten

Ingen boenhet må ikke brukes slik at man sjenerer andre beboere. I tidsrommene under er det ikke tillatt med boring – banking og annet støy, av en slik karakter at naboer med rimelighet kan påberope seg å bli forstyrret
Hverdager: Før kl 08.00 og etter kl 21.00 Lørdag: Før kl 09.00 og etter kl 17.00 Søndag og andre helligdager:
Hele døgnet

Musikkøvelser: Hverdager: Ikke tillatt med musikkøvelser mellom klokken 19:00 og klokken 08:00.

Lørdag, søndag og helligdager: Ikke tillat, uten flertallsavtale med naboer over, under og ved siden av.

Musikkundervisning: Det er tillatt med musikkundervisning etter særskilt avtale med styret og etter særskilt flertallsavtale fra naboer over, under og ved siden av.

Foreslås forandret til:

4.1 Ro i leiligheten

Ingen boenhet må ikke brukes slik at man sjenerer andre beboere. I tidsrommene under er det ikke tillatt med boring – banking og annet støy, av en slik karakter at naboer med rimelighet kan påberope seg å bli forstyrret

Hverdager: Før kl 08:00 og etter kl 19:00 Lørdag: Før kl 10.00 og etter kl 16.00 Søndag og andre helligdager:
Hele døgnet



Musikkøvelser: Hverdager: Ikke tillatt med musikkøvelser mellom klokken 19:00 og klokken 08:00.
Lørdag, søndag og helligdager: Ikke tillat, uten flertallsavtale med naboer over, under og ved siden av.
Musikkundervisning: Ikke tillatt.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endring av stilletid når det gjelder boring / oppussingslyder i hverdagen - Karoline Jacobsen/Styret
- Mot Endring av stilletid når det gjelder boring / oppussingslyder i hverdagen - Karoline Jacobsen/Styret

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Andelseiers forslag: Endring av tid fra kl. 21 til kl 19 når det kommer til kraftige oppussings lyder boring
2. Styrets forslag: Endring av tiden på ukedager fra kl. 21 til kl. 19, og at vi i tillegg innskrenker tiden på lørdager til før kl 10.00 og etter kl 16.00

Sak 8

Varmekabler i bakken fra nedre- og opp Høybråtenveien - Jorunn Rognstad

Forslag fremmet av:

Jorunn Rognstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da vinterværet i Oslo stadig blir mer variert og uforutsigbart har vi gjentatte ganger hver vinter store problemer med å komme oss opp bakken med bil. Det er en nesten daglig bekymring gjennom vinterhalvåret om vi kommer oss opp og til jobb eller andre avtaler til rett tid, eller om vi må snu / rygge ned igjen og sette bilen i garasjen.

Mitt forslag er at mulighet for varmekabler opp hele bakken utredes. Dette vil føre til at adkomsten fra og til garasjene blir mer forutsigbar, det kan hindre utrygge situasjoner i bakken og vi trenger ikke bekymre oss i like stor grad for om vi kan komme oss dit vi skal eller ikke. Jeg, og kanskje flere med meg, er villig til å betale en liten økning i husleia for at adkomsten til våre garasjer blir tryggere og mer forutsigbar gjennom vinterhalvåret.

Styrets innstilling

Styret utførte rehabilitering høsten 2024. Gjesteparkeringen, samt veien ut fra begge garasjer og helt opp mot hovedvei, ble asfaltert. Det ble utført utbedringer og vedlikehold av ristene i garasjeportene, og i tillegg ble det lagt varmekabler utenfor nedre og øvre garasjeport. Styrets vurdering er at det på nåværende tidspunkt ikke er økonomisk hold for å gjennomføre ytterligere tiltak som i så måte vil være svært kostbart for borettslaget.

Styret foreslår at saken bortfaller.

Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag er at mulighet for varmekabler opp hele bakken utredes



Sak 9

Ny trapp mellom Høybråtenveien 31 og 33 - Jonny Andersen

Forslag fremmet av:

Jonny Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at det tas opp behovet for ny trapp mellom HBV 31 og 33

Dette er en gangsti som benyttes av mange.

Styrets innstilling

Det følger en rekke bestemmelser og byggetekniske forskrifter som regulerer og bestemmer trapp i uteareal i et borettslag. Særlig stilles det store krav til HMS forsvarlighet, høyden på trinnene, at den skal ha universell utforming, håndløpere på begge sider, taktilt og visuelt farefelt foran det øverste og nederste trinnet med mer. Videre vises til vedtak i sak 23/14 der det fremkommer at trappen skal være stengt på vinterstid.

Tilbakemeldinger styret har fått fra FVS, er at trappen slik den var, var ikke forsvarlig, og at vedlikeholdsarbeid på sommeren og vinter, var utfordrende og krevende. I tillegg er vi bundet av byggetekniske forskrifter og styret har også grunn til å tro at det må søkes om tillatelse fra plan og bygningsetaten. Dette vil medføre store saksbehandlingskostnader, samt at det vil være en stor og utforutsett kostnad for borettslaget i år. Styret har for tiden et stort og pågående rehabiliteringsprosjekt (rørfornyng) slik at det er ikke forsvarlig å igangsette for mange andre tiltak i prosjektperioden.

Styret foreslår at saken frafaller på grunn av borettslagets økonomi og prioriteringer -Styret er allerede i en prosess med opprydding av diverse forhold i Bjørnheim Borettslag i tillegg til at det foretas en større rehabilitering av rør. Å pålegge styret ytterligere arbeidsoppgaver nå vil kunne medføre forsinkelser i disse oppgavene, noe som igjen kan koste Bjørnheim ytterligere.

Forslag til vedtak

Forslagsstiller ønsker at behovet for ny trapp mellom HBV 31 og 33 utredes

Sak 10

Montering av ny trapp i bakken mellom Høybråtenveien 31 og 33 - Nils Kristiansen

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget, vedtok Generalforsamlingen, at det skulle settes opp en trapp mellom nummer 31 og 33. Tilgangen til trappen er ble godt tilrettelagt med store steinheller. I 2024 ble det satt opp skilt med tekst:» trappen ville ikke, på grunn av sikkerhetsmessige grunner? bli måket og strødd



i vinter». Hva disse sikkerhetsmessige grunnene egentlig er, kan ikke forslagsstiller huske å ha fått informasjon om.

Dette er en trapp som veldig mange av våre beboere bruker, og som er sterkt savnet.

Forslag til vedtak:

Det nye styret går til innkjøp av ny godkjent trapp, og sørger for at den monteres forskriftsmessig og kan brukes av beboere innen 1. oktober 2025.

Styrets innstilling

Viser til styrets innstilling i sak 9. Styrets innstilling er at sak bortfaller.

Styret ønsker allikevel å presisere til at det ikke stemmer denne trappen ble vedtatt satt opp av GF. Denne ble vedtatt satt opp av styret, da forslagsstiller selv var nestleder og HMS ansvarlig. Vedtaket lyder som følger:

"SAK 23/14 HMS

VEDTAK: Det legges en trapp ned mellom 31 og 33 pga av trafikk der på sommertid. Det settes opp skilt om at trappen er stengt på vinterstid."

Det er derfor misvisende når forslagsstiller legger det frem som om det er det nye styret sin ide at denne skulle være vinterstengt. Å holde denne åpen og trygg gjennom vinteren ville i såfall ført til store kostnader. Det hadde heller ikke vært forsvarlig å holde den åpen med tanke på HMS ansvaret som følger med. Noe styret i 2014 var enige i.

Styret synes ellers det er påfallende at forslagsstiller, som selv har sittet i styret i mange år, er opptatt av å pålegge styret å utføre oppgaver innen visse tidsfrister i flere av sine forslag. Forslagsstiller burde vite at for å få et best mulig resultat er det ikke mulig å hurtigbehandle saker. Dette også i en periode med allerede høyt arbeidspress grunnet rørfornyingsprosjektet.

Forslag til vedtak

Det nye styret går til innkjøp av ny godkjent trapp, og sørger for at den monteres forskriftsmessig og kan brukes av beboere innen 1. oktober 2025.

Sak 11

Tilgang til gjesteparkering for ansatte i Bjørnheim Barnehage på dagtid mellom 07:30-17:00. - Anna Maria Midtgård Ignacio

Forslag fremmet av:

Anna Marie Midtgård Ignacio

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som SU-representant i Bjørnheim barnehage og som beboer i vårt borettslag, ønsker jeg å sende inn en sak til vårens GF.

Vi ønsker å gjeninnsette tilgangen til parkeringsplassen til de ansatte i barnehagen i tidsrommet 07:30-17:00, mandag til fredag.



Ansatte i barnehagen har siden inndragelsen av tilgangen slitt med å finne parkering i nærheten av barnehagen. Det har dessverre resultert i at ansatte søker seg vekk fra barnehagen, noe som gir barnehagen - og i videreføring borettslaget - et dårlig renommé.

Vi opplever at parkeringsplassen stort sett har mange ledige plasser i det gjeldende tidsrommet og kan ikke se hvilken ulempe det vil ha for beboerne dersom et fåtall biler står der i ordinær arbeidstid.

Styrets innstilling

Beboere i borettslaget kan ikke belastes med kostnader for at ansatte i kommunen skal ha gratis parkeringsplass. Vi betaler kommunale avgifter, brøyting, rydding, feiing, og vedlikehold av veien/parkeringen. At kommunalt ansatte skal få lov å parkere gratis på vår gjesteparkering vil si at beboerne betaler for at kommunalt ansatte skal få gratis parkering og slipper å være med på vedlikeholdskostnadene. Dette mener styret er helt feil og overhodet ikke riktig.

Gjesteparkeringen er et ekstra gode beboerne har, for å kunne motta gjester. Parkeringen er fortsatt gratis for våre gjester, noe styret ønsker å minne om at andre borettslag ikke har. Styrets innstilling er at dersom borettslaget skal måtte ta hensyn til kommunalt ansatte og da spesielt ansatte i Bjørnheim barnehage, er vi redd for at nærliggende skoler, sykehjem med mer, kan komme til å søke om å få parkere gratis på vår gjesteparkeringsplass.

Styret har også drøftet muligheten for å leie ut plasser til ansatte i kommunen. Heller ikke dette synes hensiktsmessig å gjøre. Ved utleie til eksterne aktører anses dette som en inntekt for borettslaget. Borettslaget kan ikke drive forretning med å leie ut til eksterne aktører. Inntekt i så måte innebærer momsregnskap, kostnader til forretningsfører med mer. Dette blir å anse som en ekstra kostnad for borettslaget, som vi mener er uhenksom. Styrets innstilling er at generalforsamlingen heller ser muligheten for at våre beboere i større grad skal kunne benytte dette ekstra gode og at godet tilfaller oss som bor her. Videre viser styret til flere innkomne forslag knyttet til motorsykler, og at en heller her tenker en fremtidig og mulig løsning, som igjen tilfaller oss som bor her. Styret vil derfor kunne se på muligheten av å kunne avsette parkering for motorsykler på gjesteparkeringen/eller et annet egnet sted utendørs, mot betaling. Styret vil derfor på sikt jobbe med en mulighet for å tilrettelegge for motorsykel parkering. Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak

Tillate ansatte i Bjørnheim Barnehage å benytte gjesteparkeringen vår på dagtid mellom 0730 - 1700

Sak 12

Å gi bort gamle brukte sykler som ikke brukes av beboere i Bjørnheim Borettslag - Nils Kristiansen

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

SLFLillestrøm og omegn samler inn brukte sykler til nyankomne flyktninger og andre gode formål. Ta kontakt,

Dette kan man lese ved å gå inn på sidene til «Syklistene – Lillestrøm og omegn.



I vårt borettslag er det «lagret» flere sykler som neppe er brukt på mange år. Dette tar opp plass og er ikke et pent syn der de står. Sykler som brukes, nesten daglig av beboerne, får ikke plass.

Forslag til vedtak: Det nye styret sørger for sykler som ikke er brukt eller er for gamle blir merket og gått bort til for eksempel Syklistene - Lillestrøm og omegn.

Styrets innstilling

Det er allerede bestemt at vi skal ha opprydning, og vi har allerede hatt én opprydning i borettslaget høsten 2024 med gamle sykler. Denne jobben kommer styret til å fortsette med i samarbeid med ny Frode Gran . Vi har også hatt avtale der syklene ble hentet og gått bort, så dette er allerede vedtatt av styret.

Forslag til vedtak

Det nye styret sørger for sykler som ikke er brukt eller er for gamle blir merket og gått bort til for eksempel Syklistene - Lillestrøm og omegn.

Sak 13

Opprydning av gamle sykler/barnevogner - Anders Ask

Forslag fremmet av:

Anders Ask

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Opprydning av gamle sykler/barnevogner. Bruke fremgangsmåten til/<http://www.lorenstasjon.no/>

Styrets innstilling

Det er allerede bestemt at vi skal ha opprydding, og en runde der gamle sykler ble fjernet er allerede gjennomført høsten 2024. Denne jobben kommer styret til å fortsette med i samarbeid med Frode Gran . Vi har også hatt avtale der syklene ble hentet og gått bort.

Styret foreslår at saken bortfaller

Forslag til vedtak

Opprydning av gamle sykler/barnevogner



Sak 14

Beboere i Bjørnheim Borettslag, som ved sin død har bodd sammenhengende i minst 50 år i borettslag gis en oppmerksomhet ved sin død - Nils Kristiansen

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bjørnheim borettslag er snart 50 år. For en kort tid siden var noen av naboene til stede ved begravelsen til en beboer. Vedkommende hadde bodd i Bjørnheim borettslag siden dette var nytt. Det følte litt rart når presten leste opp hvem som hadde lagt ved en krans/blomst ved kisten og ikke borettslaget hadde gjort dette.

Når beboere som har bodd minst 50 år sammenhengende i vårt borettslag avgår ved døden, må/bør de få en oppmerksomhet fra borettslaget.

Det nye styret får oversikt over botiden til våre beboere, og sørger for at de med minst 50 års sammenhengende botid, får en oppmerksomhet ved sin død.

Oppmerksomheten kan være en båretbukett med tekst på båndet: «En siste hilsen fra alle beboere i Bjørnheim borettslag».

Styrets innstilling

Styret anser ikke at denne saken faller inn under våre oppgaver, og at den dermed frafaller. Styret er allerede i en prosess med opprydding av diverse forhold i Bjørnheim Borettslag i tillegg til at det foretas en større rehabilitering av rør. Å pålegge styret ytterligere arbeidsoppgaver nå vil kunne medføre forsinkelser i disse oppgavene, noe som igjen kan koste Bjørnheim ytterligere. Styret foreslår at saken frafalles.

Forslag til vedtak

Det nye styret får oversikt over botiden til våre beboere, og sørger for at de med minst 50 års sammenhengende botid, får en oppmerksomhet ved sin død.

Sak 15

Utearealer i borettslaget må vedlikeholdes - Nils Kristiansen

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er viktig å vedlikeholde standarden på uteområdene i vårt borettslag. Som bildene viser, trenger blant annet «krakken i bakken» minst et malingsstrøk. Denne krakken brukes av mange på vei opp til øvre gangvei. Fellesområdet foran Høybråtenveien 23 er noe utfordrende å vedlikeholde, Vanlig gressklipping er trolig ikke



mulig, men ikke umulig. Det må/kan sikkert brukes andre redskaper for å få bukt med ugresset. Det samme gjelder ved krakkene foran 23.

Forslag til vedtak:

Det nye styret sørger for at «krakken i bakken» blir vedlikehold. Dette kan gjøres enten av oss beboere, vaktmestersentralens ansatte eller av et malerfirma.

Det nye styret avtaler med vaktmestersentralen at også fellesområdene foran 23 alltid holdes i god stand. Arbeidet skal være utført så raskt som mulig etter årets GF.

Styrets innstilling

Styret foreslår at saken delvis innstilles.

Frafaller:

Benken som står langs bakken Høybråtenveien 23 ble i sin tid satt opp av kommunen og er ikke borettslagets ansvar. Denne delen av forslaget frafaller.

Innstilles:

Når det gjelder ugresset mellom blokkene i 23 vil bli fulgt opp av styret.

Forslag til vedtak

Det nye styret sørger for at «krakken i bakken» blir vedlikehold. Dette kan gjøres enten av oss beboere, vaktmestersentralens ansatte eller av et malerfirma. Det nye styret avtaler med vaktmestersentralen at også fellesområdene foran 23 alltid holdes i god stand. Arbeidet skal være utført så raskt som mulig etter årets GF.

Sak 16

Hver beboers biloppstillingsplass skal merkes, slik at man lett kan se at man ikke parkerer til hinder for naboen - Nils Kristansen

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnlag for forslaget:

I våre fellesgarasjer er det viktig at man parkerer sin bil på en slik måte at man uhindret kan gå inn og ut av bilen uten å komme bort i naboens bildør.

Det er også viktig å parkere på en slik måte at «snuta» på bilen ikke stikker for langt ut i garasjen. Dette vil vanskeliggjøre forbikjøringer.

På enkelte plasser vil man i dag se at det tidligere er merket. Denne merkingen ble foretatt av styret i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Det nye styret går til innkjøp av gul maling som er egnet for formålet. Det kjøpes også inn maler som vil lette arbeidet.



Det nye styret organiserer at arbeidet blir utført, enten av oss beboere som dugnadsarbeide, eller av vaktmesteren(e). Arbeidet skal være utført innen 1. desember 2025.

Styrets innstilling

I den siste årsperioden har styret jobbet for å få på plass et system for at alle garasjeplasser kobles på den enkeltes boenhet. I løpet av 2025 vil alle plasser bli merket med leilighets nummer. Dette har vært en tidkrevende sak for styret. Styret er allerede i en prosess med opprydding av diverse forhold i Bjørnheim Borettslag i tillegg til at det foretas en større rehabilitering av rør. Å pålegge styret ytterligere arbeidsoppgaver nå vil medføre forsinkelser i disse oppgavene, noe som igjen kan koste Bjørnheim ytterligere.

Styret foreslår dermed at forslaget bortfaller.

Forslag til vedtak

Det nye styret går til innkjøp av gul maling som er egnet for formålet. Det kjøpes også inn maler som vil lette arbeidet. Det nye styret organiserer at arbeidet blir utført, enten av oss beboere som dugnadsarbeide, eller av vaktmesteren(e). Arbeidet skal være utført innen 1. desember 2025.

Sak 17

Styret i Bjørnheim Borettslag skal i perioden invitere beboere til beboermøter - Nils Kristiansen

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnlag for forslaget:

Skriftlig og muntlig informasjon er viktig og nødvendig for å skape tillit mellom hverandre. Styret er flinke til å gi skriftlig informasjon gjennom å bruke VIBBO. Men ofte avsluttes informasjonen med at kommentarer på nyheten må gjøres gjennom å kontakte styret skriftlig.

Forslagstiller mener at tillit til hverandre også skapes gjennom samtaleinformasjon. Styret kan da vise at de forvalter den tilliten de har blitt gitt gjennom å gi og svare muntlig på vennlige tilnærmelser og eventuell konstruktiv kritikk.

Forslagstiller viser til følgende sak:

14. juni 2024 besluttet styret i Bjørnheim borettslag å fjerne muligheten for oss beboere å legge ut oppslag på Vibbo. Dette mente styret de hadde rett og lov til å gjøre?? Bakgrunnen for dette var at det gjentatte ganger 13. juni 2024, ble lagt ut et oppslag med personangrep på styreleder.

Forslagstiller er enig i at personangrep ikke er akseptabelt, verken mot styreleder, andre styremedlemmer eller beboere i borettslaget. Et valgt styre skal ikke oppleve trakassering og trusler gjennom perioden de er valgt for. Alle beboere bør ha tro på at styret forvalter den tilliten vi har gitt de på beste måte for oss alle. I denne aktuelle saken kan det forstås at det kun ble lagt ut oppslag fra en beboer. Om dette medfører riktighet og styret velger å kollektivt «straffe» alle oss andre beboere, så synes forslagstiller dette er feil. Samtlige beboere



mistet plutselig muligheten til å komme med vennlige tilnærminger, som også kan være konstruktiv kritikk, om ulike saker i vårt borettslag samt forespørsler mellom beboere.

Forslag til vedtak:

Det nye styret inviterer alle beboere til beboermøter to ganger i styreperioden, første gang på høsten og andre gang i første kvartal av året. På disse beboermøter kan man også ha temaer om brannverninformasjon samt informasjon om hva nærpoltiet kan bisto beboere med.

Styrets innstilling

I forbindelse med rørfornyelsen har styret hatt flere beboermøter som har tatt opp denne prosessen. Styret har dermed ikke sett det som nødvendig å ha ytterligere beboermøter enn dette. Det har allerede vært flere beboermøter i forrige styremøteperiode forut igangsettelse av rørfornyelsen. Styret vurderer fortløpende når det er behov for beboermøter, basert på henvendelser fra beboere i Vibbo, per e-post og per telefon. Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak

Det nye styret inviterer alle beboere til beboermøter to ganger i styreperioden, første gang på høsten og andre gang i første kvartal av året. På disse beboermøter kan man også ha temaer om brannverninformasjon samt informasjon om hva nærpoltiet kan bisto beboere med.

Sak 18

Det monteres fartsdempere i våres fellesgarasjer og på våre gangveier i Bjørnheim Borettslag - Nils Kristiansen

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnlag for forslaget:

I våre fellesgarasjer er det satt opp skilt som viser at man skal ikke skal kjøre med større fart enn 10 km/t. På våre gangveier skal man kjøre forsiktig slik at gående kan bevege seg sikkert. Det er veldig ofte at fartsgrensene ikke overholdes. Da er risikoen for at man kan bli truffet av et kjøretøy meget stor. Det er blitt meldt om nestenulykker!

Flere borettslag i vårt nærmiljø har gått til det skritt å legge fartsdempere, og har god erfaring med dette. Det finnes flere typer fartsdempere, men her er vist ett eksempel.

Med lovlig hastighet vil man nesten ikke merke at man passerer en slik fartsdemper. Når det skal foretas garasjefeiinger eller snørydding, er de lette å fjerne.

Forslag til vedtak:

Det nye styret går til innkjøp av fartsdempere i et tilstrekkelig antall for bruk i våre fellesgarasjer og på våre gangveier.

Fartsdempere skal være på plass, innen utgangen av september/oktober måned 2025.



Styrets innstilling

I forbindelse med rehabilitering av veiene fra garasjene var styret i kontakt med HTV (firmaet) for å se på muligheter for å legge fartsdempere i garasjen og på gangveiene. Fartsdempere i garasjen er ikke mulig på grunn av takets høyde og det ble frarådet dempere i gangveiene inn til borettslaget på grunn av brøyting på vinteren. Erfaring fra andre borettslag er at dempere ved brøyting blir revet bort. I tillegg ønsker styret å begrense ytterligere kostnader i borettslaget som vil føre til økte felleskostnader.

Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak

Det nye styret går til innkjøp av fartsdempere i et tilstrekkelig antall for bruk i våre fellesgarasjer og på våre gangveier. Fartsdempere skal være på plass, innen utgangen av september/oktober måned 2025.

Sak 19

Videoovervåking av avfallsbrønnene - Nils Kristiansen

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dessverre opplever vi at søppel/avfall ikke legges i avfallsbrønnene. Dette forringer bomiljøet og er til stor sjenanse for beboere. Styret har også påpekt dette for oss beboere i VIBBO, samt at flere beboere har foreslått videoovervåking av områdene utenfor brønnene. Gransletta borettslag har kameraovervåking av områdene utenfor brønnene. Det er også satt om skilt med tekst som vist over.

Forslag til vedtak:

Det nyvalgte styret undersøker med Gransletta borettslag om hvilken effekt kameraovervåkingen har ved deres brønner.

Om effekten er akseptabel gjennomfører styret kameraovervåking ved våre avfallsbrønner innen utgangen av august måned 2025.

Styrets innstilling

Kameraovervåking på steder som fanger opp ett større område er i henhold til datatilsynet ikke tillatt. Det innebærer at overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er lovstridig. Det er i tillegg svært kostbart.

Forslaget bortfaller grunnet retningslinjene fra datatilsynet, om at overvåking pga etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål ikke er tillatt. I tillegg ønsker styret å legge til at denne saken har blitt behandlet i tidligere GF.

Styret foreslår at saken frafaller.



Forslag til vedtak

Det nyvalgte styret undersøker med Gransletta borettslag om hvilken effekt kameraovervåkingen har ved deres brønner. Om effekten er akseptabel gjennomfører styret kameraovervåking ved våre avfallsbrønner innen utgangen av august måned 2025.

Sak 20

Oppgradering av brannsikkerheten i fellesgarasjene i Bjørnheim Borettslag - Nils Kristiansen

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnlag for forslaget:

I våre fellesgarasjer er det viktig at brannsikkerheten er på et akseptabelt nivå.

Personsikkerheten er tidligere år oppgradert ved blant annet gode dører til rømningsveiene, slökkemidler og merking av rømningsveiene. Men verdisikkerheten er, etter min mening, ikke ivaretatt godt nok. Dette vises ved at brannskilleportene trolig ikke vil fungere ved en brann, og røyk og varme vil da kunne spres til større områder enn nødvendig.

Portene må justeres og tiltak, som gjør at portene automatisk går igjen ved brann og røykutvikling, må monteres.

Forslag til vedtak:

Det nye styret kontakter et egnet firma som kan komme med et løsningsforslag og et økonomisk overslag over hva tiltaket kan koste.

Dette må utføres innen 1. november 2025.

Det nye styret må deretter vurdere om borettslagets økonomi tilsier om dette kan gjøres. Beboerne holdes godt orientert om resultatet.

Styrets innstilling

Som kjent har styret allerede stort fokus på brannsikkerheten i fellesgarasjene. Styret har allerede skiftet alle brannskap, og branddører i begge garasjer ble byttet av forrige styre. Styret gjennomfører årlige HMS kontroller.

Når det gjelder brannskilledørene er dette noe styret kommer til å se på etterhvert, men vi kan ikke prioritere dette akkurat nå. Akkurat nå har vi ikke rom for å kunne prioritere dette verken rent økonomisk eller tidsmessig da vi sitter midt i et stort prosjekt med Rørfornyingen.

Styret foreslår at saken frafaller.



Forslag til vedtak

Det nye styret kontakter et egnet firma som kan komme med et løsningsforslag og et økonomisk overslag over hva tiltaket kan koste. Dette må utføres innen 1. november 2025. Det nye styret må deretter vurdere om borettslagets økonomi tilsier om dette kan gjøres. Beboerne holdes godt orientert om resultatet.

Sak 21

Åpenhet om fordeling av styrehonorar i Bjørnheim - Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fremmet av: Nils Kristiansen.

Krav til flertall: Alminnelig flertall (50%)

Forslag gjelder:

ÅPENHET OM FORDELINGEN AV STYREHONORARENE I BJØRNHEIM

BORETTLAG.

Grunnlag for forslaget:

Borettslagets utgiftstall er regnskapsført med tilhørende «noter» som er veldig forklarende på hvordan totalsommene er fordelt.

Styrehonorar i 2023 kroner 460.000, - ble fordelt slik:

Styreleder 38,88 % kroner 178.848, -

Nestleder 20,52 % kroner 94.392, -

Styremedlemmer: 3 stykker a 12,96 % 38,88 % kroner 178,848, -

Varamedlemmer: 1,72 % kroner 7.912,

Størrelsen på styrehonoraret til våre tillitsvalgte, er regnskapsført som en sum i årsregnskapet uten «note som viser fordelingen. I andre årsregnskap, for eksempel OBOS, viser det i «noter» hvordan styrehonorarene er fordelt, enten med kronebeløp eller prosentvis.

Åpenhet om hva leder, nestleder og den enkelte styremedlem (uten å navngi den enkelte), mottar i honorar er bra for den tillit vi skal ha til hverandre, og regnskapet.

Forslag til vedtak:

Fordelingen av årets styrehonorar føres inn i protokollen for denne

Generalforsamling, som en prosentfordeling eller ved kronebeløp. Det nye styret



sørger for videre års fordeling vises ved «note» i regnskapet.

Styrets innstilling

Styret har grunn til å tro at hovedgrunnen til at dette forslaget kommer, er fordi forslagsstiller ønsker å presentere fordelingen i 2023 - som han selv var uenig i og valgte å trekke seg på. Styret har ikke mulighet til å kommentere hvorfor fordelingen ble som det ble dette året, da dette ble behandlet av et tidligere styre. Det er i tillegg påfallende at dette kommer nå, siden forslagsstiller selv var motstander av å dele denne type informasjon da han selv var styreleder. Da på direkte spørsmål fra en beboer.

Styret viser her til momenter som vi mener viser at dette forslaget bør frafalles. Det viktigste for borettslagets beboere er uansett hva det samlede honoraret er på, og at styret samlet sett gjør en god jobb.

1. Fordeling av årets honorar kan endres på helt frem til utbetaling. M.a.o. vil det aldri være noen garanti for at den fordelingen som presenteres i notene er korrekt når honoraret utbetales. Mye kan skje mellom tidspunktet fordeling av honorar vedtas på og honoraret utbetales. I så fall må en presentasjon av fordeling måtte gjøres etterskuddsvis, altså årets etter.

2. Det kan være mange årsaker til at styret vedtar den fordelingen de gjør. Dette kan igjen være basert på ubekvemheter som enkeltmedlemmer i styret ikke ønsker at skal publiseres for hele borettslaget, alt fra sykdom, interne uenigheter e.l. Det kan for mange oppleves som sensitivt at naboer skal vite hva ens arbeidsinnsats har resultert i kroner og øre.

3. Et slikt vedtak kan samtidig resultere i at det blir mindre fristende å sitte i styret i fremtiden. På generelt grunnlag er det vanskelig nok å finne styremedlemmer/styreledere

4. Det vil mest sannsynlig resultere i diskusjon fremfor «åpenhet» - Hva skjer hvis noen er uenige i den fordelingen som er gjort? Skal generalforsamlingen overprøve fordelingen? Generalforsamlingen vil uansett i de aller færreste tilfeller ha full oversikt over alle momenter som ligger til grunn for den fordelingen som er gjort.

Styrets innstilling er at forslaget frafalles.

Forslag til vedtak

Fordelingen av årets styrehonorar føres inn i protokollen for denne Generalforsamling, som en prosentfordeling eller ved kronebeløp. Det nye styret sørger for videre års fordeling vises ved «note» i regnskapet.

Sak 22

Tilrettelegging for MC-parkering i borettslaget - Kaniwar Kader

Forslag fremmet av:

Kaniwar Kader

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Jeg ønsker å fremme et forslag til generalforsamlingen om tilrettelegging for MC-parkering i borettslaget. Per i dag er det ingen dedikerte parkeringsplasser for motorsykler, verken i garasjen eller på uteområdene. Dette skaper utfordringer for oss som eier motorsykler og ønsker en trygg og praktisk parkeringsløsning.

Jeg foreslår følgende:

- 1. MC-plasser i garasjen:** Opprette dedikerte plasser for motorsykler i garasjen. Dette kan være et antall tilpasset dagens behov, med mulighet for utvidelse hvis etterspørselen øker.
- 2. Utendørs MC-parkering:** Alternativt eller i tillegg, etablere utendørs parkeringsplasser for motorsykler med enkel merking og avgrensning.

Fordelene med dette tiltaket inkluderer

- Bedre utnyttelse av arealene. Motorsykler krever mindre plass enn biler, og flere kan parkere der én bil normalt står.
- Økt trygghet for motorsykler, spesielt om plassene er godt belyst og plassert strategisk.
- Bedre service og inkludering for beboere med motorsykler.

Styrets innstilling

Styret foreslår at saken delvis innstilles.

Styret foreslår at sak vedrørende MC-parkering innendørs frafaller med følgende begrunnelse: Å tillate parkering av motorsykel/moped/el-sykel på bilparkeringsplass sammen med bil, gitt at plassen tillater det, og innenfor tildelt parkeringsområde, er i strid med husordensregler og med brannetatens anbefalinger.

På GF 2024 ble det vedtatt at vi ikke kan øke brannbelastningen, og styret er nødt til å forholde seg til lover og regler, og etter brannetatens anbefalinger.

Styret foreslår at sak vedrørende MC-parkering utendørs ved gjesteparkeringen vedtas med følgende begrunnelse:

Ref sak 11, ønsker styret å legge til rette for parkering av MC på f.eks på gjesteparkeringen i Bjørnheim Borettslag. Parkering av MC kan også bli aktuelt på andre egnede steder utendørs i borettslaget. Det er styret som lager retningslinjene og vil på et senere tidspunkt komme med forslag knyttet til denne muligheten.

Styret foreslår at saken delvis innstilles. Sak vedrørende MC-parkering innendørs frafaller, mens ref sak 11 ønsker styret å legge til rette for parkering av MC parkering i Bjørnheim Borettslag utendørs.

Forslag til vedtak 1

MC-plasser i garasjen: Opprette dedikerte plasser for motorsykler i garasjen. Dette kan være et antall tilpasset dagens behov, med mulighet for utvidelse hvis etterspørselen øker.

Forslag til vedtak 2

Utendørs MC-parkering: Alternativt eller i tillegg, etablere utendørs parkeringsplasser for motorsykler med enkel merking og avgrensning.



Sak 23

Forslag om endring i punkt 4 innvendige områder – underpunkt 4.5 garasjene, i husordensreglene for Bjørnheim Borettslag - Nils Kristiansen

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnlag for forslaget:

I dagens godkjente husordensregler er det anført i *punkt 4 Innvendige områder – underpunkt 4.5 garasjene*, at det er tillatt å oppbevare ett sett bilhjul til motorkjøretøyet på sin garasje plass. Det har vist seg at noen beboere har behov for også å lagre sin tohjuls kjøretøy på sin garasje plass samt takgrind eller skiboks.

Forslagstiller ønsker at det anføres at man også har tillatelse til lagring av en moped/motorsyssel samt takgrind eller skiboks på sin garasje plass.

Styrets innstilling

Å tillate sammenparkering av motorsyssel/moped eller elsyssel på bilparkeringsplass vil øke brannbelastningen i garasjelegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt. Styret viser ellers til sak 22 der styret ønsker å legge til rette for parkering av MC parkering i Bjørnheim Borettslag utendørs.

Styret foreslår at saken frafalles.

Forslag til vedtak

Punkt 4 med underpunkt 4.5. tilføres teksten som er merket rødt. Resten av underpunkt 4.5. beholdes som tidligere revidert. Dobbelparkering av motorkjøretøy i garasjen er ikke tillatt. Dobbelparkerte motorkjøretøy eller motorkjøretøy parkert på andre leiligheters plass uten tillatelse fra plassens eier, kan taues bort for motorkjøretøyet eiers regning og risiko Det er tillatt å oppbevare ett sett bilhjul til motorkjøretøyet på sin garasje plass. I tillegg kan eier oppbevare en moped/motorsyssel, samt takgrind eller skiboks på sin garasje plass. Eier må sørge for å holde garasje plass fri for avfall.



Sak 24

Egne parkeringsplasser for MC i øvre garasje - Ken Are Kolstad

Forslag fremmet av:

Ken Arne Kolstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnlag for forslaget:

Jeg ønsker å komme med et forslag om å lage egne parkeringsplasser for motorsykler i øvre garasje.

F.eks ved siden av inngangsdørene i garasjen, da står de heller ikke i veien for noen ved evt nødsituasjon, da den ikke kommer til å stå i veien for døren, mennesker eller biler i kjørebanelen.

Om dette koster noen få hundrelapper ekstra i mnd så er det helt i orden.

Vi er en del som har motorsykkler i garasjen som nå dessverre ikke vet hvor den kan plasseres når sesongen kommer i gang igjen.

Jeg håper at dere kan ta en ny vurdering på dette ved en avstemning blant beboere.

Styrets innstilling

På grunn av fare for at sykler kan sperre for inngang / trappeløp ved velt eller brann og generelt sett økt brannbelastning i garasjeanlegget foreslår styret at saken bortfaller. Styret anser sak 22 som tilstrekkelig dekket for parkering av MC i borettslaget. Å tillate sammenparkering av motorsykkler/moped eller elsykkler på bilparkeringsplass vil øke brannbelastningen i garasjeanlegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt.

Styret foreslår at forslaget frafalles.

Forslag til vedtak

Å opprette egne parkeringsplasser for MC i øvre garasje

Sak 25

Forslag om å opparbeide MC parkering i fellesgarasjen - Anders Ask

Forslag fremmet av:

Anders Ask

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnlag for forslaget:



Forslag om å opparbeide MC parkering i fellesgarasjen.

Inndelegge og merke opp egne MC-parkeringsplasser i garasjeanlegget til utleie for seksjonseiere.

Det er godplass til i alle fall ca. 10 plasser i øvre garasje. 8 stk ved trappeoppgangene. 2 stk i et trekant område mellom 19 og 21 blokken.

Forslag til utleiepris 200,- per måned. Legges til fellesutgiftene.

Prioritet til de som allerede har hatt MC stående i garasjen.

Det er eksempler på at dette har blitt gjort i andre borettslag. Ref. <http://www.lorenstasjon.no/>

Styrets innstilling

Å tillate sammenparkering av motorsykel/moped eller elsykel på bilparkeringsplass vil øke brannbelastningen i garasjeanlegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt.

Se ellers sak 22 som styret mener vil dekke behovet for parkering av MC i borettslaget.

Styret anbefaler at denne saken frafalles.

Forslag til vedtak

Forslag om å opparbeide MC parkering i fellesgarasjen

Sak 26

Endre vedtekter for å tillate oppbevaring av takstativ og henge takboks på vegg ved egen parkeringsplass - Anders Ask

Forslag fremmet av:

Anders Ask

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Grunnlag for forslaget:

Endre vedtektene / Eller spesifisere i melding fra styret at det tilates å kunne oppbevare takstativ, sykkelstativ og henge en takboks på vegg på egen parkeringsplass.

Lage en instruks på hvordan eventuelle hengetroker skal festes på vegg. ekspansjonsbolter/betongplugg.

Styrets innstilling

Å tillate sammenparkering av motorsykel/moped eller løse på bilparkeringsplass utover ett sett med bildekk, vil øke brannbelastningen i garasjeanlegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt.

Styret foreslår at saken frafaller.



Forslag til vedtak

Endre vedtektene / Eller spesifisere i melding fra styret at det tilateså kunne oppbevare takstativ, sykkelstativ og henge en takboks på vegg på egen parkeringsplass.

Sak 27

Endre vedtekter/ eller spesifisere en praksis som tillater parkering av motorsykkel moped/el-sykkel på bilparkeringsplass sammen med bil hvis det lar seg gjøre - Anders Ask

Forslag fremmet av:

Anders Ask

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endre vedtektene / Eller spesifisere en praksis som tillater tillater å parkere/motorsykkel/moped/el-sykkel på bilparkeringsplass sammen med bil der det lar seg gjøre.

Det vil si at dersom man har en liten bil og parkeringsplassen tillater det, så vil det fremdeles være mulig å stå innenfor sin tildelte parkeringsplass.

Styrets innstilling

Å tillate sammenparkering av motorsykkel/moped eller elsykkel på bilparkeringsplass vil øke brannbelastningen i garasjeanlegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt. Styret viser ellers til sak 22 der styret ønsker å legge til rette for parkering av MC parkering i Bjørnheim Borettslag utendørs.

Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak

Endre vedtektene / Eller spesifisere en praksis som tillater tillater å parkere/motorsykkel/moped/el-sykkel på bilparkeringsplass sammen med bil der det lar seg gjøre.



Sak 28

Endre vedtekter for at den enkelte selv kan bestemme hvordan man disponerer egen plass - Anders Ask

Forslag fremmet av:

Anders Ask

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endre vedtektene for at man kan kunne bestemme selv hvordan man disponerer sin egen parkeringsplass. Det må da angis maks lengde fra bakvegg og bredde, og kanskje at det merkes opp. (Hvert fall ut mot midten) Må sikkert presisere at på en parkeringsplass skal kun parkeres bil/mc/tilhenger. Ikke oppbevaring av søppel eller brannfarlige ting. På en parkeringsplass kan man fint parker inntil 3 MC uten at det skaper problemer for andre.

Styrets innstilling

Å tillate sammenparkering av motorsykkel/moped eller elsykkel på bilparkeringsplass vil øke brannbelastningen i garasjeanlegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt.

Borettslaget sliter allerede med at beboere har mye søppel og løsøre på plassene. Ved å legge til et punkt om at plass kan disponeres "fritt", er vi redd for at dette kan medføre til at plassene brukes til alt annet enn det de er tilegnet.

Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak

Endre vedtektene for at man kan kunne bestemme selv hvordan man disponerer sin egen parkeringsplass.

Sak 29

Forslag vedr. Motorsykkelparkering i garasjeanlegg eksklusivt for beboere - Tom Arild Skråmo

Forslag fremmet av:

Tom Arild Skråmo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnlag for forslaget:

Tenker at det er plass til en sykkel bak hver trappegangsdør.

Plassen bør markeres/merkes opp slik at hver dør tilen hver tid kan åpnes/90-100grader.



Hver plass er kun lovlig parkering for registrert kjøretøy, med eier i bjørnheim borettslaget
Registrert kjøretøy skal til enhver tid være registrert hos statens vegvesen og forsikret(brann).

Styret kan få tauet bort sykler som ikke overholder vedtatte regler,

dette inkluderer også om kjøretøyet står utenfor oppmerking eller ikke er registret på plassen.

Styret holder register, merker opp og følger opp, så er det jo en selvfølge dette koster penger pr mnd.

Styrets innstilling

Å oppbevare sykler innenfor brannskille til garasjen er dessverre brannfarlig, styret mener derfor det ikke er aktuelt å oppbevare sykkelen på innsiden i oppgangen ut av garasjene.

Å tillate sammenparkering av motorsykel/moped eller elsykkel på bilparkeringsplass vil øke brannbelastningen i garasjeanlegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt. Å skulle følge opp alle disse momentene ville i tillegg være svært tidkrevende og dermed kostbart. Styret viser ellers til sak 22 der styret ønsker å legge til rette for parkering av MC parkering i Bjørnheim Borettslag utendørs.

Styret foreslår at saken frafaller

Forslag til vedtak

Forslaget er å opprette motorsykkelparkering i garasjeanlegg som kan leies

Sak 30

Endre vedtekter for å forby røyking på balkongene - Anders Ask

Forslag fremmet av:

Anders Ask

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endre vedtektene til å forby røyking på balkongene.

Da det er aktivåvtrekk i leilighetene fungerer de nesten som en støvsuger for all lukt etc som kommer utenfra. Det er veldig sjenerende når det kommer sigarett og hasjlukt innfil andre. Spesielt på barnas soverom.

Styrets innstilling

Balkonger hører i utgangspunktet til eierens private sfære. Vi kan dermed ikke gi et generelt forbud mot røyking på balkong. Dette er fordi beboer har eksklusiv bruksrett til bolig og balkong

Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak

Endre vedtekter til å forby røyking på balkongene



Sak 31

Tillegg til vedtektene om andelseiers vedlikeholdsplikt - Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Styret ønsker å legge til et ekstra punkt

i) Andelseier plikter å søke styret ifm. oppussing av bad. På Vibbo finner du nærmere informasjon og dine plikter, videre finner du et eget søknadsskjema som du må fylle ut og sende inn til styret for saksbehandling.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dette ekstra punktet legges til i vedtektene.

Forslag til vedtak

Innstilles

Sak 32

Tillegg til husordensregler om andelseiers vedlikeholdsplikt - Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å legge til at andelseier plikter å søke styret ved oppussing av bad.

Tidligere formulering

2.5 Vedlikehold av leiligheten Det vises til Lov om burettslag § 5-12 om eierens vedlikeholdsplikt. Den enkelte andelseier har selv ansvar for indre vedlikehold og reparasjoner, avgrenset av alle yttervegger, og inkludert arealer som hører under boligens bruksareal, herunder vindusglass og entredør. Beboerne er ansvarlig for å holde brannslukkingsapparat og røykvarsler i stand. Brannslukkingsapparat og røykvarsler er innkjøpt av og tilhører borettslaget og må ikke fjernes ved flytting.

Forandres til:

2.5 Vedlikehold av leiligheten Det vises til Lov om burettslag § 5-12 om eierens vedlikeholdsplikt. Den enkelte andelseier har selv ansvar for indre vedlikehold og reparasjoner, avgrenset av alle yttervegger, og inkludert arealer som hører under boligens bruksareal, herunder vindusglass og entredør. Beboerne er ansvarlig for å holde brannslukkingsapparat og røykvarsler i stand. Brannslukkingsapparat og røykvarsler er innkjøpt av og tilhører borettslaget og må ikke fjernes ved flytting.

Andelseier plikter å søke styret ifm. oppussing av bad. På Vibbo finner du nærmere informasjon og dine plikter, videre finner du et eget søknadsskjema som du må fylle ut og sende inn til styret for saksbehandling.

Styrets innstilling



Innstilles

Forslag til vedtak

Styret foreslår at husordensregel 2.5 oppdateres .

Sak 33

Oppdatering husordensreglene om kontakt mellom styret og beboerne - Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at husordensregel 2.9 oppdateres med oppdatert informasjon.

Tidligere formulering

2.9 Kontakt mellom beboerne og styret all informasjon som vedrører borettslaget finner man på våre hjemmesider; www.bjornheim.no. Informasjon og eventuelle nye retningslinjer som gir beboerne plikter eller rettigheter vil kunngjøres på hjemmesidene. Ved å registrere sin epostadresse på «Min side» hos OBOS vil man også få viktig informasjon på epost.

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig som epost (post@bjornheim.no) eller brev. Dette gjelder blant annet: - Beboere som ønsker å melde om skade, klage på noe eller noen. - Fremme forslag til tiltak. - Behov for utvidet parkeringstillatelse for gjester. - Tilgang til åpne bom ved flytting, oppussing eller for bevegelsehemmede. Styret skal behandle alle skriftlige henvendelser fra beboerne løpende. Krever saken styrebehandling vil den tas opp på første mulige styremøte. Beboer skal alltid ha skriftlig beskjed om resultatet av styrebehandlingen, så snart saken er behandlet. Skader/hendelser som krever rask utedring Ved behov for snarlig hjelp ved skader, som f.eks ved vannlekkasjer, forsøk å få kontakt med styret. Hvis man ikke får tak i noen styret, ta direkte kontakt med noen som kan utbedre skaden. På våre hjemmesider finner man kontaktinfo til våre leverandører som også har døgnvakt. Facebookside: Facebooksiden: «For oss som bor i Bjørnheim borettslag» gir også informasjon om noe av det som skjer i borettslaget. Innlegg på facebooksiden blir normalt ikke saksbehandlet av styret.

Konfidensialitet Styret skal sørge for at informasjon i saker som gjelder enkeltbeboere ikke kommer til uvedkommende. Hvis en leilighet leies ut, skal styret sende henvendelser til andelseier, som plikter å informere fremleietaker og påse at styrets krav etterkommes. Når en beboer klager på forhold ved en annen beboer, skal klagerens identitet holdes fortrolig. Den som klager skal ikke få opplyst hva styret foretar seg overfor den det er klaget på. Skriftlige henvendelser til styret sendes til - post@bjornheim.no - Høybråtenveien 21c, 1055 Oslo (postkasse) Beboerens navn, adresse, epostadresse og telefonnummer skal fremgå av henvendelsen.

Forandres til.

2.9 Kontakt mellom beboerne og styret

All informasjon som vedrører borettslaget finner man på vår hjemmeside: <https://vibbo.no/bjornheim>

Informasjon og eventuelle nye retningslinjer som gir beboerne plikter eller rettigheter vil kunngjøres på hjemmesidene. Ved å registrere sitt telefonnummer og sin e-postadresse på «Min side» hos OBOS vil man også få viktig informasjon på epost.

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig som melding direkte til styret på Vibbo, epost (bjornheim@styrerommet.no) eller brev. Dette gjelder blant annet: - Beboere som ønsker å melde om skade,



klage på noe eller noen. - Fremme forslag til tiltak. - Behov for utvidet parkeringstillatelse for gjester. - Tilgang til åpne bom ved flytting, oppussing eller for bevegelseshemmede. Styret skal behandle alle skriftlige henvendelser fra beboerne løpende. Krever saken styrebehandling vil den tas opp på første mulige styremøte. Beboer skal alltid ha skriftlig beskjed om resultatet av styrebehandlingen, så snart saken er behandlet. Skader/hendelser som krever rask utbedring og ved behov for snarlig hjelp ved skader, som f.eks. ved vannlekkasjer, forsøk å få kontakt med styret. Hvis man ikke får tak i noen styret, ta direkte kontakt med noen som kan utbedre skaden. På våre hjemmesider finner man kontaktinfo til våre leverandører som også har døgnvakt.

Facebooksiden: «For oss som bor i Bjørnheim borettslag» er for beboerne i borettslaget for deling av informasjon om det som skjer i borettslaget. Innlegg på facebooksiden blir ikke saksbehandlet av styret.

Konfidensialitet: Styret skal sørge for at informasjon i saker som gjelder enkeltbeboere ikke kommer til uvedkommende. Hvis en leilighet leies ut, skal styret sende henvendelser til andelseier, som plikter å informere fremleietaker og påse at styrets krav etterkommes. Når en beboer klager på forhold ved en annen beboer, skal klagerens identitet holdes fortrolig. Den som klager skal ikke få opplyst hva styret foretar seg overfor den det er klaget på. Skriftlige henvendelser til styret sendes til - bjornheim@styrerommet.no - Høybråtenveien 21c, 1055 Oslo (postkasse) Beboerens navn, adresse, epostadresse og telefonnummer skal fremgå av henvendelsen.

Styrets innstilling

Innstilles

Forslag til vedtak

Styret foreslår at husordensregel 2.9 oppdateres

Sak 34

Oppdatering husordensreglene om konsekvenser ved brudd på reglene - Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tidligere formulering

2.10 Konsekvenser av brudd på husordensreglene Normalt vil styret henvende seg skriftlig med et pålegg om at husordensreglene følges. Beboer vil få mulighet til å komme med en skriftlig tilbakemelding vedrørende saken. Vesentlig mislighold av husordensreglene kan medføre salgspålegg med tre måneders varsel. Når brudd på husordensreglene medfører utgifter for borettslaget, vil borettslaget kreve at den beboer det gjelder eller dennes foresatte erstatter alle utgifter.

Forandres

2.10 Konsekvenser av brudd på husordensreglene. Normalt vil styret henvende seg skriftlig med et pålegg om at husordensreglene følges. Beboer vil få mulighet til å komme med en skriftlig tilbakemelding vedrørende saken.

I andre tilfeller der beboerne på forhånd er varslet om brudd på husordensreglene, vil besvares med et gebyr. Det vil umiddelbart bli sendt beboer en begrunnelse for gebyret.

Vesentlig mislighold av husordensreglene kan medføre salgspålegg med tre måneders varsel. Når brudd på husordensreglene medfører utgifter for borettslaget, vil borettslaget kreve at den beboer det gjelder eller dennes foresatte erstatter alle utgifter.



Styrets innstilling
Innstilles

Forslag til vedtak

Styret foreslår at husordensregel 2.10 oppdateres

Sak 35

Oppdatering husordensregler gjesteparkering - Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å oppdatere husordensreglene slik at styret har mulighet til omprioritere noen av plasser ved behov. Som f.eks at det nå kan bli aktuelt å omprioritere noen disse til parkering for motorsykler for beboerne.

Tidligere formulering

3.5 Gjesteparkering: Biler og andre motorkjøretøyer skal ikke parkeres på noe annet sted enn de regulerte parkeringsplassene. Beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringene. Reparasjonsarbeider og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt på gjesteparkeringsplassene. Har man gjester som trenger parkering ut over tre dager kan man søke styret om utvidet parkeringstillatelse for en begrenset periode. Se for øvrig oppslag på gjesteparkeringene om regler for bruk av denne.

Forandres til

3.5 Gjesteparkering: Biler og andre motorkjøretøyer skal ikke parkeres på noe annet sted enn de regulerte parkeringsplassene. Beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringene. Reparasjonsarbeider og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt på gjesteparkeringsplassene. Har man gjester som trenger parkering ut over tre dager kan man søke styret om utvidet parkeringstillatelse for en begrenset periode. Se for øvrig oppslag på gjesteparkeringene om regler for bruk av denne. Ved behov kan styret velge å omprioritere bruken av noen av plassene.

Styrets innstilling

Innstilles

Forslag til vedtak

Styret foreslår at husordensregel 3.5. oppdateres



Sak 36

Punkt om Furuset Vaktmestersentral slettes i vedtektene - Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med nedleggingen av Furuset Vaktmestersentral slettes punkt 2:11

2:11 Furuset vaktmestersentral: Borettslaget er tilknyttet Furuset vaktmestersentralen. Ta kontakt med vaktmestersentralen for: - Bestilling av nøkkelbrikker - Garasjeåpner - Leie av Storstua Feil og skader på fellesområder i borettslaget kan meldes direkte til vaktmester – som f.eks defekte lyspærer, feil ved låser eller porttelefon osv. Sentralen har åpningstid hverdager mellom klokken 07:00 og 15:00 (fredager kl 14.00) Henvendelser til sentralen kan sendes på epost marit@fvs.no evnt telefon 22 16 48 23.

Styrets innstilling

Punkt 2:11 slettes

Forslag til vedtak

Punkt 2:11 slettes

Sak 37

Valg av styremedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jim Tore Johansen
- Joachim Pacheco-Lie

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karina Westad
- Kenneth Flemming Lorentzen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 38

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:

- Cecilie Storbakk

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Randi Bjørkeland

Sak 39

Valg av valgkomité

Valgkomiteen skal ha samtale med beboere som ønsker å stille til valg som styremedlemmer eller varamedlemmer, og så lage en innstilling til kommende GF. Vervet vil bli honorert.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Christian Fredric Ovesen
- Erik Boberg Dibba



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

I sittende perioden har styret gjennomført styremøter den første eller andre tirsdagen i måneden. Styrets arbeid blir rutinemessig gjennomført etter de pålagte lover og forskrifter som gjelder for borettslag. Alle driftssaker, samt andre innkommende skriftlige saker blir behandlet. Det skrives protokoll fra alle møter, og det legges jevnlig ut informasjon på Vibbo om aktuelle saker fra styremøtene.

Økonomi.

Styret har et sterkt fokus på å holde en sunn økonomi i borettslaget, vi må derfor prioritere de viktigste tingene først slik som nødvendig vedlikehold. I et så stort borettslag er det stadig mye å ta tak i. Styret ønsker å unngå husleieøkning så langt vi klarer. Akkurat nå kommer det som varslet inntil 12,5% økning pga rørfornyingen. Vi håper dette skal bli lavere, men det vil vise seg når prosjektet er ferdig. Det er allerede økt 5% av dette.

Noe annet som vil påvirke husleien er regningen for vann og avløp. Denne stiger hvert eneste år. I budsjettet for 2025 er kommunale kostnader budsjettet og ligger an til å ende på 5,7 mill, mens kostnaden for 2024 var på 4,6 mill. De fleste kostnadene ellers i samfunnet øker også. Styrets fokus er derfor å ha kontroll på kostnadene for å unngå en generell økning i felleskostnadene, selv om realiteten kan være at vi til slutt må øke felleskostnadene.

Vi hadde i 2024 overskudd på driften når vi trekker fra kostnadene som gikk til rørfornyingen. Totalt ble det et underskudd i 2024 på kr -2 527 549,-

Årets kostnad rørfornyng var på kr 6 694 104,-

Samlet gir det et overskudd på selve driften på kr 4 166 555,-

Lån Rørfornyng

Styret ønsker å ta opp et så lavt lån som mulig, for å se om vi klarer å unngå at vi må øke husleien helt opp til 12,5% i forbindelse med rørfornyingen. Dette gjør at vi også midlertidig bruker av vanlige driftsinntekter og utsetter låneopptak så lenge som mulig. Dette fordi med en gang vi henter inn penger via lån, så løper rentekostnadene. Konsekvensen av dette er at vi over driften hovedsakelig kan bruke penger på nødvendig vedlikehold og styrets prioriteringer.

Hefte "Om borettslaget"

Styret jobber med en oppdatert versjon av det heftet som tidligere har vært utlevert til alle beboere. Det var en god del informasjon der som ikke var oppdaterte, så det er greit med en oppdatering. Når styret har oppdatert heftet vil dette bli utlevert til andelseierne, og vi regner med dette kommer til å bli både til glede og nytte, slik tidligere versjoner har vært.

Vaktmester

Fra 01.05.2025 ble vi tilknyttet Frode Gran Service AS etter at Furuset Vaktmestersentral ble lagt ned.

Furuset Vaktmestersentral har slitt med lønnsomheten de siste årene, noe som har gjort at borettslagene i 2023 og 2024 har måttet fordele dekkingen av underskuddet, og som en av de største aksjonærene har Bjørnheim måttet være med på å dekke det største beløpet.

Det gikk derfor allerede dårlig økonomisk før et av de største borettslagene valgte å gå ut av sentralen pr 31.12.2024. Da var det ikke lenger mulig å fortsette.

I desember ble det derfor bestemt at en egen prosjektgruppe skulle jobbe for å se på muligheten for at et annet vaktmester firma kunne overta sentralen, både med mannskap og maskinpark. Det ble derfor kontaktet flere



aktuelle firmaer, og til slutt var det Frode Gran Service AS som ble den som skulle overta. Frode Gran Service AS blir derfor vår nye leverandør av vaktmestertjenester.

Vedlikehold av betongsøyler i garasjen.

Utbedring av bunnen av betongsøyler og vegger ut mot kjørebane i øvre og nedre parkeringsgarasje var et nødvendig vedlikehold å prioritere. HTV har utført pigging av løs betong, rens, priming, montering av armering, støpning maling, og deponering av betong, er blitt utbedret.

Oppgradering av Wifi i garasjen.

Wifianlegget i garasjen ble byttet ut for å sikre en mer stabil signalstyrke på laderne.

Utskifting av åtte brannskap i garasjen.

I forbindelse med årskontroll på VVS, avdekket Høybråten Rørleggerbedrift at det var et vesentlig avvik på 6 av 8 brannskap i garasjen. Det ble derfor vedtatt at disse skulle skiftes ut. De to andre var tidligere skiftet ut.

Rørfornyning

Etter vedtak fra GF 2023, vedtok generalforsamlingen at styret skulle jobbe for å se om det fantes et mindre inngripende alternativ for rehabilitering av avløpsrør og sluk. Resultatet av dette arbeidet ble lagt frem på et informasjonsmøte for samtlige beboere den 18.3.2024. Den 21.3.2024 ble det gjennomført ekstraordinær GF på låneopptak for rørfornyelse. Styret anbefalte beboerne å stemme ja til rørfornyning, da dette ville være det beste og mest økonomiske alternativet for borettslaget. Dette ble vedtatt med overveldende flertall.

Rørfornyelsen var planlagt å starte våren 2024 og avsluttes 2026/2027. Det vil bli egne beboermøter for hver oppgang i forkant. Det vil også bli befarung i alle leiligheter i forkant av at arbeidet kommer i gang.

Styret har gjort avtale med Petter Norman Hansen, Integriert Byggrådgivning som borettslagets prosjektleder. Han er et godt supplement til å kunne ta tekniske avgjørelser på vegne av styret/Bjørnheim. Petter Norman Hansen bistår Bjørnheim i prosjektgruppen med TT-Teknikk AS og støtter styret med tekniske og ulike problemstillinger.

Så langt har det vært nedfelt mange timer med prosjektarbeid, og styret opplever at fremdriften på prosjektet skrider fremover. Noen utfordringer er det selvfølgelig i et så stort prosjekt, men disse løses i et godt samarbeid.

Berederrom/Utskifting varmtvannsberedere

Etter at rørlegger firmaet gjennomførte årskontroll i 2025, ble det avdekket feil og mangler i berederrommene. Rørlegger firmaet jobber kontinuerlig med å utbedre de feil og mangler som ble avdekket. Det vil blant annet bli skiftet noen varmtvannsberedere.

Asfaltering garasje vei, gjesteparkeringen med mer må oppdateres

I flere år har Bjørnheim borettslag brukt midler på å gjøre små reparasjoner på asfalten både i veien ved garasjene, og ved gjesteparkeringen. Vinteren gjør sitt til at slitasjen blir stor. Styret har sett at det var behov for et større inngripen rundt dette. Styret mente også at det ville være mer økonomisk besparende med et større vedlikehold, enn å foreta små reparasjoner år etter år. Vår/sommer 2024 ble derfor garasjeveien og gjesteparkeringen ny asfaltert. Det ble innhentet tilbud fra to leverandører, og styret besluttet å bruke HTV. Vinterstid har det stadig vært utfordrende med at det har lagt seg snø og is ved ristene inn til garasjene. Dette medførte at garasjeporten til stadighet ikke lot seg lukke. Dette igjen medførte til at det ble frostskaader på brannskapene rett på innsiden av begge garasjene. For å forhindre lignende, ble det anbefalt å gjøre noe med ristene ved innkjørselen, og samtidig legge nye varmekabler ved garasje inngangen. Dette er nå blitt gjennomført og styret håper med dette at det vil forhåpentligvis bli mer stabilitet enn hva det har vært.



Elbillading

Vi har nå hatt Elaway i ett år, og det har i hovedsak gått fint. Vi har imidlertid opplevd noen tekniske utfordringer med wifi-signalet som har ført til enkelte utfall av ladestasjonene. For å forbedre dette har vi oppdatert deler av vårt wifi-anlegg for å stabilisere forbindelsen som sikrer at flere ladestasjoner kan være oppkoblet samtidig. Ellers har det vært få problemer med unntak av noen sikringer som har gått, dette har EDA fulgt opp fortløpende.

Bytte av lys i garasjene, trappeoppgang og fellesrom kjeller

Våren 2024 har EDA elektro installert nye sensorstyrte lys i øvre og nedre garasje. De har også skiftet lys i trappegangen i garasjene, oppgangene ved postkassene, samt 1 etg. i blokkene. På lik linje som i garasjene, vil også lysene, som nevnt over, bli sensorstyrte. Styret kan opplyse om at dette vil medføre besparelser på strømbruken i borettslaget, og styret har brukt miljø midler mottatt fra OBOS til dette prosjektet.

Innglassing av verandaer

Per 23.04.25 venter vi fortsatt på svar fra kommunen angående søknaden om innglassing etter at styret startet prosessen med innglassing i samråd med Glassy i andre halvdel av 2024. Glassy AS har ansvaret for å følge opp nødvendige lysmålinger som Plan- og bygningsetaten krever for videre behandling av søknadene. Styret har gitt Glassy frist ila juni-25, slik at vi har et svar på hvorvidt det er gjennomførbart med prosjektet, eller om det skal avsluttes. Det dette betyr er at kommunen kan si nei til innglassing på grunn av lysmålinger og ved at det blir for lite lysinnslipp. Videre ønsker styret å legge til grunn at GF har vedtatt at det ikke skal tilkomme kostnader for borettslaget ifm. innglassing, og styret er derfor opptatt av at kommunen ikke pålegger styret/Bjørnheim og gjøre tiltak hvor nettopp dette vil kunne innebære store kostnader for borettslaget. Dersom kommunen sier nei, vil det si at Bjørnheim ikke får lov av plan og bygg, til å gjennomføre innglassing av verandaer, og dermed vil prosjektet bli avsluttet.

Gebyr ved brudd på husordensregler

I 2024 startet styret med å kreve inn gebyr ved brudd på husordensreglene, dette ble gjort fordi det har vært et stort problem de siste årene at husordensreglene generelt ikke overholdes. Som et eksempel kan nevnes søppel i enkelte bodområder, i trappeoppgangen fra garasjene, i garasjene samt utenfor søppelbrønnene. Når styret må bruke eksternt tjeneste for å fjerne dette, gir dette økte kostnader til borettslaget. Denne kostnaden må derfor dekkes inn, og derfor blir den enkelte andelseier ansvarlig for å dekke inn utgiften.

Brudd på husordensreglene blir behandlet likt, uavhengig av om det enkelte brudd gir økte kostnader eller ikke. Det handler om å skape en holdningsendring, husordensreglene er til for at vi skal ta hensyn til hverandre.

Kameraovervåking i borettslaget

Det har i mange år vært et ønske fra beboerne å kameraovervåke borettslaget for å komme til livs forsøpling i borettslaget, dette er noe styret har stor forståelse for. Datatilsynet setter allikevel en grense for hva vi kan gjøre.

Datatilsynet sier på sine sider:

Borettslag, sameier og andre boligselskap

"I et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking av fellesområder (i tillegg til å oppfylle kravene i personvernforordningen) være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.



Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.”

Tiltak/forebygging måker

Styret har inngått en avtale med PELIAS Norsk Skadedyrkontroll for å se om vi kan begrense antall måker som holder til i borettslaget.

Firmaet har lagt ut falske døde måker på takene for å gjøre det mindre fristende for måkene å slå seg ned hos oss. De fjernet også reir fra året før. Firmaet gjennomførte flere tiltak i fjor sommer for å flytte på de falske måkene, og i høst fjernet de reir som hadde kommet i løpet av sommeren. Pelias vil også i år vurdere løpende tiltak, alt etter hvilke erfaringer de har gjort seg i løpet av sommeren 2025.

Styret tillater med dette å vise til husordensreglene, om at det er forbudt å mate fugler og å kaste ut mat fra verandaene/mate fugler på bakken. Det samme gjelder for søppelposer som ikke blir kastet i våre søppelcontainere. Styret registrerer at det dessverre alt for ofte ligger matavfall utenfor og ikke oppi søppelcontainerne. Dette gjør at det tiltrekker seg både måker og andre dyr. Igjen så er dette kostnader som går utover driftsmidlene i borettslaget, og som den enkelte andelseier må være med å betale for.

Kjellerboder

Styret har fått en snekker til å lage noen ekstra kjellerboder til utlån. Disse er ikke ment for utleie, men er ment for å kunne benyttes i de tilfellene der beboere er berørt av å ikke kunne benytte egen bod, som følge av for eksempel vannlekkasje.

Befaring/vedlikehold steniplatene på byggene

Styret har registrert at enkelte av steniplatene på våre fasader både har sprukket og er i ferd med å løsne. Styret vil med hjelp fra Frode Gran gjennomføre en befaring og se på muligheter for å kunne utføre tiltak. Dette er viktig for å forebygge setningsskader på ytre fasader.

Komprimatorbil

Beboere skal sette ut det som skal kastes samme dag som komprimatorbilen kommer. Styret har fått tilbakemeldinger fra Furuset vaktmestersentral at beboere i liten grad bistår, og det er derfor viktig at alle som skal kaste søppel, kommer ut og hjelper til. Styret kommer ikke til å øke antall ganger for bestilling av komprimatorbil. Dette fordi det innebærer store kostnader for borettslaget å gjennomføre dette.

Styret gjør oppmerksom på at farlig avfall og elektroniske artikler ikke skal kastes i komprimatorbilen. Dette må leveres av den enkelte beboer, og på egnet sted for slikt avfall.

Vedr kasting av gamle kjøkken og bad, må disse kjøres bort selv av den enkelte beboer.

Informasjon og kommunikasjon

Styret vil helst ha mest mulig av kommunikasjon digitalt. Styret legger fortløpende ut aktuell informasjon på Vibbo. Det er derfor viktig at alle beboerne holder sin kontaktinfo oppdatert på Vibbo.

Styret får svært mange henvendelser i løpet av perioden, og styret vil i all hovedsak ha alle henvendelser på Vibbo, dette fordi da blir alle henvendelsene registrert som en sak, og kan lettere følges opp på en god og forsvarlig måte.

Det er også mulig å sende mail til bjornheim@styrerrommet.no

Styret opplever stor pågang på henvendelser, både per telefon og e-post. Beboere gjøres med dette oppmerksom på at styret må få tid til å saksbehandle sakene før en kan svare ut. Dette medfører at beboere må påregne saksbehandlingstid, og kan heller ikke forvente umiddelbare svar. Saker som blir prioritert som hastesaker, behandles alltid umiddelbart. I høytider og ved sommer ferieavvikling, må beboere påregne lengre



saksbehandlingstid. På Vibbo ligger det informasjon om tidspunkter for telefontid med styret. Styret ber derfor om at beboere forholder seg og respekterer de oppsatte tidene for telefonisk kontakt. Dette finner dere på Vibbo.

Beboermøter

I forbindelse med rørfornyingsprosjektet er det gjennom bobeomøter i forkant av oppstart i hver rekke. Neste møte som er planlagt er for 25 rekka og skal holdes i storstua 12.06.25.

Fellesgarasjene

Det er viktig at alle beboere i Borettslaget følger brannforskriftene for våre fellesgarasjer. Husordensreglene må følges, og garasjeplassen må ikke brukes til å oppbevare ting som ikke naturlig hører til motorkjøretøyet. På en parkeringsplass skal det kun være et motorkjøretøy og 4 dekk.

Biler i garasjen må være skiltet, unntak fra dette må man søke styret om. Som varslet på forrige generalforsamling, har styret i vinter gjennomført kontroller for å følge opp husordensreglene.

I tillegg har styret hatt en gjennomgang med mål om å merke alle garasjeplassene på nytt med leilighetsnummer. Vi har gjort en midlertidig merking og ber alle sjekke at deres parkeringsplass nå er merket med riktig leilighetsnummer. Er du usikker på hva som er ditt leilighetsnummer, finner du det på Vibbo under "Min bolig" eller på utsiden av din egen inngangsdør. Når plassen blir merket på nytt med sjablonger, så blir dette permanent. Merkingen skal ikke fjernes eller forandres. Parkeringsplassen følger leiligheten og kan ikke byttes eller selges. Bytter du leilighet innen borettslaget må du også bytte parkeringsplass.

Ny leverandøravtale

Ny vaktmester fra 01.0.2025 er Frode Gran Service AS.

Advokatutgifter

Styret har i enkelte saker måtte benytte juridisk rådgivning. Av hensyn til taushetsplikten kan ikke styret konkretisere alt, annet enn at vi i 2024 har benyttet advokat i beboer saker, samt ifm med forprosjektering av rørfornyelsen, inntil styret fikk avtale med egen prosjektleder for dette. I tillegg har styret sett det nødvendig å søke juridisk bistand i forbindelse med nedleggning av Furuset Vaktmestersentral, siden borettslaget har en betydelig eierandel i sentralen. Derfor var det viktig å sikre våre interesser i forbindelse med avviklingen. Styret tilstreber å saksbehandle juridisk korrekt i de saker som en mener er nødvendig, dette for å unngå rettslige følger.



Til generalforsamlingen i Bjørnheim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnheim Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 0452 Bjørnheim Borettslag.pdf



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 avviklet.

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>.

Oslo, 20. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BJØRNHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 951 555 738, KUNDENR. 452

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 256 112	7 679 486
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 527 549	5 113 515
Tillegg salgssum anl. midler	15	1	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-23 295 167	-5 570 696
Tillegg for tilgang langs. lån	20	23 620 885	0
Innsk. øremerk. bankkto		-6 810	-12 452
Reduksjon langsiktig fordring		225 408	134 808
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		90 620	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-88 549
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 892 612	-423 374
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 363 500	7 256 112
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		7 363 575	8 983 447
Kortsiktig gjeld		-2 000 075	-1 727 335
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 363 500	7 256 112



BJØRNHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 951 555 738, KUNDENR. 452

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	28 479 393	26 691 644	26 712 000	29 391 300
Andre inntekter	3	1 030 721	210 264	300 000	300 000
SUM DRIFTSINNEKTER		29 510 114	26 901 908	27 012 000	29 691 300
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-91 314	-91 497	-103 500	-104 000
Styrehonorar	5	-480 000	-460 000	-480 000	-480 000
Avskrivninger	15	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 375	-19 375	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-374 430	-355 585	-376 900	-396 000
Konsulenthonorar	7	-158 715	-128 508	-100 000	-200 000
Kontingenter		-76 400	-76 400	-76 400	-76 000
Drift og vedlikehold	8	-10 379 328	-3 651 256	-3 685 000	-3 570 000
Forsikringer		-1 832 859	-1 164 690	-1 850 000	-1 900 000
Kommunale avgifter	9	-4 618 025	-3 935 239	-4 596 000	-5 690 000
Kostnader sameie	14	-2 057 216	-1 843 611	-1 800 000	-1 800 000
Energi/fyring		-2 405 817	-2 502 135	-3 300 000	-3 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 270 698	-2 078 325	-2 150 000	-2 236 000
Andre driftskostnader	10	-1 529 011	-1 327 845	-1 419 500	-1 672 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-26 293 189	-17 634 466	-19 957 300	-21 445 000
DRIFTSRESULTAT		3 216 925	9 267 442	7 054 700	8 246 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	284 181	246 778	0	0
Finanskostnader	12	-6 028 655	-4 400 706	-5 535 802	-6 236 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 744 474	-4 153 927	-5 535 802	-6 236 000
ÅRSRESULTAT		-2 527 549	5 113 515	1 518 898	2 010 300
Overføringer:					
Udekket tap		-2 527 549	0		
Reduksjon udekket tap		0	5 113 515		



BJØRNHEIM BORETTSLAG ORG.NR. 951 555 738, KUNDENR. 452

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	74 200 000	74 200 000
Tomt		1 596 034	1 596 034
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 102 396	1 193 015
Andre varige driftsmidler	15	20 001	20 002
Aksjer og andeler	16	25 100	25 100
Miljøbankkonto, øremærket		88 213	587 860
Langsiktige fordringer	17	1 871 763	2 097 171
SUM ANLEGGSMIDLER		78 903 507	79 719 182
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		45 130	12 932
Forskuddsbetalte kostnader		389 823	1 611 202
Andre kortsiktige fordringer	18	7 579	0
Driftskonto OBOS-banken		1 434 565	1 536 333
Driftskonto OBOS-banken II		0	30 257
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 269	1 361
Sparekonto OBOS-banken		5 361 267	5 782 835
Driftskonto OBOS-banken III		122 942	8 528
SUM OMLØPSMIDLER		7 363 575	8 983 447
SUM EIENDELER		86 267 082	88 702 629
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 382 * 100		38 200	38 200
Udekket tap	19	-63 464 731	-60 937 182
SUM EGENKAPITAL		-63 426 531	-60 898 982
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	129 019 837	128 694 119
Borettsinnskudd	21	18 606 800	18 606 800
Avsetning bomiljøtiltak	22	66 900	573 357
SUM LANGSIKTIG GJELD		147 693 537	147 874 276
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 206 044	867 843
Skyldige offentlige avgifter	23	4 196	3 062
Påløpte renter		424 802	453 101
Påløpte avdrag		362 615	400 663



Annen kortsiktig gjeld	24	2 418	2 665
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 000 075	1 727 335
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 267 082	88 702 629

Pantstillelse	25	235 606 800	190 606 800
Garantiansvar	14	963 768	1 021 856

Oslo, 18.03.2025
Styret i Bjørnheim Borettslag

Cecilie Storbakk/s/ Jim Tore Johansen/s/ Joachim Pacheco-Lie/s/

Olga Skrinde/s/ Randi Bjørkeland/s/

**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 KLASIFISERING 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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	27 701 220
Trappevask	499 656
Avregning strøm el-bil	249 717
Ekstra bod	28 800
Garasje	3 552
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	28 482 945

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 552
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	28 479 393

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	65 108
Strøm el-bil	6 417
Refusjon, forsikring	185 785
Garasjevask, gebyr	97 500
Husorden, gebyr	1 500
Miljøfond	587 860
Nettinnbetalinger	10 631
Bom	75 920
SUM ANDRE INNTEKTER	1 030 721

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 330
Påløpte feriepenger	-2 383
Arbeidsgiveravgift	-70 601
SUM PERSONALKOSTNADER	-91 314

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 480 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 960, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-88 156
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-56 521
Konsulentonorarer, Forbrukeradvokaten AS	-10 938
SUM KONSULENTHONORAR	-158 715

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rådgivningsbistand, Integrert Byggrådgivning AS	-606 978
Skifte av røranlegg, TT-Teknikk AS	-5 958 959
Byggstrøm, EDA Elektro Data Oslo AS	-128 167
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 694 104
Drift/vedlikehold bygninger	-672 359
Drift/vedlikehold VVS	-277 068
Drift/vedlikehold elektro	-1 077 192
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 049 546
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 650
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-137 238



Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-81 068
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-337 054
Egenandel forsikring	-47 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 379 328

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 095
Vann- og avløpsavgift	-3 224 280
Renovasjonsavgift	-1 380 650
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 618 025

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-123 447
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-82 059
Verktøy og redskaper	-1 602
Driftsmateriell	-16 009
Lyspærer og sikringer	-22 966
Vakthold	-650 224
Renhold ved firmaer	-524 148
Snørydding	-21 470
Andre fremmede tjenester	-28 913
Trykksaker	-8 890
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 960
Andre kontorkostnader	-3 294
Telefon, annet	-16 702
Bank- og kortgebyr	-3 042
Velferdskostnader	-2 186
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 529 011

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 836
Renter av sparekonto i OBOS-banken	185 242
Andre renteinntekter	86 103
SUM FINANSINNTEKTER	284 181

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Husbanken	-4 883 375
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-827 477
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-317 803
SUM FINANSKOSTNADER	-6 028 655

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1974	74 200 000
SUM BYGNINGER	74 200 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.107/bnr.922 M. flere

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

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 19,85 % av Furuset Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Furuset Vaktmestersentral.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Furuset Vaktmestersentral og utgjør kr 963 768.

Selskapets andel i Furuset Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Furuset Vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bærbar PC		
Tilgang 2017	14 190	
Avgang 2024	-1	
Avskrevet tidligere	-14 189	0
Avfallsanlegg		
Tilgang 2013	1 183 749	
Avskrevet tidligere	-1 183 748	1
Innskudd garasje		
Kostpris	15 000	
Tilgang 1995	5 000	
		20 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		20 001
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grandsalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 209 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: 25 100

Den samlede aksjekapital i Grandsalen 29 AS er på kr 100 000.

**NOTE: 17****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne	1 063 184
Til gode hos Gransdalen 29 AS	808 579
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	1 871 763

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos Strex AS, mottatt 2025	7 579
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 579

NOTE: 19**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.

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-152000000	
Nedbetalt tidligere	42 130 093	
Nedbetalt i år	4 391 964	
		-105477943

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 175 788	
Nedbetalt i år	18 824 212	
		0

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-23 620 885	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	78 991	
		-23 541 894

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-129019837
------------------------------------	-------------------

NOTE: 21**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-39 900
Opprinnelig 2015	-42 900
Opprinnelig 1979	-18 524 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-18 606 800

**NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-66 900
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-66 900

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 269
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 927
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 196

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 383
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 418

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 606 800
Pantelån	129 019 837
Påløpte avdrag	362 615
TOTALT	147 989 252

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	74 200 000
Tomt	1 596 034
TOTALT	75 796 034



Resultatanalyse 2024 Bjørnheim Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	28 479 393	26 712 000	-1 767 393	-7 %
Andre inntekter	1 030 721	300 000	-730 721	-244 %
Sum driftsinntekter	29 510 114	27 012 000	-2 498 114	-9 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-91 314	-103 500	-12 186	12 %
Styrehonorar	-480 000	-480 000	0	0 %
Avskrivninger	-1	0	1	100 %
Revisjonshonorar	-19 375	-20 000	-625	3 %
Forretningsførerhonorar	-374 430	-376 900	-2 470	1 %
Konsulenthonorar	-158 715	-100 000	58 715	-59 %
Kontingenter	-76 400	-76 400	0	0 %
Drift og vedlikehold	-10 379 328	-3 685 000	6 694 328	-182 %
Forsikringer	-1 832 859	-1 850 000	-17 141	1 %
Kommunale avgifter	-4 618 025	-4 596 000	22 025	0 %
Kostnader sameie	-2 057 216	-1 800 000	257 216	-14 %
Energi/fyring	-2 405 817	-3 300 000	-894 183	27 %
TV-anlegg/bredbånd	-2 270 698	-2 150 000	120 698	-6 %
Andre driftskostnader	-1 529 011	-1 419 500	109 511	-8 %
Sum driftskostnader	-26 293 189	-19 957 300	6 335 889	-32 %
Driftsresultat	3 216 925	7 054 700	3 837 775	54 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	284 181	0	-284 181	100 %
Finanskostnader	-6 028 655	-5 535 802	492 853	-9 %
Res. finansinnt./-kostnader	-5 744 474	-5 535 802	208 672	-4 %
Årsresultat	-2 527 549	1 518 898	4 046 447	266 %



**0452 Bjørnheim Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Leder som ikke er på valg

Navn: Cecilie Storbakk, Adresse: Høybråtenveien 35 D
E-postadresse: cecilie.storbakk@bjornheim.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Randi Bjørkeland, Adresse: Høybråtenveien 21 B
E-postadresse: randi.bjorkeland@gmail.com
Navn: Olga Skrinde, Adresse: Høybråtenveien 31 C
E-postadresse: olgask@bifk.no

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Joachim Pacheco-Lie, Adresse: Høybråtenveien 35 D
E-postadresse: jochpl@gmail.com
Navn: Jim Tore Johansen, Adresse: Høybråtenveien 23 A
E-postadresse: jim.tore.johanse@sporveien.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Karina Westad, Adresse: Høybråtenveien 23 E
E-postadresse: karina.westad@tine.no
2. Navn: Kenneth Flemming Lorentzen, Adresse: Høybråtenveien 23 B
E-postadresse: kenneth.lorentzen@bravida.no

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Cecilie Storbakk, Adresse: Høybråtenveien 35 D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Randi Bjørkeland, Adresse: Høybråtenveien 21 B

**E. Som delegat til Furuset Vaktmestersentralen
foreslås**

Navn: Cecilie Storbakk, Adresse: Høybråtenveien 35 D

Som vara for delegert til Furuset Vaktmestersentral foreslås

Navn: Randi Bjørkeland, Adresse: Høybråtenveien 21 B

F. Som valgkomité foreslås:

Navn: CHRISTIAN FREDRIK OVSEN, Adresse: 31 E HØYBRÅTENVEIEN
E-postadresse:
Navn: CRISTINA BOBERG DIBBA, Adresse: HØYBRÅTENVEIEN 23 K
E-postadresse:
Navn:, Adresse:
E-postadresse:



Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært

STYRET

Leder	Cecilie Storbakk	Høybråtenveien 35 D
Nestleder	Randi Bjørkeland	Høybråtenveien 21 B
Styremedlem	Jim Tore Johansen	Høybråtenveien 23 A
Styremedlem	Joachim Pacheco-Lie	Høybråtenveien 35 D
Styremedlem	Olga Sknnde	Høybråtenveien 31 C
Varamedlem	Enk Dibba	Høybråtenveien 23 K
Varamedlem	Kenneth Flemming Lorentzen	Høybråtenveien 23 B
Varamedlem	Karina Westad	Høybråtenveien 23 E

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert

Cecilie Storbakk Høybråtenveien 35 D

Varadelegert

Randi Bjørkeland Høybråtenveien 21 B

VALGKOMITEEN

Minam Fredriksen Enebakkveien 20 A
Guri Mauseth Høybråtenveien 23 F
Kristin Elisabeth Olafson Høybråtenveien 21 C

ANDRE UTVALG

[navn.] [Adresse]
[navn] [Adresse]



F

Dato 2025-06-11 valgkomiteen for Børnheim Borettslag

2025-06-11

2025-06-11



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 452 Selskapsnavn: BJØRNHEIM 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: _____



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.