



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 967 763 179
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 452 007	4 246 568
Sum inntekter		4 452 007	4 246 568
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		119 286	
Annen driftskostnad		3 917 627	2 805 200
Sum kostnader		4 265 113	3 033 400
Driftsresultat		186 893	1 213 168
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 437	3 720
Sum finansinntekter		6 437	3 720
Annen finanskostnad		376 081	247 062
Sum finanskostnader		376 081	247 062
Netto finans		-369 645	-243 342
Ordinært resultat før skattekostnad		-182 751	969 826
Ordinært resultat etter skattekostnad		-182 751	969 826
Årsresultat		-182 751	969 826
Totalresultat		-182 751	969 826
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-182 751	969 826
Sum overføringer og disponeringer		-182 751	969 826



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		889 859	1 724 864
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 022 442	1
Sum varige driftsmidler		1 912 301	1 724 865
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 912 301	1 724 865
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 569	-36 487
Andre fordringer		528 135	72 276
Sum fordringer		552 704	35 789
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		549 406	2 337 940
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		549 406	2 337 940
Sum omløpsmidler		1 102 110	2 373 729
SUM EIENDELER		3 014 411	4 098 594



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 300	10 300
Sum innskutt egenkapital		10 300	10 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 607 731	10 424 980
Sum opptjent egenkapital		-10 607 731	-10 424 980
Sum egenkapital		-10 597 431	-10 414 680
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 785 703	13 351 324
Øvrig langsiktig gjeld		177 350	177 350
Sum annen langsiktig gjeld		12 963 053	13 528 674
Sum langsiktig gjeld		12 963 053	13 528 674
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 043	76 393
Leverandørgjeld		538 855	864 964
Annen kortsiktig gjeld		63 892	43 244
Sum kortsiktig gjeld		648 789	984 601
Sum gjeld		13 611 842	14 513 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 014 411	4 098 594



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467655

Enheten

Organisasjonsnummer: 967 763 179
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 967 763 179
BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 452 007	4 246 568
Sum inntekter		4 452 007	4 246 568
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		119 286	
Annen driftskostnad		3 917 627	2 805 200
Sum kostnader		4 265 113	3 033 400
Driftsresultat		186 893	1 213 168
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 437	3 720
Sum finansinntekter		6 437	3 720
Annen finanskostnad		376 081	247 062
Sum finanskostnader		376 081	247 062
Netto finans		-369 645	-243 342
Ordinært resultat før skattekostnad		-182 751	969 826
Ordinært resultat etter skattekostnad		-182 751	969 826
Årsresultat		-182 751	969 826
Totalresultat		-182 751	969 826
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-182 751	969 826
Sum overføringer og disponeringer		-182 751	969 826



Organisasjonsnr: 967 763 179
BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		889 859	1 724 864
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 022 442	1
Sum varige driftsmidler		1 912 301	1 724 865
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 912 301	1 724 865
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 569	-36 487
Andre fordringer		528 135	72 276
Sum fordringer		552 704	35 789
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		549 406	2 337 940
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		549 406	2 337 940
Sum omløpsmidler		1 102 110	2 373 729
SUM EIENDELER		3 014 411	4 098 594
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 300	10 300



Sum innskutt egenkapital	10 300	10 300
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 607 731	10 424 980
Sum opptjent egenkapital	-10 607 731	-10 424 980
Sum egenkapital	-10 597 431	-10 414 680
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 785 703	13 351 324
Øvrig langsiktig gjeld	177 350	177 350
Sum annen langsiktig gjeld	12 963 053	13 528 674
Sum langsiktig gjeld	12 963 053	13 528 674
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	46 043	76 393
Leverandørgjeld	538 855	864 964
Annen kortsiktig gjeld	63 892	43 244
Sum kortsiktig gjeld	648 789	984 601
Sum gjeld	13 611 842	14 513 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 014 411	4 098 594



Organisasjonsnr: 967 763 179
BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Borettslaget Bjølsenborgen

11. mai 2023

Selskapsnummer: 5543





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Bjølsenborgen

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:

11. mai 2023 kl. 18:00, Huset, Hjemmets kolonihager.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av styrehonorar
4. Inngangsdører til oppgangene
5. Omdisponering av areal til sykkelparkering
6. Lekestativ i bakgården
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Bjølsenborgen



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 5543 Årsrapport 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200,000. Godtgjørelsen er ment å kompensere for ordinært styrearbeid og det ansvaret styret har. Styrehonoraret fordeles mellom



styremedlemmene av styret. Beløpet har vært det samme siden 2017. Honorar er lagt inn i årets budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til NOK 200,000

Sak 4

Inngangsdører til oppgangene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På generalforsamlingen i 2022 ble det vedtatt å gjennomføre et skifte av inngangsdører til oppgangene. Dette var et forslag fremmet av andelseiere, som styret støttet. Det ble foreslått og vedtatt å begrense tiltaket oppad til et låneopptak på maksimalt 700,000.

Tilstanden på de fleste dørene er dårlig, og det vil med hensyn til utforming og kostnader være best å skifte alle samtidig. De eksisterende dørene er fra 1986.

Styret har innhentet tilbud fra tre leverandører. Styret har vært i dialog med byantikvaren (med arkitekt) for å få godkjent dørene som foreslås. Disse er i lys eik (se vedlegg for utforming). Dørene i Kongsvingergata 7 er temmelig like. Borettslaget har fått godkjenning til å få dører som slår utover. Dette vil gjøre det vanskeligere å bryte seg inn, og det er noe rimeligere enn dører som slår innover. De fire kjellerinngangsdørene i bakgården vil også byttes.

Alle tilbudene vi innhentet var vesentlig dyrere enn 700,000. Alle tilbyderne vil levere samme type dør fra samme dørprodusent, Jømna Brug. Det er rett og slett den ene produsenten som er enerådende for å produsere dører av denne typen i eik.

Styret valgte å gå videre med tilbudet fra tømremester E. Johansen AS, på 957,000 ekskl. MVA. Kostnader til arkitekt og tilpasning av callinganlegg kommer i tillegg.

Se vedlegg for utforming

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å bytte 11 inngangsdører til oppganger og de fire kjellerdørene etter vedlagte plan. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å lånefinansiere tiltaket.

Vedlegg

2. Vedlegg til sak 4 - A390 Døroversikt-Foreløpig.pdf

Sak 5

Omdisponering av areal til sykkelparkering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På generalforsamlingen i 2022 ble det med stort flertall vedtatt å etablere låsbare sykkelboder i bakgården. Styret har benyttet arkitekt til å tegne opp forslag til sykkelboder, og vurdere plassering. Se vedlegg for oversikt bakgård og oppriss av bodene.

Grunnen til at saken fremmes på nytt er at vi foreslår en liten omdisponering av areal i bakgården. Det er ønskelig å omdisponere området som i dag er satt av til teppebanking inne på klestørkeområdet. Dette anbefaler vi for å få plass til en liten passasje og skape luft rundt den sørlige sykkelboden. Selve sykkelboden vil ikke gå inn på dagens tørkeområde. En slik omdisponering av areal er det etter borettslagsloven generalforsamlingen som må ta stilling til. Krav fra kommunen og ønsker om å kunne tilby flest mulig parkeringsplasser for sykkel gjør at styret mener denne endringen er nødvendig for et best mulig resultat.

Mer om tiltaket:

Skurenes høyde er tegnet med en høyde tilsvarende dagens søppelskur og vil ha en transparent utforming i spileverk, med mulighet for klatreplanter og belysning og eventuelt grønt tak (sedum)

Styret anslår basert på informasjon om tilsvarende prosjekter at en kostnadsramme mellom 1,100,000 og 1,800,000 kan være realistisk. Oslo kommune har en støtteordning for etablering av sikker sykkelparkering i borettslag og sameier. Det vil også søkes om støtte blant andre aktuelle støtteordninger, som for eksempel 'Obos gir tilbake'. Borettslaget har lav gjeldsgrad, og dette tiltaket vil begrense sykkeltyverier vesentlig.

Oslo kommunes krav gjennom *Midlertidige praktisering av krav til parkering i plan- og byggesaker*, er at det skal være tre sykkelparkingsplasser per 100 m² boligareal. Borettslaget har et samlet boligareal på ca. 5 500 m², og det bør derfor etableres ca. 166 sykkelparkingsplasser. I dag har borettslaget ca 50 plasser. Kravet fra Oslo kommune på ca. 166 plasser er oppfylt hvis det etableres 26 åpne plasser i sykkelstativer i borettslaget.

Det foreslås sykkelboder med stativer i to høyder.

Sykkelbod mot sør (dagens store åpne parkering): 56 sykkelplasser + 4 lastesykler*

Sykkelbod mot øst: 40 sykkelplasser



Sykkelbod mot vest: 40 sykkelplasser

Sum 136 plasser for sykler + 4 plasser for lastesykler*

Totalt 140 plasser

NB: De 4 plasser for lastesykler kan konverteres til vanlig sykkelparkeringsplasser dvs 8 ekstra plasser.

Sum 148 sykkelplasser

* Forutsetter lastesykler maksimal lengde 2,1 m og bredde 0,8 m.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å etablere låsbare sykkelskur i bakgården, fordelt på tre sykkelboder. Generalforsamlingen godtar at en liten del mot sør av dagens tørkeområde omdisponeres til en åpen passasje mellom sykkelbod mot sør og tørkeområdet. Styret gis fullmakt til å lånefinansiere tiltaket.

Vedlegg

3. Vedlegg til sak 5 - Gårdsrom med sykkelboder.pdf
4. Vedlegg til sak 5 - Sykkelbod mot øst og vest.pdf
5. Vedlegg til sak 5 - Sykkelbod mot sør.pdf

Sak 6

Lekestativ i bakgården

Forslag fremmet av:

Marianne Borgan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ønskelig med en oppgradering av dagens lekeområde for barn, for eksempel ved at det settes opp en dumpe, huske eller klatrestativ.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Plassering og utforming bør tilpasses til og skje samtidig med andre endringer i samme område av bakgården.



Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppgradere og eventuelt utvide dagens lekeområde for barn med et egnet lekeapparat.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har bestått av Hedda Backe Kristensen og Trygve Berthelsen Wiig. Vibbo-melding med oppfordring om å melde interesse for verv ble sendt ut til alle beboere. Valgkomiteen har drevet oppsøkende virksomhet. Valgkomiteens samlede innstilling legges frem på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- NN NN
Innstilling legges frem på generalforsamling

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- N NN
Innstilling legges frem på generalforsamling
- NN N
Innstilling legges frem på generalforsamling

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- N N
Innstilling legges frem på generalforsamling

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Navn Navnesen
To skal velges, innstilling legges frem på generalforsamling



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Bjølsenborgen
avholdes torsdag 11. mai 2023 kl. 18:00 i Hjemmets Kolonihager

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNGANGSDØRER

5. OMDISPONERING AREAL TIL SYKKELPARKERING

6. INNKOMNE FORSLAG

- A) Lekestativ i bakgården
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av varamedlem til styret for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 18.04.2023
Styret i Borettslaget Bjølsenborgen

Pål Wilter Skedsmo /s/

Ida Falck Øien /s/

Sara Marie Jorunn Seehuus /s/

Marco Somenzi /s/

Robin Erik Udéhn /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Wilter Skedsmo (på valg)	Kongsvingergata 9 G
Styremedlem	Ida Falck Øien (på valg)	Kongsvingergata 9 G
Styremedlem	Sara Marie Jorunn Seehuus	Kongsvingergata 9 F
Styremedlem	Marco Somenzi (på valg)	Grimstadgata 30 O
Styremedlem	Robin Erik Udéhn	Grimstadgata 30 K
Varamedlem	Lars Tranum Arnegaard	Kongsvingergata 9 F

Valgkomiteen

Hedda Kristine Backe Kristensen	Kongsvingergata 9 G
Trygve Bertelsen Wiig	Grimstadgata 30 K

Kontaktinformasjon Styret

Se borettslagets hjemmeside på <https://vibbo.no/borettslaget-bjolsenborgen> for ytterligere informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Bjølsenborgen

Borettslaget består av 101 andelsleiligheter.

Borettslaget Bjølsenborgen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 967763179, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

221 106 og 221 74 (henholdsvis del av bygg med adresse Kongsvingergata og Grimstadgata).

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.

Borettslaget Bjølsenborgen har ingen ansatte.

Eiendomsskatt: Næringslokalene (Lady and Lord består av to sammenslåtte lokaler) og noen leilighetene i borettslaget er ilagt eiendomsskatt fra Oslo kommune. Borettslaget viderefakturerer de berørte andelene gjennom et ekstra påslag på deres fellesutgifter.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret står for den daglige driften av Borettslaget Bjølsenborgen. Dette inkluderer rutinemessig oppsyn med renholdere, vaktmestere og gartnere samt oppfølging av andre som engasjeres for å utføre oppgaver for borettslaget. Det gjelder også administrering i



tilknytning til eiendomsmeglere og OBOS ved salg og kjøp av leiligheter, samt søknader om bruksoverlatelser. I tillegg inkluderer det administrering av vaskeriene i oppgangene G og M og av borettslagets parkeringsplasser, samt løpende oppgaver og assistanse til beboerne etter henvendelser vedrørende ulike saker. Styret har besørget utplanting av bed, luking, vanning og stell av planter. Norsk Brannvern har inspisert fellesarealer og sjekket brannvernutstyr i den enkelte leilighet.

Vi har gjennomført to dugnader med svært godt oppmøte. Styret takker for innsatsen! I samarbeid med Bydel Sagene arrangerte borettslaget en bakgårdkonsert i august 2022.

Styret har i inneværende periode hatt 9 ordinære styremøter. I tillegg har styret hatt møter med tilbydere, befaringer med vaktmester og håndverkere. Styrets varamedlem Lars Trandum Arnegaard har deltatt i styrets arbeid nesten hele året, fordi Ida Falck Øien flyttet fra borettslaget høsten 2022. Styret har begynt å bruke Vibbo og byttet epostadresse til bjolsenborgen@styrerommet.no Den tidligere nettsiden og facebookgruppen er ikke lenger i bruk.

Flere større investeringer og viktig rehabiliteringer har gjort at borettslaget har brukt vesentlig mer på drift og vedlikehold enn i normalår.

De viktigste sakene i 2022:

- Nye avfallsbrønner ble tatt i bruk tidlig i 2022. Dette tiltaket ble påbegynt i 2021, og avskrives i regnskapet over 7 regnskapsår.
- Balkongene i oppgang O har blitt rehabilitert for å utbedre skader i puss og betong som følge av fukt.
- Et avløpsrør utenfor bygget mot kommunalt ledningsnett har blitt gravd opp og byttet siden det hadde klappet sammen (medførte tette rør og lekkasjer inn i frisørsalongen)
- Hele fasaden er vasket.
- EL-tavlene i oppgang E, G, og K, ble byttet i 2022. (M og O ble byttet i 2021, H og J i 2015). Tavlene i E, K, M og O forsyner to oppganger hver med strøm, dvs egen oppgang og påfølgende oppgang (etter alfabetet). G, H og J har egen tavle i hver oppgang.

Oppfølging av vedtak på generalforsamling 2022:

Nye inngangsdører (forslag fra beboere): styret har hentet inn anbud fra tre leverandører. Alle tilbud var dyrere enn den lånebegrensning generalforsamlingen vedtok. Styret mener tiltaket er helt nødvendig da de fleste dører er slitt og en del ofte ikke går i lås. Styret fremmer derfor sak på nytt (se sak 4).

Sykkelparkering (forslag fra styret): Styret har samarbeidet med arkitekt og fått utarbeidet forslag som gir 166 parkeringsplasser i bakgården. Dette er et nødvendig antall etter Oslo kommunes norm. Siden forslaget innebærer en mindre omdisponering av dagens tørkeområde, fremmes saken på nytt (se sak 5).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Andre inntekter, kr 87 140,-, er hovedsakelig tilskudd ladeanlegg og avklaring forkjøp.

Driftskostnadene er kr 546 113,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak merkostnader til drift og vedlikehold. Reparasjon av balkonger i oppgang O og bytte av grenrør til kommunalt avløp ved oppgang O er to vesentlige og helt nødvendige merkostnader for 2022. Kostnader energi/fyring har også vært noe over budsjett.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteøkninger i Handelsbanken.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd, kr 182 751,-, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler, kr 453 321,-, (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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Bjølsenborgen.

Lån

Borettslaget Bjølsenborgen har lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bjølsenborgen

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Bjølsenborgen.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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>



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3BBC3-5CQYM-YOPF7-VMHSH-DWFZ7-D6WA7



BORETTLAGET BJØLSENBORGEN ORG.NR. 967 763 179, KUNDENR. 5543

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 389 129	1 905 431	1 389 129	453 321
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-182 751	969 826	482 000	451 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-306 722	-835 005	0	0
Tilbakeførte Avskrivninger	15	119 286	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-565 621	-651 123	-668 000	-612 340
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-935 808	-516 302	-186 000	-161 340
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		453 321	1 389 129	1 203 129	291 981

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 102 110	2 373 729
Kortsiktig gjeld	-648 789	-984 601
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	453 321	1 389 128



BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN ORG.NR. 967 763 179, KUNDENR. 5543

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 363 420	4 184 013	4 366 000	4 365 000
Ladeinntekter EL-bil		1 447	0	0	0
Andre inntekter	3	87 140	62 555	64 000	70 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 452 007	4 246 568	4 430 000	4 435 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-119 286	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 518	-10 064	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-158 945	-154 463	-161 000	-164 000
Konsulenthonorar	7	-59 376	-15 467	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 621 120	-652 120	-1 282 000	-1 000 000
Forsikringer		-295 344	-282 223	-290 000	-325 000
Festeavgift		-347 238	-347 238	-347 000	-347 000
Kommunale avgifter	9	-662 735	-648 218	-661 000	-745 000
Energi/fyring	10	-70 553	-50 312	-44 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-325 964	-313 767	-310 000	-325 000
Andre driftskostnader	11	-364 833	-331 328	-363 000	-372 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 265 113	-3 033 400	-3 719 000	-3 609 000
DRIFTSRESULTAT		186 893	1 213 168	711 000	826 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 437	3 720	0	0
Finanskostnader	13	-376 081	-247 062	-229 000	-375 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-369 645	-243 342	-229 000	-375 000
ÅRSRESULTAT		-182 751	969 826	482 000	451 000
Udekket tap		-182 751	0		
Reduksjon udekket tap		0	969 826		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	889 859	889 859
Andre varige driftsmidler	15	1 022 442	835 006
SUM ANLEGGSMIDLER		1 912 301	1 724 865
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		24 569	6 757
Forskuddsbetalte kostnader		528 135	29 032
Driftskonto OBOS-banken		315 935	710 234
Sparekonto OBOS-banken		233 471	1 627 707
SUM OMLØPSMIDLER		1 102 110	2 373 729
SUM EIENDELER		3 014 411	4 098 594
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 103 * 100		10 300	10 300
Udekket tap	16	-10 607 731	-10 424 980
SUM EGENKAPITAL		-10 597 431	-10 414 680
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 785 703	13 351 324
Borettsinnskudd	18	177 350	177 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 963 053	13 528 674
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 752	43 244
Leverandørgjeld		538 855	864 964
Påløpte renter		46 043	23 117
Påløpte avdrag		0	53 276
Annen kortsiktig gjeld	19	7 140	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		648 789	984 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 014 411	4 098 594
Pantstillelse	20	15 177 350	15 177 350
Garantiansvar		0	0



Oslo, 18.04.2023
Styret i Borettslaget Bjølsenborgen

Pål Wilter Skedsmo /s/

Robin Erik Udéhn /s/

Marco Somenzi /s/

Ida Falck Øien /s/

Sara Marie Jorunn Seehuus /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 180 296
Trappevask	110 292
Parkering	63 700
Eiendomsskatt	8 904
Vedlikehold	2 328

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 4 365 520

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 100
-----------	--------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 4 363 420

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	2 400
---------------	-------



Tilskudd Ladeanlegg	37 535
Nøkler	4 400
Avklaring forkjøpsrett	42 805
SUM ANDRE INNTEKTER	87 140

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 518.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 098
Arkitektontoret Lene Frank AS	-47 278
SUM KONSULENTHONORAR	-59 376

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 080 365
Drift/vedlikehold VVS	-135 145
Drift/vedlikehold elektro	-287 205
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 309
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 795
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 609
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-8 546
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-4 147
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 621 120

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 908
Vann- og avløpsavgift	-378 978
Feieavgift	-21 802
Renovasjonsavgift	-253 047
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-662 735

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-70 553
SUM ENERGI / FYRING	-70 553

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-11 200
Container	-21 766
Annet driftsmateriale	-22 541
Lyspærer og sikringer	-5 764
Vaktmestertjenester	-172 142
Renhold ved firmaer	-112 158
Andre fremmede tjenester	-2 683
Trykksaker	-1 448
Andre kontorkostnader	-780
Telefon u/mva	-2 056
Porto	-600
Bankgebyr	-4 170
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-7 526
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-364 833

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter bank	6 233
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	204
SUM FINANSINTEKTER	6 437

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-375 634
Renter på leverandørgjeld	-447
SUM FINANSKOSTNADER	-376 081

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	889 859
SUM BYGNINGER	889 859

Gnr.221/bnr.74 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 80 år fra 1984.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskerianlegg

Kostpris	1	1
----------	---	---

Avfallsanlegg

Tilgang 2021	835 005	
Tilgang 2022	306 722	
Avskrevet i år	-119 286	
		1 022 442

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 022 442
--------------------------------	------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-119 286
--------------------------------	-----------------

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,24 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 648 676	
Nedbetalt i år	565 621	
		-12 785 703

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 785 703
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-177 350
SUM BORETTSINNSKUDD	-177 350

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Forvaltningsportalen - fakturaomkostninger	-280
Påløpte kostnader	-6 860
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 140

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	177 350
Pantelån	12 785 703
TOTALT	12 963 053

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	889 859
TOTALT	889 859



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Vibbo brukes til bestilling av nøkler, booking av vasketid med mer.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering Borettslaget har 8 ladeklare parkeringsplasser som leies ut. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret for å sette seg på venteliste

Nøkler og navneskilt Systemnøkler (til dører i fellesarealer – hovedinngang, kjeller og loft) bestilles og kjøpes av styret. Navneskilt til porttelefonen (ved hovedinngangsdør) og postkasse bestilles av styret.

Brannsikringsutstyr Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

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.

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. Styret godkjenner utleie for tre år av gangen. Før en eventuell ny utleieperiode, skal andelseier bo i leiligheten igjen. Dette er regulert av Lov om burettslag. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året). Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650107. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2006	Skorsteiner ble rehabilitert med rør i 2006 (kun skorsteiner i tilknytning til stue)
2007	Kjellervinduene ble skiftet
2010	Nye soilrør – flertallet av badene ble samtidig pusset opp av samme entreprenør, men i regi av hver enkelt andel
2013-2014	Nye låser til alle fellesdører Nytt navneskiltsystem til dørcallinganlegg (navneskilt bestilles av styret)
2014	Balkongoppgradering (Oppgang O) Utskifting av overlys i oppgang G Brannsikringstiltak i 2014/2015 (tetting av gjennomføringer, dørpumper installert på kjellerdører, røykvarslere, brannteppe og brannslange under vask i alle andeler)
2015-2016	Nye brannsikre loftsdoorer Noen kjellerdører byttet ut
2016	Oppgradert eltavler i kjeller oppgang J og H Pipetopper rehabilitert Byttet lamper i trapperom
2017	Rehabiliteret vegger og bonet gulv i trapperom Montert nye postkasser Installert seriekoblede røykvarslere i fellesarealer
2018	Pusset og oljet ytterdører
2019	Byttet vinduer i alle leiligheter. Oppgradert til brannvinduer i F, G, K og O.
2019-2022	Nye callinganlegg i alle oppganger
2020	Ny drenering utenfor oppgangene E, F og G ut mot Kristiansandsgate
2021	Montert sikringsjern på alle oppgangsdører
2021	Ny drenering ut mot Mogata langs bygget ved oppgang O og P
2021-2022	Etablert avfallsbrønner og ladeklare parkeringsplasser
2022	Balkongrehabilitering oppgang O
2022	Vask av alle fasader
2022	Bytte av avløpsrør mot kommunalt nett, ved oppgang O



5543 Borettslaget Bjølsenborgen

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

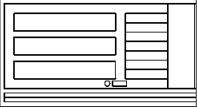
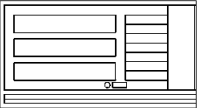
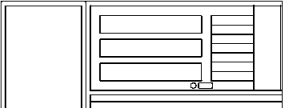
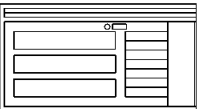
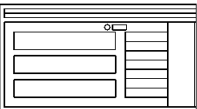
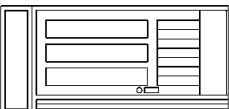
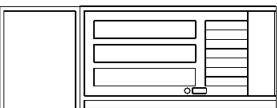

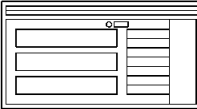
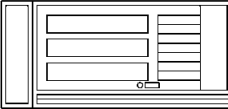
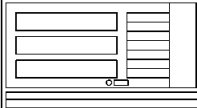
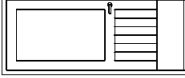
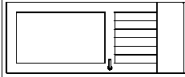

Telefon: 02333

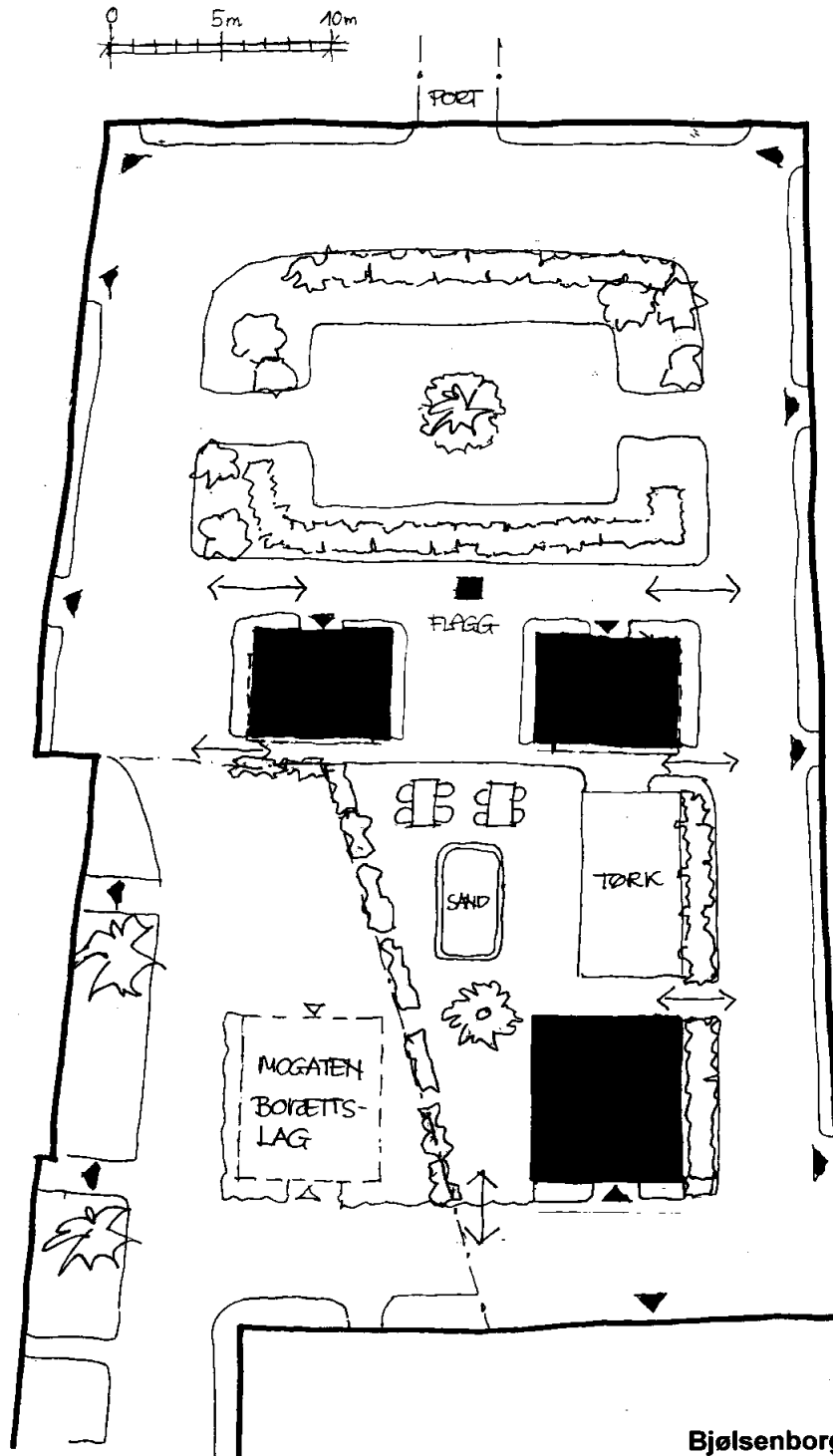
www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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



 E		 F		 G		 H slagreining kan avvike		 J slagreining kan avvike		 K		 L		 M	
				 P slagreining kan avvike				 O				 N			
								 Kjeller 3 stk				 Kjeller 1 stk			
										 glassfelt				<p>Plasering er merket på situasjonskart og fasader merket "Utskifning dører".</p> <p>Eksisterende dører byttes med nye dører med lik utførelse som vist her. Byantikvaren i Oslo vil ikke moisetette seg utskifning av dører lik eksisterende.</p> <p>Nøyaktige høyder og bredder tilpasses eksisterende åpninger i fasaden. Alle ytterdører er utadslående med fri bredde på minimum 0,86 m</p>	



Bjølsenborgen borettslag

Plan gårdsrom med sykkelboder

18.nov. 2022

Arkitektkontoret **Lene Frank a/s**
Lilleakerveien 34 A, 0284 Oslo

Vedlegg til sak 5 - Gårdsrom med sykkelboder.pdf
Tlf 40 47 32 47

Vedlegg 3

29 av 33



Vedlegg til sak 5 - Sykkelbod mot øst og vest.pdf

30 av 33

Rev.18.11.2022

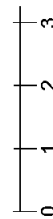
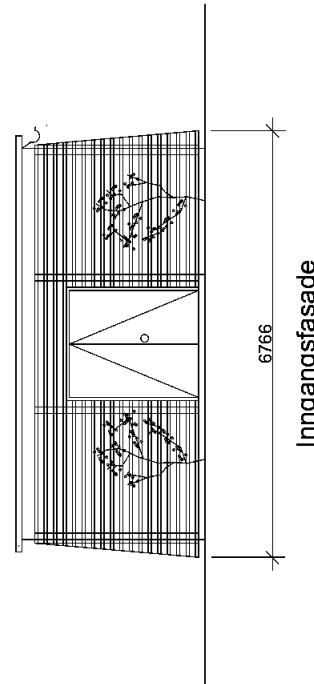
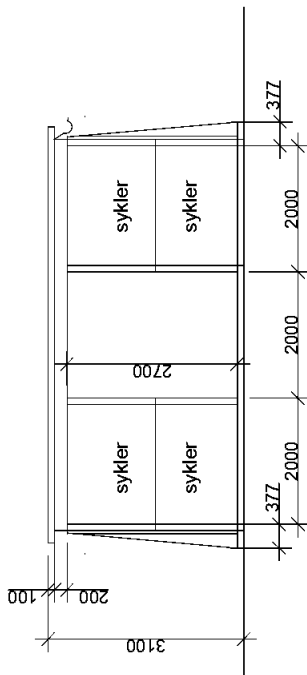
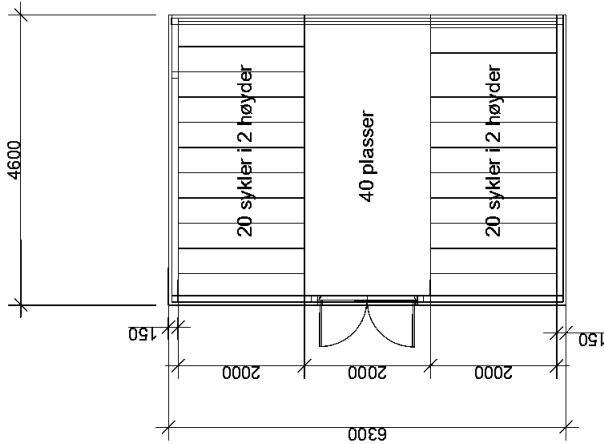
Bjølsenborgen borettslag

Sykkelbod øst og vest

Mål: 1:100 Dato: 05.10.2022 Rev.:

Arkitektkontoret Lene Frank as
Lilleakerveien 34, 0284 OSLO
E-mail: firmapost@lenefrank.no www.lenefrank.no

Tegn. nr.: 2202-001





Vedlegg til sak 5 - Sykkelbod mot sør.pdf

31 av 33

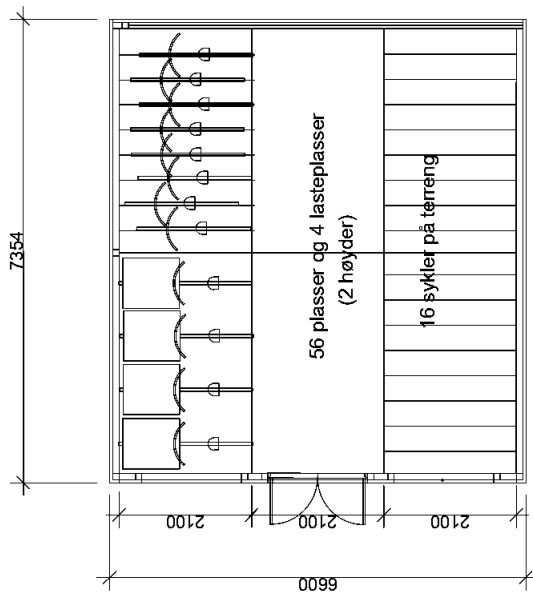
Rev. 18.11..2022

Bjølsenborgen borettslag Sykkelbod sør

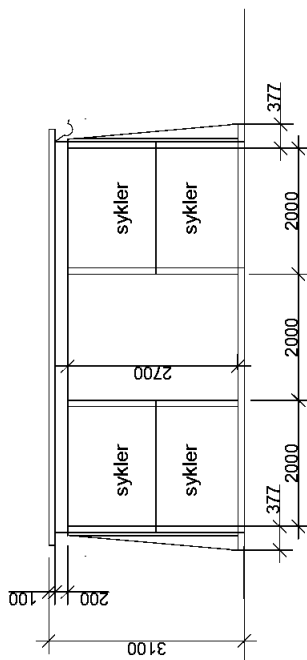
Mål: 1:100 Dato: 30.07.2022 Rev.:

Arkitektkontoret Lene Frank as
Lilleakerveien 34, 0284 OSLO
E-mail: firmapost@lenefrank.no www.lenefrank.no

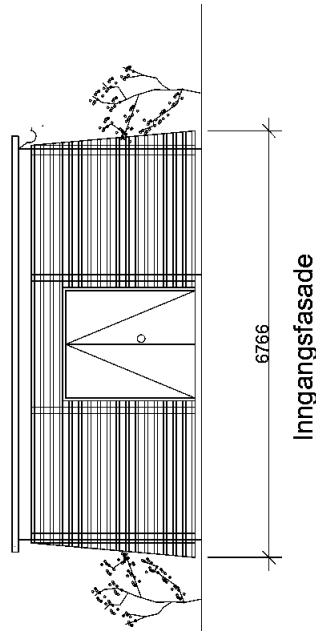
Tegn. nr.: 2202 - 002



Plan terreng



Snitt B



Inngangsfasade





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 11.05.23

Selskapsnummer: 5543 **Selskapsnavn:** Borettslaget Bjølsenborgen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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