



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 910 135
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 161 347	4 543 972
Sum inntekter		5 161 347	4 543 972
Kostnader			
Lønnskostnad		322 462	322 535
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 000	6 000
Annen driftskostnad		3 025 755	2 438 375
Sum kostnader		3 352 217	2 766 910
Driftsresultat		1 809 130	1 777 062
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 021	37 342
Sum finansinntekter		36 021	37 342
Annen finanskostnad		464 356	629 501
Sum finanskostnader		464 356	629 501
Netto finans		-428 335	-592 159
Ordinært resultat før skattekostnad		1 380 795	1 184 903
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 380 795	1 184 903
Årsresultat		1 380 795	1 184 903
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 380 795	1 184 903
Sum overføringer og disponeringer		1 380 795	1 184 903



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 426 194	8 426 194
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 323 748	1 327 748
Sum varige driftsmidler		9 749 942	9 753 942
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 749 942	9 753 942
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		239 700	
Andre fordringer		10 038	175 301
Sum fordringer		249 738	175 301
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 838 496	2 303 007
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 838 496	2 303 007
Sum omløpsmidler		3 088 234	2 478 308
SUM EIENDELER		12 838 176	12 232 250



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 500	10 500
Sum innskutt egenkapital		10 500	10 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		17 853 966	19 234 761
Sum opptjent egenkapital		-17 853 966	-19 234 761
Sum egenkapital		-17 843 466	-19 224 261
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 703 521	29 479 597
Øvrig langsiktig gjeld		1 881 840	1 881 840
Sum annen langsiktig gjeld		30 585 361	31 361 437
Sum langsiktig gjeld		30 585 361	31 361 437
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 831	2 497
Leverandørgjeld		41 048	57 764
Skyldige offentlige avgifter		5 443	5 434
Annen kortsiktig gjeld		46 958	29 378
Sum kortsiktig gjeld		96 280	95 073
Sum gjeld		30 681 641	31 456 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 838 175	12 232 249



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 498156

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 910 135
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 950 910 135
BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 161 347	4 543 972
Sum inntekter		5 161 347	4 543 972
Kostnader			
Lønnskostnad		322 462	322 535
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 000	6 000
Annen driftskostnad		3 025 755	2 438 375
Sum kostnader		3 352 217	2 766 910
Driftsresultat		1 809 130	1 777 062
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 021	37 342
Sum finansinntekter		36 021	37 342
Annen finanskostnad		464 356	629 501
Sum finanskostnader		464 356	629 501
Netto finans		-428 335	-592 159
Ordinært resultat før skattekostnad		1 380 795	1 184 903
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 380 795	1 184 903
Årsresultat		1 380 795	1 184 903
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 380 795	1 184 903
Sum overføringer og disponeringer		1 380 795	1 184 903



Organisasjonsnr: 950 910 135
BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 426 194	8 426 194
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 323 748	1 327 748
Sum varige driftsmidler		9 749 942	9 753 942
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 749 942	9 753 942
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		239 700	
Andre fordringer		10 038	175 301
Sum fordringer		249 738	175 301
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 838 496	2 303 007
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 838 496	2 303 007
Sum omløpsmidler		3 088 234	2 478 308
SUM EIENDELER		12 838 176	12 232 250
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 500	10 500



Sum innskutt egenkapital	10 500	10 500
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	17 853 966	19 234 761
Sum opptjent egenkapital	-17 853 966	-19 234 761
Sum egenkapital	-17 843 466	-19 224 261
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 703 521	29 479 597
Øvrig langsiktig gjeld	1 881 840	1 881 840
Sum annen langsiktig gjeld	30 585 361	31 361 437
Sum langsiktig gjeld	30 585 361	31 361 437
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 831	2 497
Leverandørgjeld	41 048	57 764
Skyldige offentlige avgifter	5 443	5 434
Annen kortsiktig gjeld	46 958	29 378
Sum kortsiktig gjeld	96 280	95 073
Sum gjeld	30 681 641	31 456 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 838 175	12 232 249



Organisasjonsnr: 950 910 135
BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3278 Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4





Til andelseierne i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

Velkommen til generalforsamling, onsdag 30. Mars 2022 kl. 18.00 i Tollboden Spiseri, Nedre Langgate 38, Tønsberg.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4
avholdes onsdag 30. Mars 2022 kl. 18.00 i
Tollboden Spiseri, Nedre Langgate 38, Tønsberg.

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Omgjøring av vedtak fra årsmøte 2021 – Prosjektledelse fasaderenovering
- B) Omgjøring av vedtak fra årsmøte 2021 – Valg av ny fasade

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 23.2.2022
Styret i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

Audun Heimdal/s/ Kristine Moe/s/ Einar Aarskog/s/ Seana Beca/s/ Britt H Bondal/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Audun Heimdal	Bjørnsons Vei 4 A
Nestleder	Kristine Moe	Bjørnsons Vei 2
Styremedlem	Einar Aarskog	Bjørnsons Vei 2
Styremedlem	Seana Beca	Bjørnsons Vei 4A
Styremedlem	Britt H Bondal	Bjørnsons Vei 2
Varamedlem	Erling Aalby	Bjørnsons Vei 2
Varamedlem	Ulf Bakke	Bjørnsons Vei 4 A
Varamedlem	Thorvald Berg	Kong Oscars Gate 7
Varamedlem	Birgitt Skoglund	Bjørnsons Vei 4 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

Borettslaget består av 103 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950910135, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Bjørnsons Vei 2
Bjørnsons Vei 4 A-B

Gårds- og bruksnummer:
1010 280

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 Bjørnsons Vei 2-4 har 1 person som utfører renholdsarbeidet i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO – avd. Tønsberg.



Styrets arbeid i året 2021-2022

Styret har stort sett avholdt styremøtene digitalt via videomøter, samt tre fysiske møter hos OBOS. Styret tar også avgjørelser via felles gruppemeldinger der det er nødvendig å handle raskt.

Vi har etablert et rom til styret på innsiden av gjesteleiligheten, i det tomme rommet som ikke har vært i bruk. Her kan styrets ting låses inne og de blir ikke liggende i lokalet vi også kan leie ut som gjesterom i leiligheten. Resten av rommet er benyttet til oppbevaring av bl.a. rester av fliser etc. etter renovering av bad, slik at vi har flis av samme farge og kalibrering dersom noen skulle trenge det. Dette har vi hatt god hjelp av vaktmester til. Vår renholder gjennom mange år gjør, etter vårt syn, en svært tilfredsstillende jobb med renhold av fellesarealer, og trår til om vi har behov for ekstra innsats. Han har også lagt inn i sin rutine å støvsuge gangene i kjelleren der vi har bodene våre.

Felles infrastruktur for elbillading er på plass, og det er etablert fire ladepunkt på utsiden av garasjen for de som ikke har garasje plass eller ønsker egen lademulighet på denne.

I sommer ble det kjøpt inn maling til balkongene for fellesskapets midler, og tre til fire malingsspann gikk på rundgang mellom beboerne som ønsket å male veggen på verandaen sin. For de som ønsket å få malt, men ikke kunne eller ville gjøre dette selv, hadde vaktmester André Høyen en fast pris for å utføre dette for beboers regning.

Blomsterbedene våre ble også beplantet, og avtalen med vaktmester ble utvidet til å også omfatte tilsyn med luking og vedlikehold av bedene.

Arbeidet med fasadene er i gang, men vi traff tidlig på skjær i sjøen da vi skulle få hjelp av konsulentfirma til å beregne styrken i konstruksjonen for å sette opp teglsteinsfasader. Denne prosessen etterlot seg flere ubesvarte spørsmål som gjorde sitt til at styret samlet gikk inn for å søke hjelp av OBOS prosjekt. Styret vurderte det raskt dithen at kostnaden ved å gjøre en feil i prosessen fort vil kunne overstige kostnaden ved å få hjelp av OBOS prosjekt.

OBOS prosjekt anbefaler klokkeklart å benytte STO-puss i dette prosjektet, da tegl eventuelt må fundamenteres fra grunnen og opp, og vil kunne fordyre prosjektet veldig. Vi kan nå legge fram for generalforsamlingen en skisse med fargevalg utarbeidet av Spir Arkitekter for å søke denne godkjent.

Faste styreoppgaver, utover ekstraordinære ting som oppstår, er eksempelvis kontroll og godkjenning av faktura. Når diverse leverandører sender oss en faktura sendes den til OBOS, som legger den inn til godkjenning fra styret. Styreleder og et styremedlem må godkjenne betaling før OBOS trekker pengene fra vår konto. Andre ansvarsfelt er leiekontrakter, godkjenning av nye andelseiere, administrering av garasjeplasser, bestilling av nøkler ved behov etc. Arbeidsoppgavene er veldig varierte, og fordeles innad i styret etter hva hvert enkelt styremedlem ønsker å påta seg i forhold til tidskapasitet og kunnskap om området.

Videre har styret god kommunikasjon med og hjelp av vaktmester til det meste som vedgår teknisk drift av byggene.

Samarbeidet innad i styret har vært preget av et godt samarbeidsklima også i året som har gått.

For styret: Audun Heimdal, styreleder.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 161 347,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving av leie basestasjoner. Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger utleie av basestasjoner.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 352 217,-.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utsettelse av fasade prosjektet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 380 795,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 991 954,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet kr 7 mill. til større vedlikehold til fasade prosjekt som iverksettes i 2022.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Etter signaler fra Tønsberg kommune ble kommunale avgifter justert opp med ca. 6%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Budsjettet ble vedtatt i oktober 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4.

Lån

Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4 har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Det gjenstår 5 mill. på låneopptak, dette blir utbetalt når fasadeprosjektet er igangsatt. Det medfører en økning av restgjeld på alle andelene.

Det vil medføre at budsjetterte disponible midler pr. 31.12.2022 vil bli positiv.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3,4 % fra 1.1.2022.

Ved utbetaling av restlån på kr 5 mill. i 2022 vil dette øke borettslagets disponible midler.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2E32W-MQDTE-4QAJJ-58G47-H1VME-A3E08



BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4 ORG.NR. 950 910 135, KUNDENR. 3278

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 383 234	1 953 984	2 383 234	2 991 953
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 380 795	1 184 903	-3 848 500	-6 066 600
Tilbakeføring av avskrivning	14	4 000	6 000	10 000	10 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	59 785 986	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-776 076	-60 547 638	-1 025 000	-689 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		608 719	429 251	-4 863 500	-6 745 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 991 954	2 383 235	-2 480 266	-3 753 647

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 088 234	2 478 308
Kortsiktig gjeld		-96 280	-95 073
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 991 954	2 383 235



BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4 ORG.NR. 950 910 135, KUNDENR. 3278

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 638 372	4 541 771	4 680 000	4 787 000
Andre inntekter	3	522 975	2 201	60 000	160 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 161 347	4 543 972	4 740 000	4 947 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-122 462	-122 535	-136 000	-136 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-4 000	-6 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-21 331	-21 295	-22 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-156 935	-153 110	-157 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-39 360	-75 706	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-653 597	-400 874	-5 500 000	-7 615 000
Forsikringer		-276 736	-253 419	-263 500	-315 000
Kommunale avgifter	9	-621 443	-511 386	-600 000	-673 000
Energi/fyring		-295 853	-143 771	-250 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-641 327	-637 126	-653 000	-663 000
Andre driftskostnader	10	-319 175	-241 688	-272 000	-310 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 352 217	-2 766 910	-8 073 500	-10 307 600
DRIFTSRESULTAT		1 809 130	1 777 062	-3 333 500	-5 360 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 021	37 342	0	0
Finanskostnader	12	-464 356	-629 501	-515 000	-706 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-428 335	-592 159	-515 000	-706 000
ÅRSRESULTAT		1 380 795	1 184 903	-3 848 500	-6 066 600
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 380 795	1 184 903		



BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4 ORG.NR. 950 910 135, KUNDENR. 3278

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 426 194	8 426 194
Andre varige driftsmidler	14	1 323 748	1 327 748
SUM ANLEGGSMIDLER		9 749 942	9 753 942
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 038	12 063
Kundefordringer		239 700	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	163 238
Driftskonto OBOS-banken		1 426 964	894 624
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 446	2 344
Sparekonto OBOS-banken		1 409 086	1 406 039
SUM OMLØPSMIDLER		3 088 234	2 478 308
SUM EIENDELER		12 838 175	12 232 249
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 0 * 0		10 500	10 500
Udekket tap	15	-17 853 966	-19 234 761
SUM EGENKAPITAL		-17 843 466	-19 224 261
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	28 703 521	29 479 597
Borettsinnskudd	17	1 881 840	1 881 840
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 585 361	31 361 437
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 000	15 155
Leverandørgjeld		41 048	57 764
Skyldige offentlige avgifter	18	5 443	5 434
Påløpte renter		2 831	2 497
Garasjeregnskap	19	6 200	5 200
Annen kortsiktig gjeld	20	24 758	9 023
SUM KORTSIKTIG GJELD		96 280	95 073
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 838 175	12 232 249



13

Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

Pantstillelse	21	36 902 800	36 902 800
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 23.2.2022

Styret i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

Audun Heimdal/s/

Einar Aarskog/s/

Seana Beca/s/

Britt H Bondal/s/

Kristine Moe/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.

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	4 207 291
Forretningslokale	202 440
Garasje	147 000
Leie	90 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 647 451

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-9 079
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 638 372

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	45 791
Viderefakturering, leie av plass basestasjon	477 184
SUM ANDRE INNTEKTER	522 975

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-75 062
Påløpte feriepenger	-7 656
Arbeidsgiveravgift	-39 866
Yrkesskadeforsikring	122
SUM PERSONALKOSTNADER	-122 462

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 2020/2021, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 331.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-13 702
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 658
SUM KONSULENTHONORAR	-39 360

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-276 683
Drift/vedlikehold VVS	-11 699
Drift/vedlikehold elektro	-207 395
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 950
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 349
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 348
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 965
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 661
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 890
Egenandel forsikring	-3 657
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-653 597

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-621 443
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-621 443

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 736
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 500
Driftsmateriell	-4 049
Vaktmestertjenester	-258 607
Andre fremmede tjenester	-7 574
Kontor- og datarekvisita	-9 111
Trykksaker	-823
Andre kontorkostnader	-3 362
Telefon, annet	-3 463
Porto	-1 881
Bank- og kortgebyr	-4 483
Velferdskostnader	-6 588
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-319 175

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 047
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	11
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 963
SUM FINANSINNTEKTER	36 021

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-463 950
Renter på leverandørgjeld	-406
SUM FINANSKOSTNADER	-464 356

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	8 426 194
SUM BYGNINGER	8 426 194

Tomten er kjøpt.

Gnr.1010/bnr.280

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 50.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Kostpris	16 000	
Avskrevet tidligere	-12 000	
Avskrevet i år	-4 000	
		0
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 281 600	
		1 281 600
Garasje sameiet		
Kostpris	16 000	
		16 000
Lekeplass		
Kostpris	26 148	
		26 148
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 327 748

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-4 000****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-29 544 737
Nedbetalt tidligere	65 140
Nedbetalt i år	776 076
	<u>-28 703 521</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-28 703 521

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 881 840
-------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-1 881 840
----------------------------	-------------------

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 446
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 997
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 443
---	---------------

NOTE: 19**GARASJEREGNSKAP**

Drift/vedl.hold	-6 200
-----------------	--------

SUM GARASJEREGNSKAP	-6 200
----------------------------	---------------

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 656
-------------	--------

Purregebyr husleie	1 680
--------------------	-------

Gebyrer	-2 030
---------	--------

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-16 752
--	---------

-24 758

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 881 840
-----------------	-----------

28 703 521

TOTALT	30 585 361
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 426 194
-----------	-----------

TOTALT	8 426 194
---------------	------------------

4. INNKOMNE FORSLAG

Med begrunnelse i at fasadeprosjektet viste seg å bli mer utfordrende enn først antatt. Kontaktet styret i samråd med rådgiver, OBOS prosjekt for å innhente fagkyndig hjelp med fasadeprosjektet.

Det viste seg at en teglsteinsfasade, om det i det hele tatt er mulig å sette opp tilsvarende dagens plate-fasade, vil medføre et utbygg av fasadene med ca. 13 cm utenfor den kanten som eksisterende fasade utgjør. Vi ville få en kant som ville se noe snodig ut.

Det er heller ikke sikkert eksisterende konstruksjon kan belastes med en såpass betydelig vekt av tegl, og alternativet vil evt. kunne bli å måtte fundamentere fasade helt fra bunnen, og bygge en ny fasade utenpå byggene som de står. Det vil bli vesentlig dyrere enn første prisoverslag vi fikk, og alternativet bør derfor skrinlegges.

Styret ber derfor om støtte fra årsmøtet 2022 til å oppheve fjorårets vedtak om prosjekt ledelse og teglsteinsfasade.

Styret har engasjert OBOS prosjekt til å gjennomføre fasade prosjektet, de har kunnskap og erfaring til å håndtere tilsvarende prosjekt, slik at lover, regler og forskrifter blir ivaretatt.

OBOS prosjekt har anbefalt oss å benytte STO Puss i prosjektet.

<https://www.sto.no/s/inspirasjon/fasade>

A) Omgjøring av vedtak fra årsmøte 2021 – Prosjektledelse fasaderenovering

Tidligere vedtak i generalforsamling:

Styret med bistand fra vaktmester Andre Høyer påtar seg prosjektledelse. Enten styret eller entreprenøren vi velger kontakter arkitekt som lager tegninger på prosjektet, og søker kommunen om fasadeendring. Vi kan da spare inn en del på kostnaden til prosjektledelse, men vi må regne med å honorere involverte styremedlemmer om de f.eks. må ta ekstra fri fra jobb, samt Andre Høyer for ekstra tid medgått i ledelse av prosjektet. Andre Høyer har svennebrev(fagbrev) i murerfaget og har i mange år før han startet vaktmesterforetaket sitt drevet eget murerfirma. I den perioden har han bl.a. hatt ansvar for opplæring av lærlinger fram mot svennebrev i faget. Hans kunnskap kan komme til god nytte for oss i prosjektet vi må igjennom.

Forslag til sak:

Styret ønsker å oppheve vedtaket fra årsmøtet i 2021



B) Omgjøring av vedtak fra årsmøte 2021 – Valg av ny fasade

Tidligere vedtak i generalforsamling:

Teglsteinskledd fasade. Eksisterende steinplatefasade rives, yttervegger isoleres på nytt, og det settes opp en teglsteinsfasade i rustikt preg gråsjatteringer.

Teglsteinsfasade er brukt på eks. Deler av statens park, Kaldnes brygge, rutebilstasjonen i Tønsberg sykehuset i Vestfold mm. Denne løsninga anslås å bli ca. 1 mill. dyrere enn pusset fasade (STO puss), men vil kreve minimalt med vedlikehold i ettertid, og er betydelig mer solid mot ytre påkjenning. Differansen kan virke stor, men fordelt per boenhet (andel felles gjeld) nedbetalingstid og tatt i betraktning betydelig lenger levetid samt lavere kostnader til vedlikehold i ettertid, anser styret dette for å være en god investering. Vi har også her henvendt oss til et godt anerkjent lokalt firma og fått pris fra murermeister Lasse Tellefsen as på teglstensfasade, her inngår ikke avfallshåndtering, prosjektering(stresstest) av eksisterende betongvegg, blikkenslagerarbeid, leie av stillas, drift og rigg av arbeidsbrakke (men gjesteleiligheten vår kan benyttes istedenfor arbeidsbrakke i byggeperioden). Prisestimat er ca. kr 4.000.000. Her er kvadratmeterpris ca. 2.667kr/kvm (mva. inkl.)

Forslag til sak:

Styret ønsker å oppheve vedtaket fra årsmøtet i 2021



VALG – FORESLÅTTE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Edel Marian Nilsen	Bjørnsons Vei 2	Ny
Harald Nordnes	Bjørnsons Vei 2	Ny
Tutta Bentzen Lunder	Bjørnsons Vei 2	Ny

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Erling Aalby	Bjørnsons Vei 2
Thorvald Berg	Kong Oscars Gate 7
Edel Marian Nilsen	Bjørnsons Vei 2
.....	Bjørnsons Vei 2

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tutta Bentzen Lunder	Bjørnsons Vei 2
.....	Bjørnsons Vei 2
.....	Bjørnsons Vei 2



Annem informasjon om borettslaget

Styret

Styrets e-post adresse er bjornsonsvei2-4@styrommet.no Se Borettslaget Bjørnsøns Vei 2-4s hjemmeside på <https://vibbo.no/borettslagetbjornsons-vei-2-4> for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

Vaktmester André Høyer ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser i felles garasjeanlegg som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass, kan ta kontakt med styret e-post:

bjornsonsvei2-4@styrommet.no

Utvendige parkeringsplasser kan benyttes av beboere og gjester. P-bevis må benyttes.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret e-post: bjornsonsvei2-4@styrommet.no

Vaskeri

Borettslaget har eget vaskeri med 2 vaskemaskiner og 2 tørketromler. Vaskeriet er lokalisert i underetasjen i lavblokka. Det betales med myntinnkast.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82651773. 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.



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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Vann/avløp/bad	Total rehabilitering av vann og avløpsnett i borettslaget, samt rehabilitering av alle bad
2019 - 2019	Vedlikehold heis	Skiftet wirepakke og heismotor på heis i høyblokka
2019 - 2019	Vedlikehold frisørsalong	Installasjon av toalett, avretting av gulv



3278 Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

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.