



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 127 481
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJARTKOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 226 362	12 132 765
Sum inntekter		17 226 362	12 132 765
Kostnader			
Lønnskostnad		476 322	542 021
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			5 619
Annen driftskostnad		3 888 278	11 201 888
Sum kostnader		4 364 600	11 749 528
Driftsresultat		12 861 762	383 237
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		138 275	30 267
Sum finansinntekter		138 275	30 267
Annen finanskostnad		5 151 419	2 716 265
Sum finanskostnader		5 151 419	2 716 265
Netto finans		-5 013 144	-2 685 998
Resultat før skattekostnad		7 848 618	-2 302 761
Årsresultat		7 848 618	-2 302 761
Totalresultat		7 848 618	-2 302 761
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 848 618	-2 302 761
Sum overføringer og disponeringer		7 848 618	-2 302 761



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 856 483	9 856 483
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		445 005	445 005
Sum varige driftsmidler		10 301 488	10 301 488
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		572 902	377 396
Sum finansielle anleggsmidler		573 002	377 496
Sum anleggsmidler		10 874 490	10 678 984
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		318 829	67 499
Sum fordringer		318 829	67 499
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 096 919	4 541 858
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 096 919	4 541 858
Sum omløpsmidler		6 415 748	4 609 357
SUM EIENDELER		17 290 238	15 288 341



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital		12 000	12 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		98 044 988	105 893 606
Sum opptjent egenkapital		-98 044 988	-105 893 606
Sum egenkapital		-98 032 988	-105 881 606
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		111 665 599	116 679 694
Øvrig langsiktig gjeld		2 933 112	2 881 650
Sum annen langsiktig gjeld		114 598 711	119 561 344
Sum langsiktig gjeld		114 598 711	119 561 344
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		688 666	22 696
Leverandørgjeld		11 811	1 569 971
Skyldige offentlige avgifter		558	10 896
Annen kortsiktig gjeld		23 480	5 040
Sum kortsiktig gjeld		724 515	1 608 603
Sum gjeld		115 323 226	121 169 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 290 238	15 288 341



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 542908

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 127 481
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJARTKOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 950 127 481
BJARTKOLLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 226 362	12 132 765
Sum inntekter		17 226 362	12 132 765
Kostnader			
Lønnskostnad		476 322	542 021
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			5 619
Annen driftskostnad		3 888 278	11 201 888
Sum kostnader		4 364 600	11 749 528
Driftsresultat		12 861 762	383 237
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		138 275	30 267
Sum finansinntekter		138 275	30 267
Annen finanskostnad		5 151 419	2 716 265
Sum finanskostnader		5 151 419	2 716 265
Netto finans		-5 013 144	-2 685 998
Resultat før skattekostnad		7 848 618	-2 302 761
Årsresultat		7 848 618	-2 302 761
Totalresultat		7 848 618	-2 302 761
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 848 618	-2 302 761
Sum overføringer og disponeringer		7 848 618	-2 302 761



Organisasjonsnr: 950 127 481
BJARTKOLLEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 856 483	9 856 483
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		445 005	445 005
Sum varige driftsmidler		10 301 488	10 301 488
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		572 902	377 396
Sum finansielle anleggsmidler		573 002	377 496
Sum anleggsmidler		10 874 490	10 678 984
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		318 829	67 499
Sum fordringer		318 829	67 499
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 096 919	4 541 858
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 096 919	4 541 858
Sum omløpsmidler		6 415 748	4 609 357
SUM EIENDELER		17 290 238	15 288 341

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital	12 000	12 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	98 044 988	105 893 606
Sum opptjent egenkapital	-98 044 988	-105 893 606
Sum egenkapital	-98 032 988	-105 881 606
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	111 665 599	116 679 694
Øvrig langsiktig gjeld	2 933 112	2 881 650
Sum annen langsiktig gjeld	114 598 711	119 561 344
Sum langsiktig gjeld	114 598 711	119 561 344
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	688 666	22 696
Leverandørgjeld	11 811	1 569 971
Skyldige offentlige avgifter	558	10 896
Annen kortsiktig gjeld	23 480	5 040
Sum kortsiktig gjeld	724 515	1 608 603
Sum gjeld	115 323 226	121 169 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 290 238	15 288 341



Organisasjonsnr: 950 127 481
BJARTKOLLEN 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 287

Bjartkollen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Bjartkollen 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:

19. juni 2024 kl. 18:00, Oppsal samfunnshus.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og et protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar til valgkomite, miljøkomite, grøntkomite og garasjekomite.
8. Forslag om vedtektsendring § 8-1 Styret
9. Vedtektsendring - kjønnsbalanse i styret
10. Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslaget (IN-ordning) for Bjartkollen borettslag
11. Solceller - Forslag tillegg til regler og retningslinjer Bjartkollen borettslag
12. Påbygg/fasadeendring Tyristubbveien 77-79
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av garasjekomite
16. Valg av valgkomitè
17. Valg av miljøkomitè
18. Valg av grøntkomitè



Med vennlig hilsen,
Styret i Bjartkollen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Helge Morset er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert elektronisk i en frammøteliste, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse den elektroniske registreringen og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollfører og et 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. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Michael Winnem foreslått. Som protokollvitne ble Camilla Tilrem Onstad 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. 0287 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000,-



Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomite, miljøkomite, grøntkomite og garasjekomite.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Komiteene får kr 78.000,- for sitt arbeid som fordeles av styret i borettslaget.

Forslag til vedtak
Årsmøte vedtar komitehonorar på kr 78.000,-

Sak 8

Forslag om vedtektsendring § 8-1 Styret

Forslag fremmet av:
Ivån Kverme

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

De tre punktene under vedtektenes «8-1 Styret» endres til:

- Borettslaget skal ha et styre med særskilt valgt styreleder og inntil fire og minst to styremedlemmer. Det skal
1. være minst én, og inntil tre varamedlemmer.
- Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.
Termin er to år for styremedlemmene og ett år for varamedlemmer. Det velges inntil to styremedlemmer for normal termin ved hvert valg. Dersom det på samme generalforsamling skal velges flere enn to styremedlemmer, velges de øvrige til ett års termin. For styreleder er første termin to år, deretter ett og ett
3. år ved eventuelle gjenvalg.

Bakgrunn for forslaget:

Forslaget innebærer to endringer:

1: Praksisen som ble innført ved forrige valg til styret formaliseres, - altså at kun to av de (opptil) fire styremedlemmene velges samtidig. Dette sikrer kontinuitet i styret.

I tillegg er følgende formuleringen i vedtektenes slik de er nå, utelatt: «Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges» Forslagsstiller mener dette er selvsagt og at formuleringen impliserer at styreleder ikke kan gjenvelges, noe som ville være meningsløst.

Når det gjelder styreleders termin mener forslagsstiller at det generelt og for kontinuitetens skyld vil være ønskelig at styreleder sitter i flere år. Styreledervervet er en betydelig forpliktelse som krever mye tid og motivasjon av den som har det. Med kortere termin for valg ved ny periode har både styreleder og generalforsamlingen en sunn mulighet til å fornye forpliktelsen og tilliten, - eller ikke.

Styrets innstilling



Styret støtter det fremlagte forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar disse vedtektsendringene

Sak 9

Vedtektsendring - kjønnsbalanse i styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Den 22. desember 2023, vedtok Stortinget å innføre krav til kjønnsbalanse i en rekke norske styrever. Den nye loven innebærer at en rekke foretak over en viss størrelse må ha minst 40 % av hvert kjønn representert i styret. De nye reglene omfatter ikke borettslag, og Bjartkollen Borettslag er således ikke forpliktet til å innføre noen regler om kjønnsbalanse i styret.

Styret støtter imidlertid formålet om kjønnsbalanse i styret, og mener det er naturlig å i størst mulig grad søke en slik balanse for å gjenspeile balansen i selve borettslaget. Da det av praktiske grunner kan bli vanskelig å alltid oppnå full kjønnsbalanse foreslår styret at man til enhver tid skal ha flere kjønn i styret.

Styret foreslår følgende tillegg til vedtektene punkt 8.1:

NYTT punkt (3) til 8-1 i vedtektene:

"Styret skal til enhver tid bestå av flere kjønn"

Nåværende punkt (3) blir nytt punkt (4), uten forandringer.

Styrets innstilling

Styret ønsker at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Forslag til vedtektsendring vedtas

Sak 10

Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslaget (IN-ordning) for Bjartkollen borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter stemmelikhet ved forrige generalforsamling sendes forslaget om etablering av IN-ordning i Bjartkollen borettslag inn på nytt. IN-ordning betyr at den enkelte andelseier kan betale ned sin del av fellesgjelden. Det presiseres at det kun er gjort endringer i tallene, ellers er innstillingen lik som ved fjorårets generalforsamling.

Fordeler og ulemper for borettslaget



Fordeler:

1. Fellesgjelden blir lavere så det ser penere ut på regnskap og balanse.
2. Innbetalingsforsikring til OBOS vil bli noe lavere da summen OBOS krever inn for oss blir lavere.

Ulemper:

1. Borettslaget kan ikke gjøre noen endringer på lån i lånets løpetid, og fremtidige styrever vil være låst i forhold til refinansiering. Vårt lån har pr mai 2024 en løpetid på 26 år, og en rente på 5,45%. Dette er et annuitetslån med flytende rente.
2. Det vil ikke være mulig å gjøre ekstraordinære nedbetalinger eller, f.eks., holde husleie uendret ved rentenedgang for å betale ned på lånet raskere.
3. Borettslagets årlige kostnader til forretningsfører vil øke med 10%. Det vil utgjøre ca. kr 16.000 kr. I tillegg kommer etableringskostnad på kr 31.750,- det første året.

Fordeler og ulemper for andelseier

Fordeler

1. Den månedlige husleie (felleskostnadene) blir lavere. Reduksjonen i husleie tilsvarer renter og avdrag på beløpet man har nedbetalt på fellesgjelden.
2. Ved salg kan det være attraktivt at felleskostnadene er lavere.
3. Dersom man har mye disponible midler der avkastningen er lavere enn borettslagets lånerente, vil nedbetaling av fellesgjeld lønne seg.

Ulemper

1. Ved salg vil kjøper måtte finansiere mer av totalkostnaden selv. Dette kan ekskludere en del potensielle kjøpere som ikke har egenkapital nok til å få stort nok lån i banken.
2. Dersom du har nedbetalt din del av fellesgjelden kan du ikke angre. Man mister økonomisk fleksibilitet og behov for penger til et annet formål må det da taes lån opp som privatperson.
3. Andelseier står rettslig ansvarlig for borettslagets fellesgjeld selv om hen har innfridd sin del av fellesgjelden. Skulle borettslaget gå konkurs vil tapet bli større enn for en som ikke har innbetalt lånet (dette er meget usannsynlig)
4. Dersom man må ta opp lån på det private markedet er det viktig å påse at gebyr og renter ikke overstiger det borettslaget har på sitt lån. Erfaring tilsier at borettslag, på sikt, har lavere rente enn man får som privatperson.
5. Andelseier må betale et etableringsgebyr, pr i dag kr 5.000,-

Dersom IN-ordning blir vedtatt og etabler vil den som ikke nedbetaler sin fellesgjeld få en husleiefaktura der felleskostnader, renter og avdrag er splittet.

Den som ønsker å betale ned sin fellesgjeld igjennom IN-ordningen vil kunne gjøre dette 2 ganger pr år, med minimum kr 60.000,- pr gang. Dette må avtales med OBOS-banken en måned før termindato. Etableringskostnaden for andelseier er kr 5.000,-.

Kun de som ønsker å nedbetale sin del av fellesgjelden behøver å gjøre dette.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytrale til forslaget. Forslaget krever et normalt flertall.



Forslag til vedtak

Styret inngår en individuell nedbetalingsavtale (IN-ordning) med Obos. Ordningen påfører borettslaget en etableringskostnad på kr 31.750,- og en årlig administrasjonskostnad på 10% av forretningsførerhonoraret (gjelder ikke i etableringsåret) for 2024 ca. kr 16.000,- samt den enkelte som ønsker å gå inn i ordningen et engangsgebyr på kr 5.000,-

Sak 11

Solceller - Forslag tillegg til regler og retningslinjer Bjartkollen borettslag

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Under generalforsamling 2023 ble følgende vedtatt: Styret skal undersøke hvordan en evt. kan gå fram hvis man ønsker å sette opp solcellepanel i 4 mannsboligene og rekkehusene.

Det legges til grunn at det under sist generalforsamling ikke var ønskelig at styret så på et mer helhetlig prosjekt med solceller, men at man skulle undersøke nærmere om og hvordan den enkelte andelseier eventuelt skulle gå fram dersom de ønsket å installere solceller på sin andel i borettslaget.

Styret ser det i den anledning som mest hensiktsmessig at generalforsamlingen tar stilling til om styret skal gis delegert kompetanse til å behandle søknader om solceller etter nærmere angitte kriterier. Det foreslås at man stemmer over følgende tillegg til regler og retningslinjer for Bjartkollen borettslag:

"Etter skriftlig søknad til styret kan solceller installeres på den enkelte andel sitt tak så fremt følgende vilkår er oppfylt:

- Installasjonen er avklart med og skriftlig godkjent av tilstøtende nabo eller naboer i samme rekke
- installasjonen ikke vil virke negativt inn på borettslagets felles strømmnett
- Andelseier kun benytter seg av profesjonelle aktører til alle deler av installasjonen. Dokumentasjon på dette må kunne fremvises styret ved forespørsel
- Andelseier bærer selv det fulle og hele ansvaret for vedlikehold og drift av solcelleanlegget og alt tilknyttet dette
- Andelseier bærer det fulle og hele ansvar for eventuelle skader fra solcelleanlegget på borettslagets bygningsmasse
- Andelseier er ansvarlig for at alle nødvendige offentlige godkjenninger foreligger før installasjon

Ved eventuell søknad må andelseier legge frem dokumentasjon på at ovenstående vilkår er oppfylt, og signere avtale hvor deres forpliktelser knyttet til installasjonen fremgår. Avtalen skal videreføres til neste andelseier ved eierskifte."

Da forslaget medfører at man vil stemme over om styret skal gis kompetanse til å behandle søknader om endring av bebyggelsen kreves 2/3 flertall.

Styrets innstilling

Regler og retningslinjer – solceller tas inn i husordensreglene for Bjartkollen borettslag.



Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å ta dette inn i husordensreglene og styret gis mandat til å beslutte slike søknader

Sak 12

Påbygg/fasadeendring Tyristubbveien 77-79

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

med bakgrunn i utsatt Generalforsamling og dermed utsending av nye innkallinger har styret besluttet å fremme sak fra beboere i Tyristubbveien 77-79, til tross for at sak ble innlevert etter frist. Søknaden krever etter styrets oppfatning 2/3 flertall på Generalforsamling.

Søknad/sak fra Tyristubbveien 77-79 til Generalforsamling fremgår i det understående:

Oslo 28.5.2024

Til

Styret i Bjartkollen Borettslag

Sak til generalforsamlingen i Bjartkollen borrettslag

Vi ønsker med dette å få generalforsamlingens samtykke til å bygge terrasse på taket av inngangspartiet i Tyristubbveien 77 og 79. Ved å bygge terrasse opplever vi at vi utnytter boligarealet bedre, og få uteplass med bedre solforhold enn det vi har i dag.

Nybygget blir tilnærmet identisk med tilsvarende påbygg i Tyristubbveien nr. 67 og 65, samt 55 og 53. Tegninger for disse er innhentet fra plan og bygg av entreprenør. Det vil bli lagt samme tegninger til grunn for byggingen.

Arbeidet vil bli utført av entreprenørfirmaet Perun AS. De har vært på befaring og bekrefter at det ikke er noen konstruksjonsrisiko for bærende elementer. Vedlagt ligger dokumenter innhentet fra entreprenør som inneholder beskrivelse av prosjektet, ansvarsfordeling og tegninger.

Med vennlig hilsen

Tyristubbveien 77: Tyristubbveien 79:

Silje Aspehjel Sissel Braut

Daniel Hallangen Lasse Solheim

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytrale til søknaden

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen aksepterer søknad om påbygg til Tyristubbveien 77-79



Vedlegg

2. Brev til styret Påbygg -endringer Tyristubbveien 77 -79.pdf
3. Tegninger (1).pdf
4. Vedlegg 1 brev til styret tyristubbveien 77-79.pdf

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Are Angelhus
- Camilla Tilrem Onstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Odd-Roar Brouer-Wangen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Larsen Karantzas

Vedlegg

1. Valkomiteens innstilling (1).pdf

Sak 14

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:

- Helge Morset

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:



- Aleksander Johnsen

Sak 15

Valg av garasjekomite

Roller og kandidater

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

- Allan Falch
- Johannes Tessem Jystad

Sak 16

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Ivan Kverme
- Linda Larssen

Sak 17

Valg av miljøkomitè

Roller og kandidater

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

- Kristine Ytterbø
- Lena Marie Angelhus

Sak 18

Valg av grøntkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Helene Marie Storsveen



- Kristin Hafstad
- Madeleine Hagen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Morset	Snipp Møllers vei 3
Styremedlem	Jens-Aleksander Johnsen	Tyristubbveien 57
Styremedlem	Anne Marie Karlsen	Tyristubbveien 75
Styremedlem	Camilla Tilrem Onstad	Tyristubbveien 35
Varamedlem	Andreas Karantzas	Tyristubbveien 24

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Helge Morset
Snipp Møllers vei 3

Varadelegert
Jens-Aleksander Johnsen
Tyristubbveien 57

Valgkomiteen

Ivan Kverme
Tyristubbveien 65

Miljøkomite

Kristine Ytterbø – Lena Rognskog – Maiken Patricia Ek

Garasjekomite

Are Rognskog – Odd Roar Brouer-Wangen

Grøntkomite

Helene Maria Storsveen – Madeleine Schultz – Mari Bøhm Telle

Kontaktinformasjon Styret

Du kommer i kontakt med styret på Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



Generelle opplysninger om Bjartkollen Borettslag

Borettslaget består av 120 andelsleiligheter.

Bjartkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950127481, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

145	44	55	56
146	268	300	333

Første innflytting skjedde i 1963. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Bjartkollen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2023/24

Vi har avholdt 14 styremøter i perioden.

Styret har behandlet i overkant av 60 saker i perioden.

Vedlikeholdsarbeider/utbedringer mv:

- Basketnett, kurv og stativ
- Maling av pergolaer
- Hull i asfalt
- Utskiftning av strømbokser med tilhørende arbeider
- Beskjæring og felling av trær
- Inngått ny avtale om årlig rens av takrenner samt sjekk av tilstand på tak
- FDV / vedlikeholdsplan for felles bygningsmasse

Oppfølging av saker fra tidligere generalforsamling

- Solceller
- IN ordning
- Oppfølging av sak med skilt



Oppfølging av diverse avtaler:

- Telenor
- Ny avtale knyttet til lading av biler (Elaway)
- OBOS factoring (garantert betaling av felleskostnader)
- Sagt opp avtale med Norsk Brannvern
- Inngått ny avtale med Utvendig Renhold Oslo om årlig rens av takrenner samt droneinspeksjon av tak

Diverse oppfølging knyttet til avfall

Oppfølging av HMS rutiner

Endring i og oppfølging av brannvern i borettslaget. Derunder oppfølging av krav fra brannvesenet/Oslo kommune om taksikringer.

Oppfølging av beboere med hensyn til diverse. Bruksoverlating, mislighold, generelle henvendelser om diverse og befaringer og samtaler i den anledning.

Oppfølging av prosjektmester

Diverse juridiske vurderinger

Regnskap

Arbeid mot generalforsamling

Garasjekomiteen

bestilt og montert nytt basketballstativ høsten 2023

Mye dialog med leverandør av ladeanlegg i borettslaget grunnet gjentatte utfordringer.

Jobbet med å finne rotårsaken til problemene og jobber nå med å få økt kapasitet på fellesanlegget sammen med entreprenøren som monterte anlegget i sin tid.

Oppfordret til bruk av snøfreser og administrert utlån av denne. I den forbindelse ble det nødvendig med vedlikehold som komiteen utførte for å holde freseren operativ gjennom vinteren.

Organisert felles måkedugnad for garasjetakene.

Bestilt opp feiing av garasjetomt.

Merket opp plassene på felles ladeanlegg på nytt.

Miljøkomiteen

Arrangert sommerfest og julegrantenning for borettslaget med tilhørende planlegging og innkjøp.

På sommerfesten ble det arrangert rebusløp for barna, ansiktsmaling, felles grill og musikalsk innslag. På julegrantenningen ble det servert gløgg, Oppsal skole barnekor sang mens vi gikk rundt juletreet og barna fikk godtepose av nissen. Det var godt oppmøte på både sommerfesten og julegrantenning med gode tilbakemeldinger fra beboerne.



Grøntkomiteen

Planlagt og gjennomført både høst og vårdugnad. Utbedret sandkasse og fylt med ny sand. Svart på henvendelser fra beboere vedrørende forslag, vært på befaringer og vurdert og meldt videre til styret. Sett på muligheter for utbedring av lekeplassen på fellesområdet. Da det ikke har vært mye på budsjett til slikt har vi sett på mulige søknadsprosesser.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes at det ikke ble budsjettert for andre inntekter i 2023. Andre inntekter er tilskudd fra Enova.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjartkollen Borettslag.

Lån

Bjartkollen Borettslag har et lån i Obos-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjartkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjartkollen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslø, 4. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BJARTKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 127 481, KUNDENR. 287

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 000 754	4 348 823	3 000 754	5 691 233
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	7 848 618	-2 302 761	2 929 500	2 146 350
Tilbakeføring av avskrivning	15 0	5 619	60 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19 119 788 903	5 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19-124 802 998	-3 991 257	117 767 904	-2 005 000
Innsk. øremerk. bankkto	-144 044	-59 670	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 690 479	-1 348 070	120 757 404	141 350
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 691 233	3 000 754	123 758 158	5 832 583

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 415 748	4 609 357
Kortsiktig gjeld	-724 515	-1 608 603
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 691 233	3 000 754



BJARTKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 127 481, KUNDENR. 287

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 604 132	11 880 256	12 149 000	12 764 000
Garasjer	10	213 600	213 600	213 000	260 400
Andre inntekter	3	4 408 630	38 909	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		17 226 362	12 132 765	12 362 000	13 024 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-98 322	-114 021	-98 000	-90 800
Styrehonorar	5	-300 000	-350 000	-300 000	-250 000
Avskrivninger	15	0	-5 619	-60 000	0
Revisjonshonorar	6	-35 825	-10 125	-10 500	-25 000
Andre honorarer		-78 000	-78 000	-78 000	-78 000
Forretningsførerhonorar		-157 070	-150 740	-158 000	-166 000
Konsulenthonorar	7	-22 595	-15 578	-20 000	-10 000
Kontingenter		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-494 145	-8 163 261	-740 000	-780 000
Forsikringer		-517 212	-560 210	-513 000	-569 000
Kommunale avgifter	9	-1 767 791	-1 369 058	-1 305 000	-1 522 250
Garasjer	10	-79 714	-82 545	-100 000	-100 000
Energi/fyring		-109 899	-119 360	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-551 621	-577 284	-552 000	-592 000
Andre driftskostnader	11	-128 406	-129 727	-164 000	-150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 364 600	-11 749 528	-4 242 500	-4 477 050
DRIFTSRESULTAT		12 861 762	383 237	8 119 500	8 547 350
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	138 275	30 267	8 000	30 000
Finanskostnader	13	-5 151 419	-2 716 265	-5 198 000	-6 431 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 013 144	-2 685 998	-5 190 000	-6 401 000
ÅRSRESULTAT		7 848 618	-2 302 761	2 929 500	2 146 350
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 302 761		
Reduksjon udekket tap		7 848 618	0		



BJARTKOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 127 481, KUNDENR. 287

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 319 900	8 319 900
Tomt		1 536 583	1 536 583
Andre varige driftsmidler	15	445 005	445 005
Aksjer og andeler	16	100	100
Øremerkede bankinnskudd	25	388 235	248 103
Miljøbankkonto, øremerket		184 668	129 294
SUM ANLEGGSMIDLER		10 874 490	10 678 984
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		258 530	7 200
Andre kortsiktige fordringer	17	60 299	60 299
Driftskonto OBOS-banken		2 690 585	1 254 054
Driftskonto OBOS-banken II		49 567	49 297
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	6 801
Sparekonto OBOS-banken		3 356 767	3 231 706
SUM OMLØPSMIDLER		6 415 748	4 609 357
SUM EIENDELER		17 290 238	15 288 341
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 120 * 100		12 000	12 000
Udekket tap	18	-98 044 988	-105 893 606
SUM EGENKAPITAL		-98 032 988	-105 881 606
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	111 665 599	116 679 694
Borettsinnskudd	20	2 308 000	2 308 000
Annen langsiktig gjeld	21	445 000	445 000
Avsetning bomiljøtiltak		180 112	128 650
SUM LANGSIKTIG GJELD		114 598 711	119 561 344
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		11 811	1 569 971
Skyldige offentlige avgifter	22	558	10 896
Påløpte renter		519 599	22 696



12

Bjartkollen Borettslag

Påløpte avdrag		169 067	0
Påløpte kostnader		19 520	0
Annen kortsiktig gjeld	23	3 960	5 040
SUM KORTSIKTIG GJELD		724 515	1 608 603

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 290 238	15 288 341
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	24	139 658 000	139 658 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2024
Styret i Bjartkollen Borettslag

Helge Morset/s/

Jens-Aleksander
Johnsen/s/

Anne Marie
Karlsen/s/

Camilla Tilrem Onstad/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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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	12 108 096
Eiendomsskatt	456 236
Parkeringsleie	39 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 604 132

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Egenandel	10 000
Enova - Tilskudd	4 388 130
Nettinnbetalinger	10 500
SUM ANDRE INNTEKTER	4 408 630

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, vikarer	-35 500
Påløpte feriepenger	-3 960
Arbeidsgiveravgift	-58 862
SUM PERSONALKOSTNADER	-98 322

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 2022/2023, og er på kr 300 000. I tillegg er det utbetalt kr. 78 000 til diverse komiteer.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 35 825.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-16 328
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 267
SUM KONSULENTHONORAR	-22 595

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-183 926
Drift/vedlikehold VVS	-3 813
Drift/vedlikehold elektro	-23 877
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-64 429
Drift/vedlikehold brannsikring	-160 210
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-41 241
Kostnader dugnader	-16 649
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-494 145



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-456 365
Vann- og avløpsavgift	-779 533
Feieavgift	-13 770
Renovasjonsavgift	-518 123
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 767 791

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	213 600
SUM INNETEKTER GARASJER	213 600

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-58 591
Elektrisk energi	-18 373
Konsulenttjenester	-2 750
SUM KOSTNADER GARASJER	-79 714

SUM GARASJER**133 886**

Garasjeoverskuddet overføres til
konto for øremerkede midler

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-975
Container	-50 355
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 121
Driftsmateriell	-4 416
Renhold ved firmaer	-15 563
Andre fremmede tjenester	-11 270
Trykksaker	-1 726
Andre kontorkostnader	-214
Bank- og kortgebyr	-2 947
Velferdskostnader	-10 820
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-128 406

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 095
Renter av sparekonto i OBOS-banken	126 180
SUM FINANSINNETEKTER	138 275

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-201 436
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-196 563
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 753 420
SUM FINANSKOSTNADER	-5 151 419

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1966	8 319 900
SUM BYGNINGER	8 319 900

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.145/bnr.44, 55 og 56. Gnr.146/bnr. 268, 300 og 333.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2003	16 500	
Avskrevet tidligere	-16 499	1
Fotballmål		
Tilgang 2017	22 236	
Avskrevet tidligere	-22 235	1
Lekeapparat		
Kostpris	78 950	
Avskrevet tidligere	-78 949	1
Tennisanlegg		
Tilgang 2017	31 869	
Avskrevet tidligere	-31 868	1
Garasjeanlegg		
Kostpris	445 000	
Avskrives ikke		445 000
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	67 113	
Avskrevet tidligere	-67 112	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		445 005

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter



kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall andeler: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 100

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	60 299
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	60 299

NOTE: 18**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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 01.02.23 var 3,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-37 025 868	
Delutbetalt 2017	-35 000 000	
Nedbetalt tidligere	12 676 808	
Nedbetalt i år	59 349 060	0

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 01.08.23 var 3,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-26 000 000	
Delutbetalt 2021	-28 000 000	
Delutbetalt 2022	-5 000 000	
Økning i år	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	1 669 366	
Nedbetalt i år	59 030 634	0

OBOS-BANKEN AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2023	-118 088 903	
Nedbetalt i år	6 423 304	
		-111 665 599
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-111 665 599

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-2 308 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 308 000

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-445 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-445 000

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-558
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-558

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 960
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 960

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 308 000
Pantelån	111 665 599
Påløpte avdrag	169 067
TOTALT	114 142 666

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

Bygninger	8 319 900
Tomt	1 536 583
TOTALT	9 856 483

NOTE: 25**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt. Dette gjelder garasjekonto.



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91841815. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering – Historikk

- 2022 Rehabilitering av fasader ferdigstilt. Alle biloppstillingsplassene klargjort for elbillading. En rekke trær er blitt felt på flere steder.
- 2021 Rehabilitering av fasader påbegynt i 2020 pågikk i 2021 og ferdigstilles i 2022. Brudd i vannledning ved Tyristubbveien 41 og omfattende arbeider med rehabilitering av vannlekkasje. Planlegging av elbil-lading. Oppgradering av lekeplassen. Feiing og tilsyn av pipene utført av Brann- og redningsetaten.
- 2020 Reparert ødelagt støyskjerm ut mot Ytre ringvei/Hellerudveien. Rehabilitering av fasader påbegynt i 2020 med bytte av eksisterende isolasjon (10 cm) og økt med 10 cm ny isolasjon, kledninger, vinduer inkl. kjellervinduer, kjellerdører, terrassedører. Beboere har i tillegg som opsjon kunnet velge isolering av grunnmur, innsetting av et forenklet ventilasjonssystem med varmeregulering i yttervegg, utskifting av ytterdører og utelamper. Det har også vært opsjon å sette inn nye kjellervinduer og bytte til større kjellervinduer.
- 2019 Maling av alle garasjer utført på dugnad av de som har garasje. Oppfølging av mangler og utbedringer etter rehabilitering. Ny støttemur og reparasjon av mur ved Eftasåsen 38-40. Utbedring av råteskader. Gjort om to biloppstillingsplasser til ladeplass for elbil. Vedlikehold av biloppstillingsplasser. Rehabilitering av grøntområder etter dreneringsarbeidene. Byttet til ny T-We boks II dekodere i henhold til TV-avtale.
- 2018 Oppfølging av mangler og utbedringer etter rehabilitering og gjennomført 1-års befarings. Utbedring av større skader på bygningene. Vedlikehold av biloppstillingsplasser. Ny lekeplass med apparater for de minste. Forbedret brannvarsling i firemannsboligene og installasjon av kompakte brannslanger til alle beboere som ikke har motsatt seg dette. Ny plassering av postkassetativer og nye postkasser til alle.
- 2017 Rehabiliteringen av tak, drenering og avløp ble avsluttet i 2017. Fotballbanen ble oppgradert og vi fikk et bordtennisbord i Lilleskogen. Flere steder ble det satt opp rekkverk. En hel endevegg og noen bærende konstruksjoner er skiftet på grunn av råte. Firemannsboligene fikk nytt brannvarslingsanlegg i fellesarealene, og isolasjon på loftene ble dekket over. Vi har byttet bredbåndleverandør og fått lagt inn fiber i alle boenhetene.
- 2016 Grunnet forestående rehabiliteringsarbeider, har en del vedlikehold blitt utsatt noe de siste 2 år med begrunnelse i kostnadseffektivitet. Dette betyr at 2016 har vært et hektisk år med rehabilitering og vedlikeholdsarbeid i borettslaget. Noe av arbeidet har blitt gjennomført/ ferdigstilt våren 2017. Styret hadde en kort gjennomgang av dette arbeidet på generalforsamlingen 23/5-17. Stikkord: Bytte av mur i Snipp-Møllers vei, utbedring av pipene i firemannsboligene, utbedring av mur i Eftasåsen 48-52 og fjerning av en del vegetasjon. I tillegg er det gjort punktvis utbedringer i garasjeanlegget av sikkerhetsmessige årsaker.
- 2015 Det ble konstatert brudd på kloakkledning ved Tyristubbveien 41, og denne ble hasteutbedret. Som en følge av kloakklekkasjen var kjelleren i Tyristubbveien invadert av rotter, og tiltak ble gjennomført for å sikre at dette ikke skal skje igjen. Det har gjennom 2015 blitt innrapportert 5 taklekkasjer som alle har blitt midlertidig utbedret i påvente av takrehabilitering. I tillegg er det byttet 10 vinduer som har vært i så dårlig forfatning at de ikke kunne benyttes og/eller medførte vannskader på veggkonstruksjonen. Grunnet råteskade på bærende konstruksjoner ble 5 utkragede balkonger utbedret i Tyristubbveien / Snipp Møllers vei. Det er også utført utbedring av betydelige råteskader på andre trekonstruksjoner (vegg, stolpe, trapp) ulike steder i borettslaget.
- 2014 Gammel, nedgrodd sandkasse ved firemannsboligene fjernet og erstattet med gressplen. Sklie i Lilleskogen kappet opp/fjernet og huskestativ tatt ned – begge av sikkerhetshensyn. Utbedret råttent trapp i Snipp Møllers vei.



- 2014 Styret har arbeidet videre med utredning av et eventuelt rehabiliteringsprosjekt, og flere taklekkasjer (entretak og rundt piper) ble tettet i forbindelse med tilstandsundersøkelsen utført av Multiconsult.
- 2013 Samtlige husstander fikk utdelt nytt håndslukkeapparat (skumapparat). Styret arbeidet med utredning av et eventuelt rehabiliteringsprosjekt.
- 2012 Forprosjekt til rehabiliteringsprosjekt ble igangsatt.
- 2011 Dreneringsarbeidet i Eftasåsen 54-60 ble ferdigstilt. Noen gamle og råtne trær ble fjernet.
- 2010 Montert og skiftet lekestativ på indre lekeområde. Hugget og fjernet noen trær.
- 2009 Malt samtlige hus i borettslaget.
Gjennomgått og sjekket panel før maling og byttet ut disse. Skiftet takpapp og lister på utvalgte inngangspartier.
Byttet samtlige dekodere til HD dekodere samt oppgradert alle leiligheter med internett-tilgang.
- 2008 Vask av gule og grå rekkehus. 2 større lekkasjer er oppdaget og utbedret. 2 nye søppelplasser er satt opp. Ny støttemur i Tyristubbveien 42-48. Ettersyn av samtlige brannvarslingsutstyr. Rehabiliteret 2 uteplasser.
- 2007 Vasket alle grå rekkehus i Tyristubbveien langs med Hellerudveien. Oppgradert uteområdet ved Tyristubbveien 39/41.
Rehabiliteret kjeller vedrørende rotteinvasjon.
Fullført oppussing av alle trappeoppganger og kjellere i 4-mannsboligene.
- 2006 Malt resten av de røde husene. Ny støttemur Eftasåsen 46-52
Nye tak i Tyristubbveien 19-23. Pusset opp fellesarealet i alle 4-mannsboligene.
Utarbeidet tre- og beplantningsplan.
- 2005 Røde rekkehus i Eftasåsen er malt
Ny støttemur i Snipp Møllers vei Skiftet tak i Tyristubbveien 24
- 2004 Alle gule hus og garasjene malt
- 2003 Borettslaget er brannsikret. Endevegger er skiftet. Tak på 4-mannsbolig i Tyristubbveien 22 er skiftet.



- 2002 Samtlige grå hus beiset
- 2001 Skiftet inngangsparti i 4-mannsboligene.
- 2000 Drenering rundt Tyristubbveien 23. Tak på inngangspartier ble reparert. Utvendig panel skiftet der nødvendig
Drenert i Eftasåsen 62-68, Eftasåsen 54-58 og Tyristubbveien 48. Alle røde rekkehus malt.
- 1999 Malt vinduer på røde hus.
Inngangspartier er reparert. Montert takrenner og nedløpsrør. Nye porter på garasjene.
- 1998 Alle gule hus er malt.
- 1997 Støyskjerm mot Hellerudveien.
Skiftet panel på en del inngangspartier i gule hus.



Til Styret

28. mai 2024

Ang Søknad om påbygg/fasadeendring

Perun AS har fått i oppdrag å bygge Terasse over eksisterende inngangsparti inn en balkongdør til hver av enhetene ved Tyristubbveien 79 – 77. Påbygg/endringer vil støttes på eksisterende bærende konstruksjon med rekkverk og skillevegg mellom de to boligenhetene. Tilsvarende utført arbeid er ved bla Tyristubbveien 79 – 77 og ved Tyristubbveien 53 –55.

Det er ingen konstruksjonsrisiko for bærende elementer i dette tilfellet, lastene som påføres vil ikke utgjøre en risiko for kollaps eller skade. Alt arbeidet vil bli fulgt opp med protokoll inneholdende bildedokumentasjon. Dersom etter åpning av elementer vise seg evt eventuelle behov om forsterkninger vil Perun AS utføre det også, men slik det ser ut pr i dag virker det ikke som om det er behov for det. Perun AS utfører alltid alt arbeid i henhold til kravene i Tek 17 og NS. Utført arbeid garanteres i 5 år iht håndverkstandard, arbeidet omfattes også av bedriftens forsikringer som ansvars og prosjektforsikring. Dette sikres med avtale mellom oppdragsgiver og oppdragstaker.

Perun AS er en mesterbedrift med Ingeniør kompetanse, vi vil påta oss rollen som Prosjekterende, Utførende ovenfor både arkitektur, tømmerarbeid og konstruksjon. Byggesøknaden er ikke påstartet, men et eksempel (fra et annet prosjekt med tilsvarende oppdrag, tilsendt til kommunen tidligere) legges ved dette brevet, som viser hvordan ansvarsfordeling kan se ut i dette tilfellet (vedlegg 1). Tidligere innsendte tegninger for tilsvarende arbeid vedlegges (vedlegg 2).

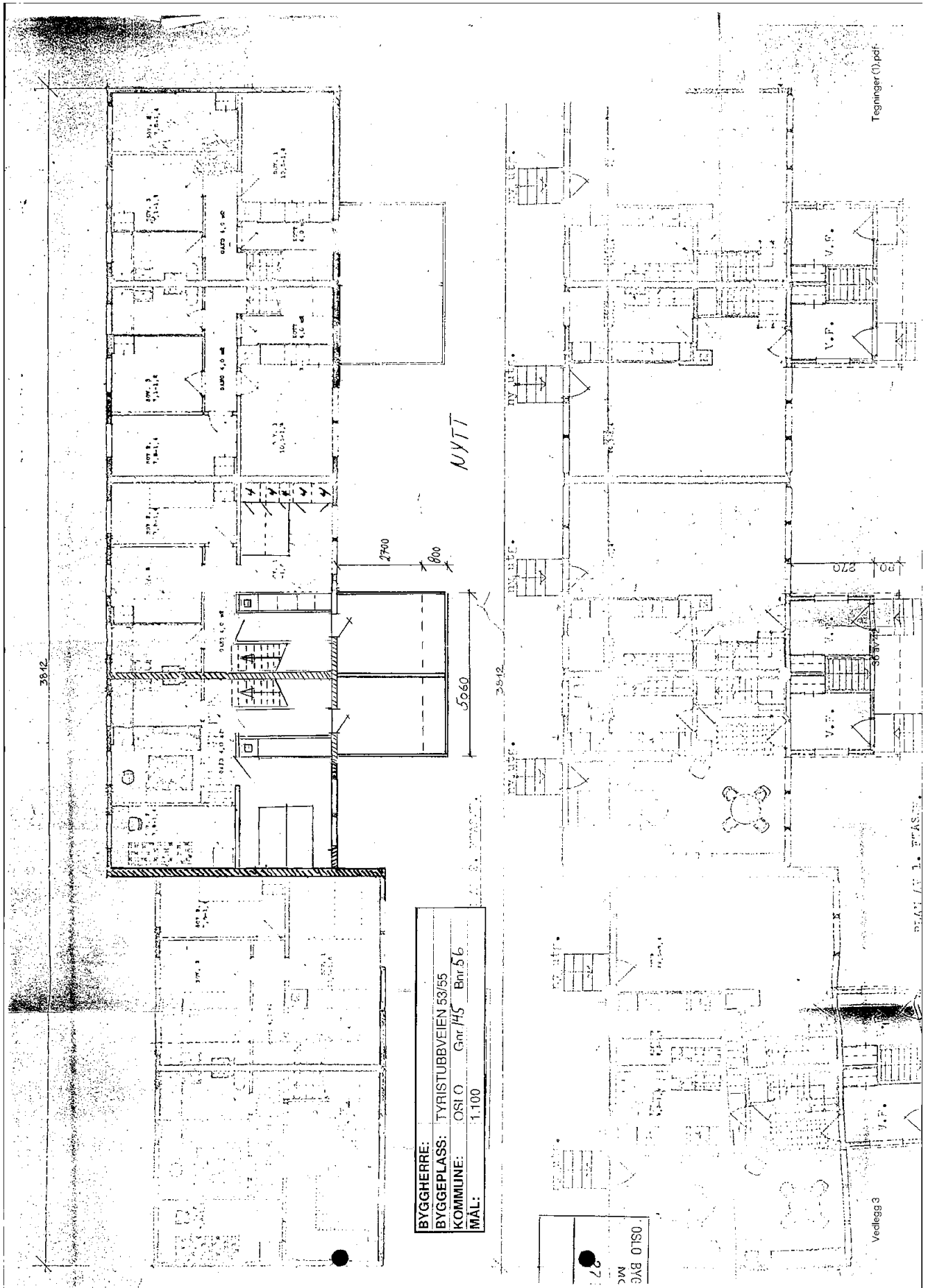
Mvh

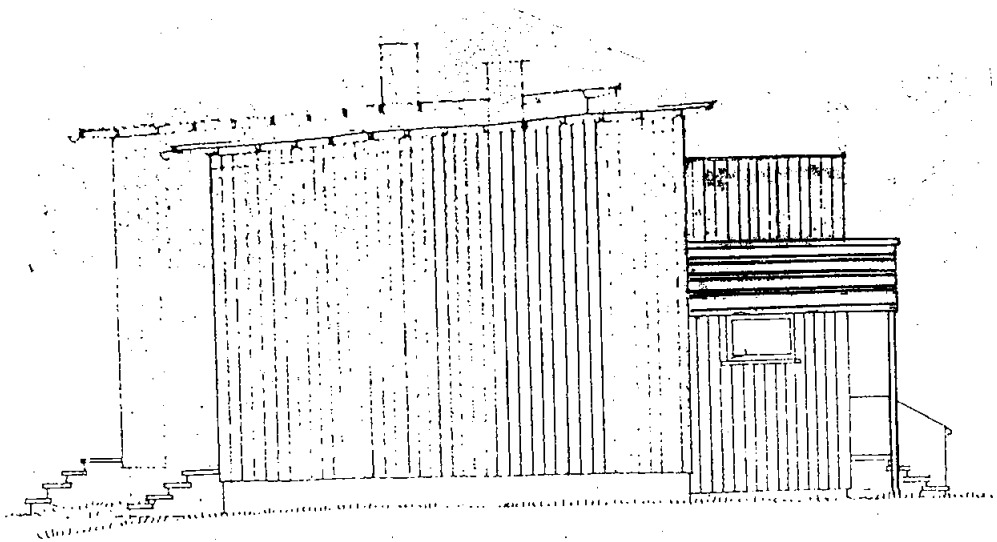
Marina Alizi

Bygningsingeniør, Perun As

Vedlegg 2

35 av 42 Brev til styret Påbygg -endringer Tyristubbveien 77 -79.pdf

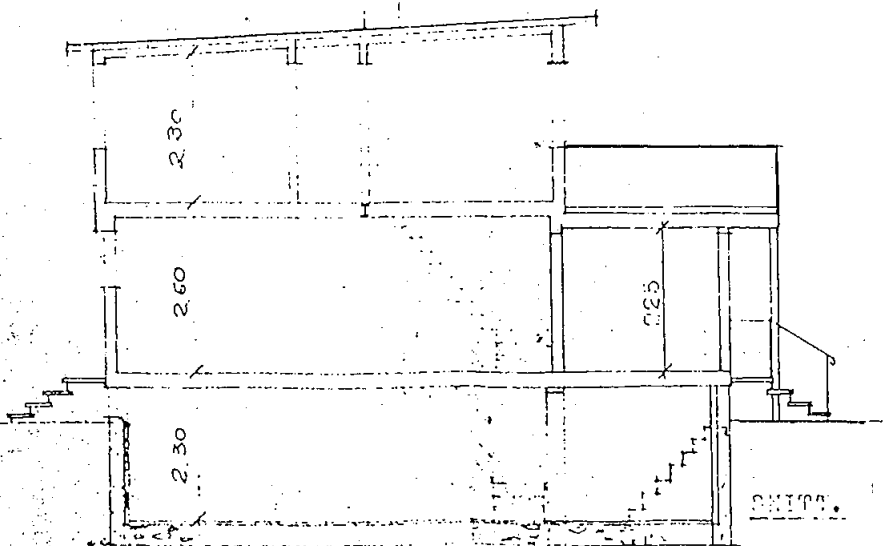


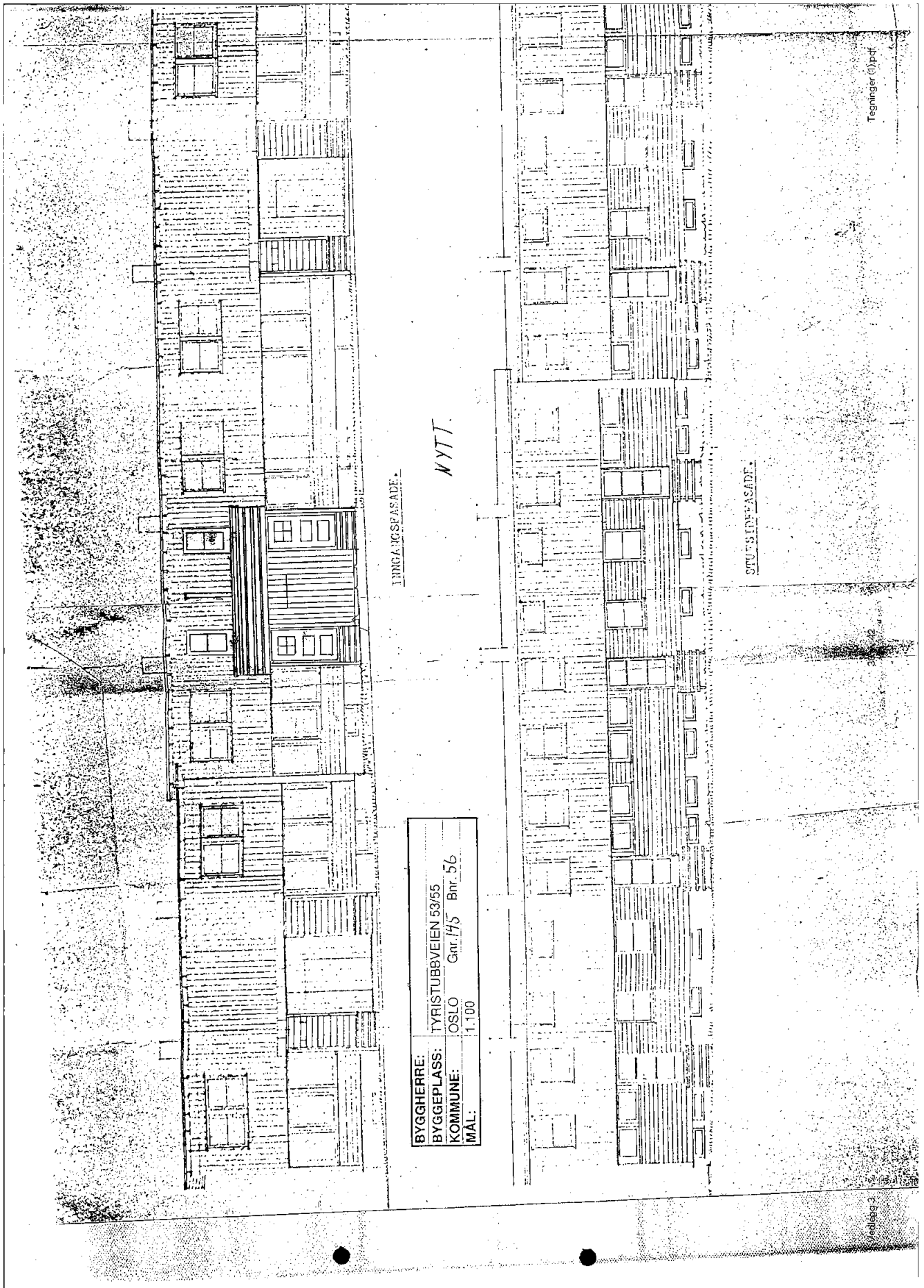


CAVLPAS 17.

Nytt.

BYGGHERRE:	
BYGGEPLASS:	TYRISTUBBVEIEN 53/55
KOMMUNE:	OSLO Gnr./45 Bnr. 56
MÅL:	1.100







Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE		Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet				
PRO	Arkitektur	1	917779236 Perun AS	Ferdigstest	<input type="checkbox"/>
PRO	Konstruksjon	1	917779236 Perun AS	Ferdigstest	<input type="checkbox"/>
ANSVARLIG UTFØRENDE					
Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Tømrerarbeid	1	917779236 Perun AS	Ferdigstest	<input type="checkbox"/>

Ansvarlig søker

Navn Perun AS
 Organisasjonsnummer 917779236
 Tiltaksklasse

Signert av

MARINA ALIZI på vegne av PERUN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

06.04.2024 12:58:16 AR609225478

06.04.2024 12:58:16 AR609225478



Valgkomiteens innstilling av tillitsvalgte i Bjartkollen Borettslag 2024-25:

Som styremedlem for 2 år:

Camilla Tilrem Onstad, Tyristubbveien 35
Are Angelhus, Tyristubbeien 67

Som styremedlem for 1 år:

Odd Roar Brouer-Vangen, Tyristubbveien 73

Som varamedlem til styret:

Andreas Larsen Karantzas, Tyristubbveien 24

Delegert til generalforsamlingen i OBOS:

Helge Morset, Snipp Møllers vei 3
Varadelegert Aleksander Johnsen, Tyristubbveien 57

Valgkomité for 1 år:

Ivan Kverme, Tyristubbveien 65
Linda Larssen, Eftasåsen 57

Miljøkomite for 1 år:

Kristine Ytterbø, Tyristubbveien 51
Lena Marie Angelhus, Tyristubbveien 67

Grøntkomite for 1 år:

Helene Marie Storsveen, Tyristubbveien 34
Kristin Hafstad, Eftasåsen 32
Madeleine Hagen, Eftasåsen 53

Aleksander Johnsen ble valgt for to år ved forrige generalforsamling og sitter da videre i styret. Det legges til grunn at Helge Morset i tråd med innkalling til Generalforsamling 11/5/2023 ble valgt for to år.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.06.24

Selskapsnummer: 287 Selskapsnavn: Bjartkollen 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.