

Bjølsen Borettslag

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 26.05.2026, kl 18:00

Sted: på Biermannsgården

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til kontakt@bbor.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Bjølsen Borettslag tirsdag 26.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Bjølsen Borettslag

Tirsdag 26.05.2026, kl 18:00
på Biermannsgården

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Bjølsen Borettslag

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

- 3.1 Årsregnskapet for 2025
- 3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Overskuddet for 2025 foreslås overført til opptjent egenkapital.

- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr. 285.000. Dette er uforandret og ingen økning i en tid hvor prisveksten ligger på rundt 3 % og lønnsoppgjøret på 4,4 %.

Forslag til vedtak: .Det er foreslått å honorere styret med kr. 285.000.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om felling av trær

Styret orienterte på forrige års generalforsamling om konklusjonen fra Aker trepleie om at ett, muligens to, trær måtte felles. Planen var å erstatte døende trær med nye bjørketrær. Da man kom dit hen at felling skulle skje, oppstod den en viss motstand mot felling. Styret legger ingen prestisje i saken, men presiserer at det koster penger å pleie og sjekke døende trær. Dette er penger som heller kan brukes på å beskjære friske trær så de holder seg friske, eller plante nye.

Det er assymetrisk interesse blant beboerne i slike saker, der folk i berørt bakgård og særlig de med vinduer mot trærne har sterkere meninger enn andre - selv om de aller fleste setter pris på bakgårdens grønne preg.

Andrew i styret vil redegjøre nærmere i saken. Det foreligger også forslag fra andelseier om å vedtektsfeste forhold til trær, se under punkt 5 forslag.

4.2 To utbygginger starter nå

Kontrakt for tilleggsutbygging i Bergensgata 20 og utbygging i Stavangergata 41 er inngått, og arbeider vil snart gå i gang.

Begge utbygginger vil medføre noe støy, særlig i starten, men utbyggere skal informere tydelig om hvem man kan kontakte ved behov.

4.3 Overgang til Naborom

Informasjon og diskusjoner om Bjølsen borettslag har i lengre tid foregått i diverse facebook-kanaler og -grupper, og ingen har hatt noe offisielt preg som har egnet seg spesielt godt for informasjon fra styret. Informasjon har hatt lett for å drukne i mye annet.

Fremover er det Naborom-appen og bbor.no som gjelder - nettsiden for dybdeinformasjon og appen for oppdateringer. Vi er i dialog med forretningsfører om forbedringer i Naborom-løsningen, men i stor grad er løsningen funksjonell når beboerne venner seg til den.

All booking av utearealer må skje via nettsidene, det begynner å fungere godt allerede. Det er nå langt lettere å sjekke om det er ledig en dag du vil arrangere noe.

Spørsmål kan rettes til styret via Naborom-appen: Mitt naborom - velg 0003 Bjølsen Borettslag - Mer - Kontakt oss.

5. Forslag

5.1 Forslag om plikt til å sikre tilgjengelighet til bolig

Bjølsen borettslag har opplevd flere tilfeller av alarmer som går når andelseier er bortreist. Dette er svært plagsomt for naboene, spesielt når det skjer på julaften, om natten eller andre sårbare tidspunkt. Styret ønsker å vedtektsfeste plikten til å sikre tilgjengelighet til boligen.

Forslag til vedtak: Forslag til nytt punkt 9.2 i vedtektene: Andelseier plikter å sikre tilgang til boligen, også når man selv er bortreist, dersom det oppstår hendelser som krever rask inngripen. Vannlekkasje og utløste alarmer er eksempler på at borettslaget må ha tilgang til leilighet for å løse problemet innen kort tid.

Hvis borettslaget må ta seg inn i andelseier leilighet på andre måter, skjer dette på beboers regning, for eksempel ved bruk av låsesmed.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

5.2 Forslag fra styret om endring av retningslinjer

Styret ønsker å gi et langt tydeligere signal til andelseiere som pusser opp, bygger om og bygger ut at livet å bakgårdene vår, sommer og tidlig høst må hensyntas.

Som nytt punkt 40 i Retningslinjer for kjellerutbygging, som nytt punkt 42 i Retningslinjer for loftsutbygging, og som et av flere punkter under punkt 12 i Retningslinjer ved større oppussing, ombygging og fasadeendring legges til:

"Andelseier skal bestrebe å legge arbeid utenfor vår- og sommersesong når bakgårdene brukes mest, altså utenom perioden mai-august og spesielt skolens sommerferie."

Forslag til vedtak: Det legges til følgende formulering under punkt 7.1 Prinsipper:

Arbeider skal i størst mulig grad legges utenfor vår- og sommersesong når bakgårdene brukes mest, altså utenom perioden april-september og spesielt skolens sommerferie.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

5.3 Forslag til vedtekter om grøntarealene

Forslagsstiller er Emilie Gamst.

FORSLAG 1 – Basert på samtale med arborist og biolog om våre utearealer:

For hvert tre som må felles skal det plantes et nytt der det gamle stod, for å bevare borettslagets grønne særpreg, estetikk, fugleliv, friske luft osv.

Kommentar fra forslagsstiller: Nåværende styre virker å være for dette allerede, så tanken er bare å sikre at den holdningen består også i fremtidige styre. Mange av trærne er gamle, så en vedtatt standard om nyplanting bør på plass. Hvis ikke risikerer vi å i verste fall en dag ha et borettslag uten trær.

FORSLAG 2 – basert på anbefalinger fra Naturvernforbundet:

Felling av trær må vedtas med flertall blant beboerne på generalforsamling, før fellingen kan gjennomføres. For særlig majestetiske trær kreves to tredjedels flertall. Unntak: Ved akutt fare for liv og helse

FORSLAG 3

Ved utbygging/graving/drenering o.l., plikter prosjektansvarlig å sørge for at trerøtter ikke kommer til skade, da dette kan forårsake sykdom og død.

Kommentar fra forslagsstiller: Feks ved å ha utredet med arborist i forkant. Eller ha arborist til stede under arbeidet, med kompetanse på trebevaring på byggeplass

Forslag til vedtak: Forslagsstiller foreslår at de tre forslagene utgjør tre separate punkter under et nytt kapittel 10 i vedtektene, altså 10.1, 10.2 og 10.3.

Styrets innstilling: Styret anbefaler ikke forslagene slik de er formulert.

Detaljerte instruksjoner i vedtektene om forhold som ligger under styrets løpende ansvar kan få utilsiktede konsekvenser, medføre høye kostnader for laget, forsinke nødvendige tiltak og hindre nødvendige bygningsmessige tiltak.

Forslagene tar ikke høyde for at mange slike avgjørelser er skjønnsmessige, tross anbefalinger fra fagpersoner.

Styret mener forslagene omformuleres, gjøres mindre absolutte og vedtas som nytt punkt 9.2 eller 9.3 (avhengig av om forslag 5.1 ble vedtatt som nytt punkt 9.2):

Borettslagets grønne særpreg skal ivaretas. Styret skal bestrebe å erstatte etablerte og gamle trær som felles i

Bjølsen Borettslag. Ved utbygging/graving/drenering o.l., plikter prosjektansvarlig å følge råd fra arborist eller lignende spesialist for å minimere skade.

Punkt 9.3 og 9.4 i vedtektene blir nye punkt 9.4 og 9.5 hvis forslaget vedtas.

5.4 Forslag om bøtelegging av feilparkerte kjøretøy i bakgårdene

Forslagsstiller Erlend Mjaavatten.

Sakens bakgrunn:

Ordensreglene våre sier:

3. Parkering er ikke tillatt på borettslagets område (det gjelder både i innkjørsler, gårdsrom og på plener). Dette gjelder også motorsykkel og moped. Det er kun anledning til kjøring i gårdsrommet for av- og pålessing.

På tross av dette er det endel parkering og kjøring i bakgårdene våre, særlig av diverse håndverkere. Det ble tatt inn en tekst i årsmeldingen for noen år siden som ba beboerne overholde forbudet uten at det ser ut til å endret situasjonen vesentlig. Det å holde kjøring i bakgårdene til et minimum har en stor verdi for trivsel og sikkerhet for oss alle.

Etter å ha pusset opp selv har jeg erfart at det er ganske krevende for utbyggere å sørge for at håndverkere respekterer parkeringsforbudet selv etter at jeg gjorde det klart for entreprenøren og fikk parkering inn som egen budsjettpost.

I et oppussingsprosjekt er det gjerne flere fag og underleverandører involvert og det er nærmest umulig å følge opp alle hele tiden. Et ordning hvor et parkeringsselskap har mulighet til å bøtelegge feilparkerte biler ville gjort det vesentlig enklere å bukt med problemet. Det er også varierende grad av respekt og forståelse hos noen. Fra min tid i styret opplevdes det også som unødig tidsbruk å ringe rundt til diverse håndverkere og andelseiere og be overholde parkeringsforbudet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret finne en egnet løsning for å bøtelegge feilparkerte motorkjøretøy i bakgårdene, via privat parkeringsselskap eller andre tiltak.

Styrets innstilling: En løsning for bøtelegging medfører blant annet krav til langt tydeligere skilting om parkeringsforbud og bøtee, og kan ha andre konsekvenser vi ikke ser nå. Et p-selskap kan ha økonomiske insentiver som kan virke uheldig og skape irritasjon i borettslaget.

Styret anbefaler generalforsamlingen et vedtak om å utrede løsninger for bøtelegging, slik at det senest kan legges frem på neste års generalforsamling. Da får vi en bedre oversikt over fordel/ulemper, og en bedre diskusjon.

I mellomtiden anbefales andelseiere som pusser opp eller bygger ut å informere håndverkerne tydelig at parkering i bakgård ikke er lov. Styret vil også gjøre en ekstra innsats mot feilparkerte håndverkere.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret utrede løsninger for å bøtelegge feilparkerte biler i bakgårdene, via privat parkeringsselskap eller andre tiltak, og kartlegge mulige konsekvenser av en slik løsning.

5.5 Valg av ny fiberleverandør

Bjølsen Borettslag får i dag levert bredbånd fra Telia. Kostnaden for TV og bredbånd er 556,18 kroner måneden, opp fra 340 kroner måneden ved kontraktsinngåelse. Telia har vist stor evne til å øke prisene sine.

Styret ønsket å inngå avtale med ny leverandør fra april i år, men Telia hadde gjemt i avtalevilkårene viktig informasjon som ikke fremkom av kontrakten signert i 2021, om at avtaleperioden automatisk forlenges med 12 måneder av gangen hvis ikke skriftlig oppsigelse var levert innen tre måneder før utløp av avtaleperioden. Styret har diskutert det (for oss) urimelige vilkåret med jurister som dessverre ikke levnet oss mulighet til å vinne frem.

Styret ønsker dermed å bytte leverandør fra 1. april 2027, og har hentet inn tilbud på dette.

Rundt en tredjedel av andelseierne betaler ekstra for flere TV-poeng. Rundt en tredjedel har en miks av noe TV og halvårlig internett med 50 mbps, og en tredjedel har valgt bort tv for anstendig fart på internett med 500 mbps.

Nå finnes det ingen stemmer som ikke anbefaler overgang til fiber med 1000 mbps hastighet, opplasting og nedlasting.

Styret har innhentet tilbud som varierer i pris fra 189 (Globalconnectt) til 459 kroner (Telia). Telias tilbud er nok en gang en hybridvariant hvor man får for lite tv eller for lite hastighet, og mange tvinges til mer-kjøp av Telia. Denne løsningen fraråder styret sterkt.

De andre leverandørenes er ved siden av Globalconnect (til 189 kroner i måneden) 259 kroner i måneden fra Obosnett, eller 299 fra Bahnhof. Obos tilbyr ikke Wifi6 og ikke Wifi7, som de andre tilbyr. Globalconnect har en bindingstid på 72 måneder mot 60 hos de andre.

Med fiberbredbånd kan hver enkelt andelseier velge den Tv-pakken som passer dem best (om noen). Globalconnect har TV-pakker fra 319 kroner, 50 kroner dyrere enn billigste TV-pakke hos Bahnhof/Obos.

Samlet sett er tilbudet fra Globalconnect best, og de tilbyr både Wifi7 og gode betingelser for å hindre kostnadseksplosjon slik vi har sett fra Telia. Telenor er i ferd med å kjøpe opp Globalconnect, og selgeren har noe hast med å inngå avtale før ny eier kan komme med nye priser og betingelser. Telenor og Telia har samme modus operandi i dette markedet.

Styret har derfor inngått intensjonsavtale med Globalconnect for etablering av fiber og leveranse av fibertjenester for 189 kroner i måneden med en hastighet på 1000 mbps. Avtalen er inngått med absolutt forbehold om generalforsamlingens godkjenning. Styret ber generalforsamlingen derfor om å godkjenne denne avtalen, selv om det strengt tatt er innenfor styrets myndighetsområde å velge fiberleverandør.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Bjølsen borettslag godkjenner intensjonsavtalen med Globalconnect og etablering og leveranse av fiberløsninger fra 1. april 2027 med en varighet på seks år.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Sven Christian Stenvaag.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Sven Christian Stenvaag, Bergensgata 24 gjenvelges som styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ida Kathinka Skolseg.

Valgkomiteens innstilling:
Reidun Marie Larsen, Bergensgata 18 velges som styremedlem for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Trude Løtvedt, Heine Sunde Nordnes og Andrew Janczak ble valgt for 2 år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Reidun Marie Larsen, Bergensgata 18 velges som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Anders Sundstøl Bjørkheim og Torstein Kastet

Valgkomiteens innstilling:
Ingebjørg Buen, Stavangergata 31, velges som varamedlem for 1 år

Anders Sundstøl Bjørkheim, Bergensgata 18B, velges som varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Det er praksis i laget at avtroppende styremedlemmer blir neste års valgkomité.
Forslag til vedtak: Ida Kathinka Skolseg og Vilde Straume Wiig velges til valgkomité.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 10.05.2026

Styret i Bjølsen Borettslag

Styreleder, Sven Christian Stenvaag
Styremedlem, Trude Løtvedt
Styremedlem, Andrew Janczak

Styremedlem, Ida Kathinka Skolseg
Styremedlem, Heine Sunde Nordnes
Varamedlem, Torstein Kastet
Varamedlem, Anders Sundstøl Bjørkheim

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Bjølsen Borettslag

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Sven Christian Stenvaag
Styremedlem, Trude Løtvedt
Styremedlem, Andrew Janczak
Styremedlem, Ida Kathinka Skolseg
Styremedlem, Heine Sunde Nordnes
Varamedlem, Torstein Kastet
Varamedlem, Anders Sundstøl Bjørkheim

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på kontakt@bbor.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Bjølsen Borettslag

Bjølsen Borettslag er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954489434. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 103 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Innkalling til årsmøtet sendes per e-post til alle med registrert epostadresse, og pr. post til de andre.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Bjølsen Borettslag benytter Vaktmester Andersen til vaktmestertjenester. Vaktmesterens/porterens navn er Mustafa og har mobilnr. 488 42 444. Styret har dialogen med vaktmester og godkjenner eventuelle forespørsler, men hvis noe haster er det lov å forsøke å ringe direkte.

Vaktmester Andersen ivaretar oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, fjerning av tagging, daglig drift og løpende vedlikehold.

Bjølsen Borettslag har avtale med renholdstjeneste med Renholdsbyrået AS. Renholdet skjer hver tirsdag/onsdag i trappeoppganger og annet fellesareal.

Bredbånd, kabel-tv

Bjølsen Borettslag har avtale med Telia for leveranse av bredbånd, kabel-tv, telefoni og

digital-tv. Denne ønsker vi å si opp, og erstatte med en ren fiberleverandør som kan levere tv-pakke til de som ønsker det.

Telias vilkår kom ikke frem av kontrakten, og det viste seg at ny 12 måneders avtale begynte å rulle da avtalen ikke ble sagt opp over tre måneder i forveien. Dette er rent lureri, men jurister styret har snakket med levner oss liten sjanse til å gjøre noe med saken. Avtalen med Telia sies opp fra 1.4.2027. Se egen sak på generalforsamlingen..

Kabelnettet ble oppgradert til Docsis 3.1 i 2021, og beboerne kan velge mellom tre ulike modeller inkludert i felleskostnadene:

- 1) 50 Mbps internett og TV & Strømming 30 poeng
- 2) 500 Mbps internett og ingen TV & Strømming
- 3) Ingen internett, TV & Strømming 110 poeng

Telia har servicetelefon 924 05050.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør bestilles skriftlig pr. e-post til: kontakt@bbor.no.

Nøkkel til egen dør fra trapperom gjøres individuelt. Nøkkel til postkasse kan bestilles hos Posten.

Navn på ringeklokken byttes av styret. Send en melding med nåværende navn og ønsket navn til kontakt@bbor.no.

Skilt til postkassen gjøres individuelt. Postkasseskilt.no passer fint til våre postkasser i størrelse "stor".

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligsekskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Brannslukkere/håndslukkere ble byttet ut i 2021.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Bjølsen Borettslag, plikter å sørge for systematisk

oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Fulgt opp tiltak lekeplass

Forsikring

Eiendommen til Bjølsen Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88266742.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes direkte hos Gjensidige (meld skade borettslag og deretter innlogging med Bank ID).

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring. Er du i tvil om hvilken forsikring som kommer til anvendelse, kontakt styret.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av ti boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2026 Rehabilitering dusjrom i utleieleilighet

2024 Bytte av varmekabler i takrenner

2023 Bytte av batterier i alle røykvarslere

2022-2023 Rørfornyning av soil og bunnledninger

2021 Nye håndslukkere i alle andeler

2021 Flere lyspunkter på loft

2021 Branntetting i kjellere

2021 Oppgradering av kabeltv-anlegget til Docsis 3.1

2020 Utbedring av takrenner

2020 Bytte av batterier i brannvarslingsanlegget

2020 Brannkontroll

2020 EL-anlegg oppgradert i uteområde

2019 Ny oppmurt grill i Paviljonggården

2019 Tilstandsanalyse drenering og fukt kjellere

2019 Tilstandsanalyse EL-anlegg felles

2019 Nye sykkelkur i klokkegården og paviljonggården

2018-2019 Rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer

2018 Nytt sykkelkur i barnehagegården

2016 Rens av ventilasjonsanlegg

2016 Kamerainspeksjon og spyling av soilrør og bunnledninger

2012 Nedgravde søppelcontainere

2012 Oppgradering av vaskekjeller (2 nye vaskemaskiner, bet.system)

2012 Montering av snøfangere på utsiden av klokkegården

2012 Ferdigstillelse av piperehabilitering

2012 Barnevognskinner i samtlige kjelleropp ganger

2011 Piperehabilitering utført av PEWI

2011 Nye hovedstrøminntak fra 130 Amp til 260 Amp

2011 Nye kummer i bakgårdene

2011 Ny tørketrommel i vaskerommet

2010 Utskifting av postkasseanlegg

2010 Oppussing av portner-/ vaktmesterboligen for utleie

2010 Montert varmekabler i takrenner (HMS-arbeider)

2010 Montering av nytt callinganlegg

2010 Utskifting av dører til hovedinngang

2009 Installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg (HMS-arb

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet rundt 100 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Vannskader og forsikringsaker, utbedringer utleieleilighet, nøkler og låser, trær, strømforbruk og Norgespris, diskusjoner rundt mulige utbygginger, lukt- og fuktproblemer, alarmer på helligdager og i ferier, fyringsforbud, brannvarslingsanlegget, dugnader, drenering, oppfølging muggskade fra år tilbake, skade på portal, utemøbler, vaskeri, ny løsning med Naborom og andre tekniske løsninger.

12.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Bjølsen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.05.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	6 309 897	6 022 253	6 206 346	6 500 678
Sum		6 309 897	6 022 253	6 206 346	6 500 678
Andre inntekter					
Andre inntekter	2	307 122	203 458	300 000	210 000
Sum andre inntekter		307 122	203 458	300 000	210 000
Sum		6 617 019	6 225 711	6 506 346	6 710 678
Driftskostnader					
Forretningsførsel og revisjon	3	310 189	291 220	317 500	341 703
Lønn og honorar	4, 5	325 185	308 070	325 185	325 185
Vedlikehold	6	441 818	444 424	626 000	843 000
Eksterne tjenester	7	446 992	384 450	445 000	372 000
Kabel-tv og bredbånd		605 592	565 421	583 000	687 438
Forsikring		667 589	595 164	640 000	774 635
Kommunale avgifter		1 190 690	1 176 509	1 219 480	1 400 000
Festeavgifter		137 796	137 796	146 000	140 000
Brensel og strøm		103 893	117 633	115 000	90 000
Andre driftsutgifter	8	214 408	145 373	95 000	150 300
Tap o.l		1 058	0	0	0
Sum		4 445 210	4 166 062	4 512 165	5 124 261
Driftsresultat før individuell innbetaling		2 171 809	2 059 650	1 994 181	1 586 417
Driftsresultat etter individuell innbetaling		2 171 809	2 059 650	1 994 181	1 586 417
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	183 905	163 728	0	0
Renteinntekter	9	170 231	161 320	0	0
Rentekostnad	10	1 286 537	1 350 956	1 304 066	1 158 324
Andre finansposter	11	64 847	56 664	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-867 553	-969 244	-1 304 066	-1 158 324
Årsresultat	12	1 304 256	1 090 406	690 115	428 093
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-596 683	-584 525	-614 309	-684 579
Endring i disponible midler	12	707 573	505 881	75 806	-256 486

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14, 15	2 076 825	2 076 825
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		2 079 425	2 079 425
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 641	52 215
Til gode av forretningsfører		0	249
Forskuddsbetalte kostnader	16	817 389	683 512
Andre fordringer		5 255	5 213
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 268 512	3 732 100
Innestående på særvilkår		1 712	1 656
Sum omløpsmidler		5 094 508	4 474 945
SUM EIENDELER		7 173 934	6 554 371

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	17	29 300	29 300
Annen egenkapital 1.1		-16 525 659	-17 616 064
Årets resultat	12	1 304 256	1 090 406
Sum egenkapital	18	-15 192 103	-16 496 359
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	19	22 202 118	22 798 801
Sum langsiktig gjeld		22 202 118	22 798 801
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 781	27 327
Leverandørgjeld		0	540
Påløpne renter		6 508	62 020
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	25 537
Annen kortsiktig gjeld		139 629	136 504
Sum kortsiktig gjeld		163 918	251 928
Sum gjeld		22 366 036	23 050 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 173 934	6 554 371

Oslo 30.04.26

Styret i Bjølsen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Sven Christian Stenvaag
Styreleder

Trude Løtvedt
Styremedlem

Heine Sunde Nordnes
Styremedlem

Andrew Janczak
Styremedlem

Ida Kathinka Skolseg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	3 533 286	3 439 872	3 194 912	3 311 537
3602 Leieinntekt	221 505	13 320	0	200 000
3603 Leieinntekt	0	93 364	146 219	0
3606 Vedlikeholdstillegg	61 749	61 317	61 380	61 875
3607 Renter og avdrag	1 610 940	1 587 477	1 918 375	1 842 903
3611 Inntekt trappevask	170 136	167 688	169 950	169 950
3612 Inntekt kabel-tv	532 440	524 484	532 510	687 438
3630 Dugnadsbidrag	72 756	62 448	153 000	157 590
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	39 336	44 076	0	0
3690 Andre inntekter	0	2 672	0	0
3692 Inntekt vaskeri	67 749	25 535	30 000	69 385
Sum	6 309 897	6 022 253	6 206 346	6 500 678

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	307 122	203 458	300 000	210 000
Sum	307 122	203 458	300 000	210 000

Salg av fellesareal og kulturtilskudd fra Bydel Sagene

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	7 500	7 125	7 500	7 800
Forretningsførerhonorar	219 648	210 150	220 000	230 000
Aksjeutbytte fra OBF	-183 905	-163 728	0	0
Annen regnskapsførsel	83 041	73 945	90 000	103 903
Sum	126 284	127 492	317 500	341 703

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	285 000	270 000	285 000	285 000
Arbeidsgiveravgift	40 185	38 070	40 185	40 185
Sum	325 185	308 070	325 185	325 185

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 5 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	177 256	388 822	550 000	710 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	63 985	10 412	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	64 408	9 380	60 000	80 000
6640 Periodisk vedlikehold	15 723	15 453	16 000	17 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	86 446	20 357	0	0
6695 Egenandel forsikring	34 000	0	0	36 000
Sum	441 818	444 424	626 000	843 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	176 367	168 772	175 000	182 000
6360 Renhold	159 765	159 765	170 000	163 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	55 913	70 000	27 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	0	30 000	0
6740 Honorar konsulenttjenester	23 797	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	87 063	0	0	0
Sum	446 992	384 450	445 000	372 000

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6552 Programvare (software)	5 922	0	0	0
6553 Lisenskostnader	338	0	0	0
6580 Andre driftsmidler	0	5 922	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 790	1 790	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 861	2 940	0	3 000
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	2 300
7420 Gave, fradragsberettiget	798	0	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	1 460	1 814	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	900	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	9 129	13 805	0	10 000
7770 Bank og kortgebyrer	6 564	6 296	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	103 240	38 721	0	35 000
7790 Andre driftskostnader	79 207	71 957	95 000	100 000
Sum	214 408	145 373	95 000	150 300

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	168 086	157 415	0	0
8059 Andre renteinntekter	2 146	3 905	0	0
Sum	170 231	161 320	0	0

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 9492.70.18688	106 906	118 999	107 917	88 582
8144 Lånenr 9492.70.29701	0	809 995	787 263	0
8145 Lånenr 9492.70.46142	0	421 363	408 886	0
8146 Renter gjeldsbrevlån	776 233	0	0	704 492
8150 Renter gjeldsbrevlån	403 141	0	0	365 250
8159 Andre rentekostnader	256	599	0	0
Sum	1 286 537	1 350 956	1 304 066	1 158 324

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	64 847	56 664	0	0
Sum	64 847	56 664	0	0

Note 12 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	4 223 017	3 717 136
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 304 256	1 090 406
Avdrag langsiktig lån	-596 683	-584 525
B. Årets endring i disponible midler	707 573	505 881
C. Disponible midler 31.12	4 930 590	4 223 017

Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 14 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet i 10.11.1954. Bygninger har gårds og bruksnummer 22/32,33,34,37,173,174,175,176,177,179,181 med tilhold i Oslo kommune. Bokført verdi på bygninger er kr 2 076 825. Bygninger avskrives ikke da styret er av den oppfatning at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført til at avskrivninger ikke anses som nødvendig.

Note 15 - Eiendeler

	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 076 825
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 076 825
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 076 825

Antatt levetid i år :

Note 16 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	645 529	538 483
1749 Forskuddsbetalte kostnader	171 860	145 029
Sum	817 389	683 512

Note 17 - Andelskapital

Andelskapitalen er på kr 29 300, med andeler pålydende kr 100 per rom. Totalt er det 102 seksjoner.

Note 18 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.

Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 19 - Lån

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Finansiering til rehabilitering av soil og bunnledning stort NOK 7.500.000.	Vinduer og fasade rehabilitering	
Lånenummer:	94927046142	94927029701	94927018688
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2018	2013
Rentesats:	5.35 %	5.35 %	5.35 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047	30.10.2048	30.04.2033
Opprinnelig lånebeløp:	7 500 000	16 000 000	3 907 846
Lånesaldo 01.01:	7 138 253	13 750 259	1 935 826
Avdrag i perioden:	157 201	278 328	186 691
Lånesaldo 31.12:	6 981 052	13 471 931	1 749 135
Saldo 5 år frem i tid:	6 006 224	11 740 581	632 247

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927018688	1	31 031	31 031
	1	30 860	30 860
	1	30 592	30 592
	1	28 810	28 810
	1	27 638	27 638
	1	26 710	26 710
	1	26 441	26 441
	1	25 538	25 538
	1	24 220	24 220
	1	24 171	24 171
	1	23 219	23 219
	1	22 828	22 828
	1	22 657	22 657
	1	22 462	22 462
	3	22 364	67 092
	1	21 925	21 925
	1	21 827	21 827
	1	21 803	21 803
	4	21 485	85 940
	1	21 192	21 192
	1	20 997	20 997
	1	20 826	20 826
	1	20 753	20 753
	1	20 606	20 606
	1	20 509	20 509
	1	19 727	19 727
	1	19 605	19 605

Lån

	1	19 581	19 581
	1	19 532	19 532
	1	19 434	19 434
	1	19 385	19 385
	1	19 215	19 215
	1	19 166	19 166
	1	18 970	18 970
	1	18 848	18 848
	1	18 677	18 677
	3	18 555	55 665
	1	17 603	17 603
	2	17 335	34 670
	2	16 846	33 692
	4	16 114	64 456
	1	16 089	16 089
	1	15 137	15 137
	4	14 893	59 572
	2	14 649	29 298
	2	14 161	28 322
	4	13 917	55 668
	2	13 428	26 856
	5	13 184	65 920
	1	13 086	13 086
	5	12 940	64 700
	7	12 207	85 449
	2	11 475	22 950
	2	11 231	22 462
	7	10 987	76 909
	1	10 010	10 010
	1	9 766	9 766
	2	9 034	18 068
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927029701	1	239 005	239 005
	1	237 689	237 689
	1	235 621	235 621
	1	221 893	221 893
	1	212 867	212 867
	1	205 721	205 721
	1	203 653	203 653
	1	196 695	196 695
	1	186 541	186 541
	1	186 165	186 165
	1	178 831	178 831
	1	175 822	175 822
	1	174 506	174 506
	1	173 002	173 002
	3	172 249	516 747
	1	168 865	168 865
	1	168 112	168 112
	1	167 924	167 924
	4	165 480	661 920

Lån

	1	163 223	163 223
	1	161 719	161 719
	1	160 403	160 403
	1	159 838	159 838
	1	158 710	158 710
	1	157 958	157 958
	1	151 940	151 940
	1	151 000	151 000
	1	150 812	150 812
	1	150 436	150 436
	1	149 684	149 684
	1	149 308	149 308
	1	147 992	147 992
	1	147 615	147 615
	1	146 111	146 111
	1	145 171	145 171
	1	143 855	143 855
	3	142 914	428 742
	1	135 581	135 581
	2	133 512	267 024
	2	129 751	259 502
	4	124 110	496 440
	1	123 922	123 922
	1	116 588	116 588
	4	114 708	458 832
	2	112 827	225 654
	2	109 066	218 132
	4	107 186	428 744
	2	103 425	206 850
	5	101 544	507 720
	1	100 792	100 792
	5	99 664	498 320
	7	94 023	658 161
	2	88 381	176 762
	2	86 501	173 002
	7	84 620	592 340
	1	77 099	77 099
	1	75 218	75 218
	2	69 577	139 154
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927046142	1	123 851	123 851
	1	123 169	123 169
	1	122 097	122 097
	1	114 983	114 983
	1	110 306	110 306
	1	106 603	106 603
	1	105 531	105 531
	1	101 926	101 926
	1	96 664	96 664
	1	96 469	96 469
	1	92 669	92 669

Lån

	1	91 110	91 110
	1	90 428	90 428
	1	89 648	89 648
	3	89 258	267 774
	1	87 504	87 504
	1	87 115	87 115
	1	87 017	87 017
	4	85 750	343 000
	1	84 581	84 581
	1	83 801	83 801
	1	83 119	83 119
	1	82 827	82 827
	1	82 242	82 242
	1	81 853	81 853
	1	78 734	78 734
	1	78 247	78 247
	1	78 150	78 150
	1	77 955	77 955
	1	77 565	77 565
	1	77 370	77 370
	1	76 688	76 688
	1	76 493	76 493
	1	75 714	75 714
	1	75 226	75 226
	1	74 544	74 544
	3	74 057	222 171
	1	70 257	70 257
	2	69 185	138 370
	2	67 236	134 472
	4	64 313	257 252
	1	64 215	64 215
	1	60 415	60 415
	4	59 441	237 764
	2	58 466	116 932
	2	56 517	113 034
	4	55 543	222 172
	2	53 594	107 188
	5	52 620	263 100
	1	52 230	52 230
	5	51 645	258 225
	7	48 722	341 054
	2	45 798	91 596
	2	44 824	89 648
	7	43 850	306 950
	1	39 952	39 952
	1	38 977	38 977
	2	36 054	72 108
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 94927018688 har første avdrag 30.01.2026 med kr 16 126	1	31 031	286

Lån

1	30 860	285
1	30 592	282
1	28 810	266
1	27 638	255
1	26 710	246
1	26 441	244
1	25 538	235
1	24 220	223
1	24 171	223
1	23 219	214
1	22 828	210
1	22 657	209
1	22 462	207
3	22 364	206
1	21 925	202
1	21 827	201
1	21 803	201
4	21 485	198
1	21 192	195
1	20 997	194
1	20 826	192
1	20 753	191
1	20 606	190
1	20 509	189
1	19 727	182
1	19 605	181
1	19 581	181
1	19 532	180
1	19 434	179
1	19 385	179
1	19 215	177
1	19 166	177
1	18 970	175
1	18 848	174
1	18 677	172
3	18 555	171
1	17 603	162
2	17 335	160
2	16 846	155
4	16 114	149
1	16 089	148
1	15 137	140
4	14 893	137
2	14 649	135
2	14 161	131
4	13 917	128
2	13 428	124
5	13 184	122
1	13 086	121
5	12 940	119
7	12 207	113

Lån

	2	11 475	106
	2	11 231	104
	7	10 987	101
	1	10 010	92
	1	9 766	90
	2	9 034	83
Lån 94927029701 har første avdrag 30.01.2026 med kr 24 047	1	239 005	427
	1	237 689	424
	1	235 621	421
	1	221 893	396
	1	212 867	380
	1	205 721	367
	1	203 653	364
	1	196 695	351
	1	186 541	333
	1	186 165	332
	1	178 831	319
	1	175 822	314
	1	174 506	311
	1	173 002	309
	3	172 249	307
	1	168 865	301
	1	168 112	300
	1	167 924	300
	4	165 480	295
	1	163 223	291
	1	161 719	289
	1	160 403	286
	1	159 838	285
	1	158 710	283
	1	157 958	282
	1	151 940	271
	1	151 000	270
	1	150 812	269
	1	150 436	269
	1	149 684	267
	1	149 308	267
	1	147 992	264
	1	147 615	263
	1	146 111	261
	1	145 171	259
	1	143 855	257
	3	142 914	255
	1	135 581	242
	2	133 512	238
	2	129 751	232
	4	124 110	222
	1	123 922	221
	1	116 588	208
	4	114 708	205

Lån

	2	112 827	201
	2	109 066	195
	4	107 186	191
	2	103 425	185
	5	101 544	181
	1	100 792	180
	5	99 664	178
	7	94 023	168
	2	88 381	158
	2	86 501	154
	7	84 620	151
	1	77 099	138
	1	75 218	134
	2	69 577	124
Lån 94927046142 har første avdrag 30.01.2026 med kr 13 593	1	123 851	241
	1	123 169	240
	1	122 097	238
	1	114 983	224
	1	110 306	215
	1	106 603	208
	1	105 531	205
	1	101 926	198
	1	96 664	188
	1	96 469	188
	1	92 669	180
	1	91 110	177
	1	90 428	176
	1	89 648	175
	3	89 258	174
	1	87 504	170
	1	87 115	170
	1	87 017	169
	4	85 750	167
	1	84 581	165
	1	83 801	163
	1	83 119	162
	1	82 827	161
	1	82 242	160
	1	81 853	159
	1	78 734	153
	1	78 247	152
	1	78 150	152
	1	77 955	152
	1	77 565	151
	1	77 370	151
	1	76 688	149
	1	76 493	149
	1	75 714	147
	1	75 226	146
	1	74 544	145

Lån

3	74 057	144
1	70 257	137
2	69 185	135
2	67 236	131
4	64 313	125
1	64 215	125
1	60 415	118
4	59 441	116
2	58 466	114
2	56 517	110
4	55 543	108
2	53 594	104
5	52 620	102
1	52 230	102
5	51 645	101
7	48 722	95
2	45 798	89
2	44 824	87
7	43 850	85
1	39 952	78
1	38 977	76
2	36 054	70

Kommentarer til lån

Lånet er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på kr 2 076 825.

Resultat og balanse med noter for Bjølsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjølsen Borettslag

Styreleder	Sven Christian Stenvaag (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Ida Kathinka Skolseg (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Trude Løvstedt (sign.)	18.04.2026
Styremedlem	Heine Sunde Nordnes (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Andrew Janczak (sign.)	15.04.2026

Til generalforsamlingen i Bjølsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsen Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 304 256. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 for MKE, 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>.

Lillestrøm, 5. mai 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

05.05.2026 17:59:14

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjølsen Borettslag tirsdag 26.05.2026 kl. 18:00 - på Biermannsgården.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Bjølsen Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Magnus Baumann ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 26 andelseiere og 12 representert med fullmakt, til sammen 38 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:

Magnus Baumann ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Siri Svensson valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr. 285.000. Dette er uforandret og ingen økning i en tid hvor prisveksten ligger på rundt 3 % og lønnsoppgjøret på 4,4 %.

Vedtak:

Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 285 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om felling av trær

Styret orienterte på forrige års generalforsamling om konklusjonen fra Aker trepleie om at ett, muligens to, trær måtte felles. Planen var å erstatte døende trær med nye bjørketrær. Da man kom dit hen at felling skulle skje, oppstod den en viss motstand mot felling. Styret legger ingen prestisje i saken, men presiserer at det koster penger å pleie og sjekke døende trær. Dette er penger som heller kan brukes på å beskjære friske trær så de holder seg friske, eller plante nye.

Det er assymetrisk interesse blant beboerne i slike saker, der folk i berørt bakgård og særlig de med vinduer mot trærne har sterkere meninger enn andre - selv om de aller fleste setter pris på bakgårdenes grønne preg.

Andrew i styret vil redegjøre nærmere i saken. Det foreligger også forslag fra andelseier om å vedtektsfeste forhold til trær, se under punkt 5 forslag.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 To utbygginger starter nå

Kontrakt for tilleggsutbygging i Bergensgata 20 og utbygging i Stavangergata 41 er inngått, og arbeider vil snart gå i gang. Begge utbygginger vil medføre noe støy, særlig i starten, men utbyggere skal informere tydelig om hvem man kan kontakte ved behov.

Vedtak:

Tatt til orientering

4.3 Overgang til Naborom

Informasjon og diskusjoner om Bjølsen borettslag har i lengre tid foregått i diverse facebook-kanaler og -grupper, og ingen har hatt noe offisielt preg som har egnet seg

spesielt godt for informasjon fra styret. Informasjon har hatt lett for å drukne i mye annet.

Fremover er det Naborom-appen og bbor.no som gjelder - nettsiden for dybdeinformasjon og appen for oppdateringer. Vi er i dialog med forretningsfører om forbedringer i Naborom-løsningen, men i stor grad er løsningen funksjonell når beboerne venner seg til den.

All booking av utearealer må skje via nettsidene, det begynner å fungere godt allerede. Det er nå langt lettere å sjekke om det er ledig en dag du vil arrangere noe.

Spørsmål kan rettes til styret via Naborom-appen: Mitt naborom - velg 0003 Bjølsen Borettslag - Mer - Kontakt oss.

Vedtak:

Til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag om plikt til å sikre tilgjengelighet til bolig

Bjølsen borettslag har opplevd flere tilfeller av alarmer som går når andelseier er bortreist. Dette er svært plagsomt for naboene, spesielt når det skjer på julaften, om natten eller andre sårbare tidspunkt. Styret ønsker å vedtektsfeste plikten til å sikre tilgjengelighet til boligen.

Vedtak:

Forslagsstiller(styret) trakk forslaget.

5.2 Forslag fra styret om endring av retningslinjer

Styret ønsker å gi et langt tydeligere signal til andelseiere som pusser opp, bygger om og bygger ut at livet å bakgårdene vår, sommer og tidlig høst må hensyntas.

Som nytt punkt 40 i Retningslinjer for kjellerutbygging, som nytt punkt 42 i Retningslinjer for loftsutbygging, og som et av flere punkter under punkt 12 i Retningslinjer ved større oppussing, ombygging og fasadeendring legges til:

"Andelseier skal bestrebe å legge arbeid utenfor vår- og sommersesong når bakgårdene brukes mest, altså utenom perioden mai-august og spesielt skolens sommerferie."

Vedtak:

Vedtatt med 4 stemmer mot, 6 avholdende og 25 stemmer for. Endringen vedtatt for samtlige retningslinjer.

5.3 Forslag til vedtekter om grøntarealene

Forslagsstiller er Emilie Gamst.

FORSLAG 1 – Basert på samtale med arborist og biolog om våre utearealer:

For hvert tre som må felles skal det plantes et nytt der det gamle stod, for å bevare borettslagets grønne særpreg, estetikk, fugleliv, friske luft osv.

Kommentar fra forslagsstiller: Nåværende styre virker å være for dette allerede, så tanken er bare å sikre at den holdningen består også i fremtidige styre. Mange av trærne er gamle, så en vedtatt standard om nyplanting bør på plass. Hvis ikke risikerer vi å i verste fall en dag ha et borettslag uten trær.

FORSLAG 2 – basert på anbefalinger fra Naturvernforbundet:

Felling av trær må vedtas med flertall blant beboerne på generalforsamling, før fellingen kan gjennomføres. For særlig majestetiske trær kreves to tredjedels flertall. Unntak: Ved akutt fare for liv og helse

FORSLAG 3

Ved utbygging/graving/drenering o.l., plikter prosjektansvarlig å sørge for at trerøtter ikke kommer til skade, da dette kan forårsake sykdom og død.

Kommentar fra forslagsstiller: Feks ved å ha utredet med arborist i forkant. Eller ha arborist til stede under arbeidet, med kompetanse på trebevaring på byggeplass

Styrets motforslag lyder som følger:

Borettslagets grønne særpreg skal ivaretas. Styret skal bestrebe å erstatte etablerte og gamle trær som felles i Bjølsen Borettslag. Ved utbygging/graving/drenering o.l., plikter prosjektansvarlig å følge råd fra arborist eller lignende spesialist for å minimere skade.

Punkt 9.3 og 9.4 i vedtektene blir nye punkt 9.4 og 9.5 hvis forslaget vedtas.

Vedtak:

Forslaget fra forslagsstiller ble stilt opp mot styrets motforslag, da disse utelukker hverandre.

Forslagsstillers forslag fikk 11 stemmer for. Styrets motforslag fikk 20 stemmer for. Forslagsstillers forslag faller mot styrets forslag.

Det ble deretter foretatt votering om Styrets forslag kan tas inn i vedtektene.

Styrets forslag ble da enstemmig vedtatt blandt de fremmøtte.

5.4 Forslag om bøtelegging av feilparkerte kjøretøy i bakgårdene

Forslagsstiller trakk sitt opprinnelige forslag til vedtak. Styrets innstilling som lød

Generalforsamlingen ber styret utrede løsninger for å bøtelegge feilparkerte biler i bakgårdene, via privat parkeringsselskap eller andre tiltak, og kartlegge mulige konsekvenser av en slik løsning.

Ble da votert over som eneste forslag.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt med 4 stemmer mot, 2 avholdne og 32 stemmer for.

5.5 Valg av ny fiberleverandør

Bjølsen Borettslag får i dag levert bredbånd fra Telia. Kostnaden for TV og bredbånd er

556,18 kroner måneden, opp fra 340 kroner måneden ved kontraktsinngåelse. Telia har vist stor evne til å øke prisene sine.

Styret ønsket å inngå avtale med ny leverandør fra april i år, men Telia hadde gjemt i avtalevilkårene viktig informasjon som ikke fremkom av kontrakten signert i 2021, om at avtaleperioden automatisk forlenges med 12 måneder av gangen hvis ikke skriftlig oppsigelse var levert innen tre måneder før utløp av avtaleperioden. Styret har diskutert det (for oss) urimelige vilkåret med jurister som dessverre ikke levnet oss mulighet til å vinne frem.

Styret ønsker dermed å bytte leverandør fra 1. april 2027, og har hentet inn tilbud på dette.

Rundt en tredjedel av andelseierne betaler ekstra for flere TV-poeng. Rundt en tredjedel har en miks av noe TV og halvårlig internett med 50 mbps, og en tredjedel har valgt bort tv for anstendig fart på internett med 500 mbps.

Nå finnes det ingen stemmer som ikke anbefaler overgang til fiber med 1000 mbps hastighet, opplasting og nedlasting.

Styret har innhentet tilbud som varierer i pris fra 189 (Globalconnectt) til 459 kroner (Telia). Telias tilbud er nok en gang en hybridvariant hvor man får for lite tv eller for lite hastighet, og mange tvinges til mer-kjøp av Telia. Denne løsningen fraråder styret sterkt.

De andre leverandørenes er ved siden av Globalconnect (til 189 kroner i måneden) 259 kroner i måneden fra Obosnett, eller 299 fra Bahnhof. Obos tilbyr ikke Wifi6 og ikke Wifi7, som de andre tilbyr. Globalconnect har en bindingstid på 72 måneder mot 60 hos de andre.

Med fiberbreddbånd kan hver enkelt andelseier velge den Tv-pakken som passer dem best (om noen). Globalconnect har TV-pakker fra 319 kroner, 50 kroner dyrere enn billigste TV-pakke hos Bahnhof/Obos.

Samlet sett er tilbudet fra Globalconnect best, og de tilbyr både Wifi7 og gode betingelser for å hindre kostnadseksplasjon slik vi har sett fra Telia. Telenor er i ferd med å kjøpe opp Globalconnect, og selgeren har noe hast med å inngå avtale før ny eier kan komme med nye priser og betingelser. Telenor og Telia har samme modus operandi i dette markedet.

Styret har derfor inngått intensjonsavtale med Globalconnect for etablering av fiber og leveranse av fibertjenester for 189 kroner i måneden med en hastighet på 1000 mpbs. Avtalen er inngått med absolutt forbehold om generalforsamlingens godkjenning. Styret ber generalforsamlingen derfor om å godkjenne denne avtalen, selv om det strengt tatt er innenfor styrets myndighetsområde å velge fiberleverandør.

Vedtak:

Generalforsamlingen i Bjølsen borettslag godkjenner intensjonsavtalen med Globalconnect og etablering og leveranse av fiberløsninger fra 1. april 2027 med en varighet på seks år.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Sven Christian Stenvaag.

Vedtak:

Sven Christian Stenvaag ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ida Kathinka Skolseg.

Valgkomiteens innstilling:

Reidun Marie Larsen, Bergensgata 18 velges som styremedlem for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Trude Løtvedt, Heine Sunde Nordnes og Andrew Janczak ble valgt for 2 år i 2025.

Vedtak:

Reidun Marie Larsen ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Anders Sundstøl Bjørkheim og Torstein Kastet

Valgkomiteens innstilling:

Ingebjørg Buen, Stavangergata 31, velges som varamedlem for 1 år

Anders Sundstøl Bjørkheim, Bergensgata 18B, velges som varamedlem for 1 år

Vedtak:

Ingebjørg Buen og Anders Sundstøl Bjørkheim ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Det er praksis i laget at avtroppende styremedlemmer blir neste års valgkomité.

Forslag til vedtak: Ida Kathinka Skolseg og Vilde Straume Wiig velges til valgkomité.

Vedtak:

Ida Kathinka Skolseg og Vilde Straume Wiig velges til valgkomité.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 2015

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Sven Christian Stenvaag
Styremedlem, Trude Løtvedt
Styremedlem, Andrew Janczak
Styremedlem, Reidun Marie Larsen
Styremedlem, Heine Sunde Nordnes
Varamedlem, Ingebjørg Buen
Varamedlem Anders Sundstøl Bjørkheim

Protokoll for Bjølsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Magnus Baumann (sign.)
Siri Svensson (sign.)

01.06.2026
27.05.2026