



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 376 279
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØLSENHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 687 288	3 341 948
Sum inntekter		3 687 288	3 341 948
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		2 577 707	10 231 544
Sum kostnader		2 771 677	10 425 514
Driftsresultat		915 611	-7 083 566
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83 020	57 357
Sum finansinntekter		83 020	57 357
Annen finanskostnad		434 459	333 801
Sum finanskostnader		434 459	333 801
Netto finans		-351 439	-276 444
Resultat før skattekostnad		564 172	-7 360 010
Årsresultat		564 172	-7 360 010
Totalresultat		564 172	-7 360 010
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		564 172	-7 360 010
Sum overføringer og disponeringer		564 172	-7 360 010



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 102 160	3 102 160
Sum varige driftsmidler		3 102 160	3 102 160
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		117 668	100 028
Sum finansielle anleggsmidler		117 668	100 028
Sum anleggsmidler		3 219 828	3 202 188
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		77 805	93 405
Sum fordringer		77 805	93 405
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 338 081	2 054 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 338 081	2 054 245
Sum omløpsmidler		2 415 886	2 147 650
SUM EIENDELER		5 635 715	5 349 838

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 500	6 500
Sum innskutt egenkapital		6 500	6 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 999 070	2 563 242
Sum opptjent egenkapital		-1 999 070	-2 563 242
Sum egenkapital		-1 992 570	-2 556 742
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 014 699	7 221 251
Øvrig langsiktig gjeld		477 912	464 061
Sum annen langsiktig gjeld		7 492 611	7 685 312
Sum langsiktig gjeld		7 492 611	7 685 312
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 339	53 870
Leverandørgjeld		133 334	167 398
Sum kortsiktig gjeld		135 673	221 268
Sum gjeld		7 628 285	7 906 580
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 635 715	5 349 838



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 471834

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 376 279
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØLSENHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2025



Organisasjonsnr: 950 376 279
BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 687 288	3 341 948
Sum inntekter		3 687 288	3 341 948
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		2 577 707	10 231 544
Sum kostnader		2 771 677	10 425 514
Driftsresultat		915 611	-7 083 566
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83 020	57 357
Sum finansinntekter		83 020	57 357
Annen finanskostnad		434 459	333 801
Sum finanskostnader		434 459	333 801
Netto finans		-351 439	-276 444
Resultat før skattekostnad		564 172	-7 360 010
Årsresultat		564 172	-7 360 010
Totalresultat		564 172	-7 360 010
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		564 172	-7 360 010
Sum overføringer og disponeringer		564 172	-7 360 010



Organisasjonsnr: 950 376 279
BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 102 160	3 102 160
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		117 668	100 028
Sum anleggsmidler		3 219 828	3 202 188
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		77 805	93 405
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 338 081	2 054 245
Sum omløpsmidler		2 415 886	2 147 650
SUM EIENDELER		5 635 715	5 349 838
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 500	6 500
Sum innskutt egenkapital		6 500	6 500
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	1 999 070	2 563 242
Sum opptjent egenkapital	-1 999 070	-2 563 242
Sum egenkapital	-1 992 570	-2 556 742
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 014 699	7 221 251
Øvrig langsiktig gjeld	477 912	464 061
Sum annen langsiktig gjeld	7 492 611	7 685 312
Sum langsiktig gjeld	7 492 611	7 685 312
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 339	53 870
Leverandørgjeld	133 334	167 398
Sum kortsiktig gjeld	135 673	221 268
Sum gjeld	7 628 285	7 906 580
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 635 715	5 349 838



Organisasjonsnr: 950 376 279
BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

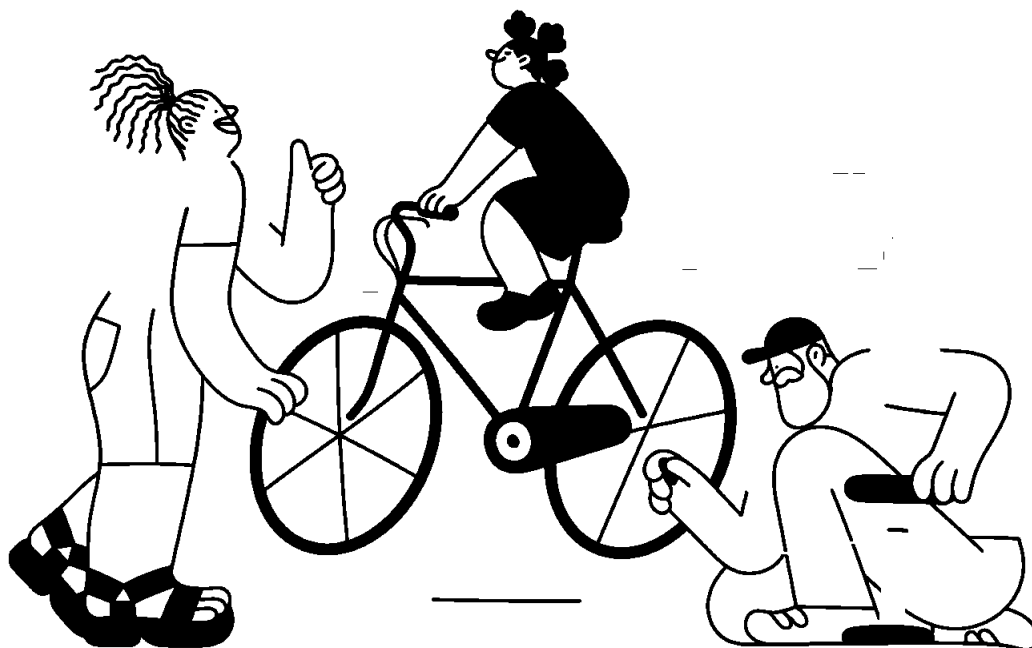
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 10

BJØLSENHAGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Sagenehjemmet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Behandling av innkomne forslag - Sak A) Endring av Husordensregler for Bjølsenhagen Borettslag
8. Behandling av innkomne forslag - Sak B) Salg av loftsareal til beboere i 5.etasje og Sak C) Salg av hageareal til beboere i første etasje
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BJØLSENHAGEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styreleder Anke Loska foreslås som møteleder

Forslag til vedtak
Anke Loska er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Daniel Walter (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 0010 Revisjonsberetning.pdf
- 2. 0010 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 010 Årsrapport for 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 170.000,-.



Sak 7

Behandling av innkomne forslag - Sak A) Endring av Husordensregler for Bjølsenhagen Borettslag

Forslag fremmet av:

Sindre Moxnes

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

A) Endring av Husordensregler for Bjølsenhagen Borettslag

Saksframstilling:

Avsnitt for vaskeri og tørkerom endres til å tillate vasking på søndager kl 09:00 til 18:00.

Avsnitt for vaskeri og tørkerom i Husordensregler endres til følgende tekst:

VASKERI OG TØRKEROM

Vaskeriet kan benyttes kl. 08.00 – 22.00 mandag til fredag. Lørdag og søndag mellom kl 09.00-18.00. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Bruk vaskemaskiner, tørketrommel og rulle riktig (følg bruksanvisningen). Vaske- og tørkerom skal ryddes og rengjøres etter bruk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøte stemmer for forslag av endring av avsnitt for vaskeri og tørkerom i husordensregler.

Forslag til vedtak

Avsnitt for vaskeri og tørkerom i Husordensregler endres iht. forslag.

Sak 8

Behandling av innkomne forslag - Sak B) Salg av loftsareal til beboere i 5.etasje og Sak C) Salg av hageareal til beboere i første etasje

Forslag fremmet av:

Nina Løvdal og Eivind Danielsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saksframstilling:

Vi har følgende to forslag som vi ønsker at beboere tar stilling til:

1. Salg av loftsareal til beboere i femte etasje. Styret får mandat til å starte en prosess rundt mulig salg av loftsareal.



2. Salg av hageparseller til beboere i første etasje. Styret får mandat til å starte en prosess rundt mulig salg av hageparseller.

Saksfremstilling Sak B) Salg av loftsareal til beboere i 5.etasje:

Ønskelig å få vurdert mulighet for salg av loftsarealer til beboere i femte etasje.

Loftsarealer er per i dag å betegne som råloft der den enkelte beboer har tilgang på loftsbod og tørkemulighet. Loftsboder er ikke spesielt effektive da mye av lagringsplassen forsvinner som følge av lav takhøyde. Det er rikelig med urealisert lagringsplass i kjeller, slik at man kan sikre at den enkelte enhet fortsatt oppfyller et bodkrav på minst 5m². Bruk av tørkemuligheter på loft virker sporadisk og tørkeloft fremstår som lite regelmessig brukt. Det påpekes at det er gode tørkemuligheter i tilknytning til vaskekjeller i borettslaget. Leilighetstørrelser i borettslaget fremstår som typisk for leiligheter man finner på Bjølsen og Sagene, der det finnes mange treroms leiligheter på rett i overkant av 60m². Større leiligheter som kan dekke en typisk tobarnsfamilies behov er det dessverre langt mellom.

Et salg av loftsarealer til enhetene i femte etasje vil derfor gi et godt tilskudd i bydelen på større leiligheter. At leiligheter i femte etasje blir større vil også gi borettslaget et større mangfold og muliggjør at barnefamilier med flere barn kan bli boende i området. Innenfor vårt nærområde finnes det ganske mange eksempler på utbygning av loft, selv om dette ofte dreier seg om opprettelse av nye enheter og ikke en utvidelse av eksisterende enheter som er det bydelen trenger mest.

Et salg av loftsareal vil gi borettslaget frisk kapital som kan brukes til å betale ned fellesgjeld slik at boutgifter for den enkelte beboer reduseres samtidig som borettslaget får midler til å reinvestere i oppgradering av fellesarealer. Dette vil i sin tur være med på å øke verdien på alle leiligheter i borettslaget.

Saksfremstilling Sak C) Salg av hageareal til beboere i første etasje:

Bjølsenhagen borettslag eier og vedlikeholder et romslig areal rundt de to bygningsvolumene samt et innvendig tun. Det innvendig tunet benyttes flittig av store og små i borettslaget. Arealet som vender vekk fra det innvendig tunet benyttes i svært liten grad av borettslagets beboere. Dette arealet ligger i direkte tilknytning til balkonger i første etasje og vil enkelt kunne innlemmes som et privat uteoppholdsareal for første etasjes beboere. Man kan for eksempel tenke seg en trapp ned fra balkong som knytter arealet til den enkelte leilighet i plan 1. Et salg av dette arealet vil kunne føre til at man kun trenger å vedlikeholde og fokusere på fellesarealet som man faktisk bruker, samtidig som det vil kunne gi borettslaget et fint særpreg. Private hager for beboere i første etasje vil også gi en god buffer mellom deres private bolig og offentlig vei og tilgrensende eiendommer.

Et salg av hageareal vil på lik linje som salg av loft, gi borettslaget frisk kapital som kan benyttes til å redusere fellesutgifter og muliggjøre oppgradering av fellesarealer.

Fordeler ved salg av loftsareal og hageareal:

- Direkte inntekt for borettslag som gir mulighet til å betale ned lån, øke egenkapital eller muliggjøre en-oppgradering av fellesareal både ute og inne. Dette kan for eksempel være oppussing av trappeoppganger og oppgradering av bakgård.
- Mulighet til å innfri eksisterende gjeld slik at husleie kan reduseres tilsvarende renter og avdrag. Større leiligheter og leiligheter med hage, vil måtte ta en større del av fellesutgifter slik at husleie for øvrige enheter kan reduseres.
- Loftsboder kan erstattes med tilsvarende areal i kjeller.
- Verdien på samtlige enheter vil øke fordi fellesgjeld reduseres.
- En variasjon av leilighetstørrelser og leiligheter med hage vil tiltrekke seg en ny kjøpergruppe og skape et større mangfold av beboere i ulike livssituasjoner. Borettslaget vil bli mer populært og verdi på bolig vil øke.
- Borettslaget har intern forkjøpsrett slik at man som beboer lettere kan få tak i en leilighet som passer- livssituasjon.



- Salg av hageareal vil redusere vedlikeholdsutgifter til uteområder som brukes svært sjelden.
- Salg av hageareal vil aktivisere områder av borettslaget som per i dag ligger brakk.

Ulemper ved salg av loftsareal og hageareal:

- Vi må tåle perioder med bygging og støy.
- For noen enheter vil man få en lenger vei til nærmeste bod.

Hvorfor fremmes forslag til mandat om salg og ikke en konkret løsning?

Det fremmes ikke en konkret løsning da en prosess rundt salg av arealer må involvere styret og beboere. Man må enes om mengde areal som kan selges, pris for arealet og hva faste utgifter blir på "nye" enheter. Det må hentes inn takst der kjøpere av areal vil være inhabile. Selv om jeg som forslagstiller kunne kjørt en slik prosess selv i kraft av mitt yke som arkitekt, vil det være klart mest ryddig og etterprøvbart hvis styret leder denne prosessen.

Styrets innstilling

1. Salg av loftsarealer til beboere i femte etasje: Styret anbefaler at saken avvises.

Styret har behandlet forslaget til salg av loftsboder til beboere i femte etasje iht. forslagstillerens ønske om å vurdere muligheten av et slikt salg. Forslaget går ut på å selge loftsboder til beboere i femte etasje med målet om utbygging og utvidelse av eksisterende leiligheter i femte etasje. Styret vurderer at forslaget er svært likt et tidligere forslag som ble nedstemt på et årsmøte (2022). Vi mener at det nå foreliggende forslaget ikke gir nye relevante momenter for et ev. salg av loftsboder. Forslaget er for lite konkretisert og baserer seg på antakelser som ikke er etterprøvd. Dette gjelder f.eks. bruk av tørkeloft, ineffektiv bodplass og lagringsplass i kjeller. Forslaget inneholder ikke en grov kostnadsberegning, men legger allikevel til grunn at det vil tilføre frisk kapital til borettslaget. Styret vurderer videre at forslaget ville bety at det brukes felleskapets økonomiske midler til å gjennomføre en slik utredning, noe vi mener er ikke en forsvarlig bruk av midlene.

2. Salg av hageparseller til beboere i første etasje: Styret anbefaler at saken avvises. Uteareal kan ikke selges til beboere, og er ifølge OBOS ulovlig.

Forslag til vedtak 1

1. Salg av loftsareal til beboere i femte etasje. Styret får mandat til å starte en prosess rundt mulig salg av loftsareal.

Forslag til vedtak 2

2. Salg av hageparseller til beboere i første etasje. Styret får mandat til å starte en prosess rundt mulig salg av hageparseller.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arnar Aanes Bjørøy
- Sindre Moxnes

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eivind Danielsen
- Guro Urdahl

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Bård Follerås
- Linde Noraker

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Arvid Guldberg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anke Loska



Til generalforsamlingen i Bjølsenhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsenhagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0010 Revisjonsberetning.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BJØLSENHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 376 279, KUNDENR. 10

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 926 382	2 067 259
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		564 172	-7 360 010
Tillegg for nye langsiktige lån		0	7 389 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-206 552	-167 949
Innsk. øremerk. bankkto		-3 789	-2 118
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		353 831	-140 877
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 280 213	1 926 382

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 415 886	2 147 650
Kortsiktig gjeld		-135 673	-221 268
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 280 213	1 926 382



BJØLSENHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 376 279, KUNDENR. 10

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 683 688	3 341 948	3 684 000	3 684 000
Andre inntekter	3	3 600	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 687 288	3 341 948	3 684 000	3 684 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-23 970	-24 000
Styreonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-8 875	-8 875	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-121 020	-114 930	-122 000	-128 000
Konsulentonorar	7	-5 664	-1 031	-10 000	-10 000
Kontingenter		-13 000	-13 000	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-111 333	-7 701 160	-195 000	-165 000
Forsikringer		-257 635	-283 667	-315 000	-270 000
Kommunale avgifter	9	-692 574	-602 083	-695 000	-786 600
Energi/fyring	10	-702 263	-802 343	-785 000	-785 000
TV-anlegg/bredbånd		-326 820	-359 189	-387 000	-370 000
Andre driftskostnader	11	-338 522	-345 265	-371 000	-383 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 771 677	-10 425 514	-3 096 970	-3 114 600
DRIFTSRESULTAT		915 611	-7 083 566	587 030	569 400
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	83 020	57 357	0	0
Finanskostnader	13	-434 459	-333 801	-445 000	-442 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-351 439	-276 444	-445 000	-442 000
ÅRSRESULTAT		564 172	-7 360 010	142 030	127 400
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-4 796 768		
Udekket tap		0	-2 563 242		
Reduksjon udekket tap		564 172	0		



BJØLSENHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 376 279, KUNDENR. 10

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 929 353	2 929 353
Tomt		172 807	172 807
Miljøbankkonto, øremerket		117 668	100 028
SUM ANLEGGSMIDLER		3 219 828	3 202 188
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		77 805	93 405
Driftskonto OBOS-banken		1 037 865	799 382
Sparekonto OBOS-banken		1 300 216	1 254 863
SUM OMLØPSMIDLER		2 415 886	2 147 650
SUM EIENDELER		5 635 715	5 349 838
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 100		6 500	6 500
Udekket tap	15	-1 999 070	-2 563 242
SUM EGENKAPITAL		-1 992 570	-2 556 742
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 014 699	7 221 251
Borettsinnskudd	17	366 500	366 500
Avsetning bomiljøtiltak	18	111 412	97 561
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 492 611	7 685 312
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		133 334	167 398
Påløpte renter		2 339	37 748
Påløpte avdrag		0	16 122
SUM KORTSIKTIG GJELD		135 673	221 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 635 715	5 349 838
Pantstillelse	19	8 466 500	8 466 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025

Styret i Bjølsenhagen Borettslag

Anke Loska

Arvid Guldberg

Olav Dahl

Sindre Moxnes

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 683 688
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 683 688

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleie	3 600
SUM ANDRE INNETEKTER	3 600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 170 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 450, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 664
SUM KONSULENTHONORAR	-5 664

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 649
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 149
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-67 564
Kostnader dugnader	-3 972
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-111 333

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-424 412
Renovasjonsavgift	-268 162
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-692 574

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-28 895
Fjernvarme	-673 368
SUM ENERGI / FYRING	-702 263

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 890
Container	-4 360
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 413
Vaktmestertjenester	-171 983
Renhold ved firmaer	-128 143
Andre fremmede tjenester	-1 319
Trykksaker	-29
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 450
Andre kontorkostnader	-575
Porto	-325
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-8 594
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-338 522

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 845
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 142
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 033
SUM FINANSINTEKTER	83 020

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-434 400
Renter på leverandørgjeld	-59
SUM FINANSKOSTNADER	-434 459

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1957	2 787 793
Oppskrevet 1972	141 560
SUM BYGNINGER	2 929 353

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.222/bnr.157

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

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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-7 389 200
Nedbetalt tidligere	167 949
Nedbetalt i år	206 552
	-7 014 699
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 014 699

NOTE: 17**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-366 500
SUM BORETTSSINNSKUDD	-366 500

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-111 412
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-111 412

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	366 500
Pantelån	7 014 699
TOTALT	7 381 199

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

Bygninger	2 929 353
Tomt	172 807
TOTALT	3 102 160



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anke Loska	Mor Go'hjertas Vei 21
Styremedlem	Olav Dahl	Mor Go'hjertas Vei 13
Styremedlem	Arvid Guldberg	Mor Go'hjertas Vei 17
Styremedlem	Sindre Moxnes	Mor Go'hjertas Vei 19
Varamedlem	Guro Urdahl	Mor Go'hjertas Vei 13
Varamedlem	Eivind Danielsen	Mor Go'hjertas Vei 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Arvid Guldberg	Mor Go'hjertas Vei 17
Varadelegert	
Anke Loska	Mor Go'hjertas Vei 21

Valgkomiteen

Bård Follerås	Mor Go'hjertas Vei 13
Linde Kristin Heldig Noraker	Mor Go'hjertas Vei 15

Kontaktinformasjon

Styret

Alle henvendelser til styret skal rettes skriftlig. Benytt gjerne e-post: styret@bjolsenhagen.no, VIBBO eller styrets grønne postkasse i Mor Go'hjertas vei 11. Vi sjekker posten jevnlig og prøver å svare innenfor rimelig tid.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet, din bolig og felleskostnader ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du også oversikt over temaer som husordensregler, oppussing og vedlikehold, lås og nøkler, fellesarealer og annen nyttig informasjon om Bjølsenhagen borettslag. Ta deg gjerne tid å lese om de ulike temaene, og tar kontakt med styret hvis du har spørsmål.

Generelle opplysninger om Bjølsenhagen Borettslag

Borettslaget består av 65 andelsleiligheter.



Bjølsenhagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376279, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

222 157

Første innflytting skjedde i 1957. Tomten ble kjøpt i 1957.

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.

Bjølsenhagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Etter to intense år med prosjektering og gjennomføring av utskifting av alle vinduer og balkongdører i borettslaget har styret i 2024 satt fokus på driftsoppgaver og gjennomgang av avtaler med leverandører.

Brannsikkerhet har vært et viktig tema. Vi har jobbet videre med å vurdere installasjon av et felles brannvarslingsanlegg. I denne forbindelsen har vi hatt en brannvernkonsulent på inspeksjon for å vurdere hvordan borettslaget og beboere har tilstrekkelig med brannvern- og brannvarselutstyr. Konklusjonen er at dagens system med brannvarslere og slokkingsutstyr i leilighetene, slokkingsutstyr og branndører i fellesarealene samt tydelig informasjon til beboere dekker gjeldende regler for våre bygninger. Styret har derfor konkludert med å ikke gå videre med en installasjon av et felles brannvarslingsanlegg.

I løpet av året har vi gjennomgått eksisterende avtaler. Styret har reforhandlet avtaler for forsikring, telefon og bredbånd og skadedyrkontroll for å sikre at borettslaget beholder gunstige betingelser. Vi har også byttet renholdsfirma. Gjennomgang av avtale med vaktmester står fortsatt for tur.

Styret har fulgt opp utemiljøgruppen som har kommet med gode forslag på hvordan vårt utemiljø kan bli mer attraktiv til bruk for alle. Vi hadde håpet å få ferdigstilt bygging av den planlagte pergolaen, men det viste seg at det ikke er rett fram og sette i gang. Arbeid med uteareal er en prioritert oppgave i 2025.

Styrets daglige drift har inkludert vedlikeholdsoppgaver, som for eksempel reparasjon av utelys og i oppgangene, vedlikehold av fjernvarmeanlegg, deltakelse i OBOS generalforsamling, behandling av saker og forespørsler fra beboere, dugnader inkludert levering av container for avfall og rydding av fellesområdene for ødelagte og ubrukte gjenstander. Videre har styret støttet trivselsinitiativer som økonomisk støtte til hagegruppen og juletre.



Styret legger stor vekt på å opprettholde Bjølsenhagen som et vakkert, velholdt og hyggelig sted å bo. Oppgavene våre dreier seg om den daglige driften og vedlikeholdet av borettslaget, inkludert forsvarlig økonomisk styring.

Vi oppfordrer alle beboere til å bidra til det trivelige bomiljøet ved å ta ansvar for fellesområdene og uteområdene, kaste søppel de ser og hilse på naboene. En enkel prat bidrar til alles trivsel.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe lavere utgifter til drift og vedlikehold. Forsikringskostnader er noe lavere pga reforhandling av betingelser.

Lavere kostnader for energi/fyring skyldes i hovedsak svingninger i strømpriser, og vi antar at de nye vinduene ev. har bidratt til en reduksjon av fyringsbehov.

Resultat

Årets resultat foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, ca 20 % for vann- og avløp, og feiegebyret forblir uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året, men har også svingt til tider.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

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

Lån

Bjølsenhagen Borettslag har fått innvilget lån fra OBOS-banken på kroner 8 055 147 ifm utskiftingen av alle vinduer og balkongdører i borettslaget. Lånet innfris februar 2043.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2025 er budsjettet med kr 128 000,-. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

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 2025.

Budsjettet er basert på uendrete felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88758076. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Oversikt over solgte leiligheter i Bjølsenhagen borettslag

År	Antall solgte leiligheter
2024	7
2023	8
2022	6
2021	7
2020	8



Større vedlikehold og rehabilitering

2023	<ul style="list-style-type: none">• Utskifting av vinduer og balkongdører• Ny vaskemaskin• Gjennomgang av elektrisk anlegg i fellesarealene og utbedring av feil• Gjennomført lekeplassinspeksjon
2020 -2021	<ul style="list-style-type: none">• Rehabilitering av bunnledningene• Byttet ut- og innvendig hovedstoppekran• Byttet termostat på fyringsanlegget• Utbedret rørtilslutning mellom stakekum og kommunalt anlegg• Renset overvannskum utvendig
2019	<ul style="list-style-type: none">• Montert nye branndører og tilhørende ventiler i fellesareal kjeller• Gjennomført inspeksjon av bunnledninger• Utført legionallakontroll
2018	<ul style="list-style-type: none">• Gjennomført tilstandsvurdering av elektrisk anlegg og bygningsmessige forhold (Oppdatert vedlikeholdsnøkkel)• Radonmåling i leiligheter 1.etasje• Gjennomført lekeplassinspeksjon• Bestilt nye branndører i fellesareal kjeller
2017	<ul style="list-style-type: none">• Reparasjon av pipe og tak ved nr 15
2016	<ul style="list-style-type: none">• Tetting rundt piper på takene
2014	<ul style="list-style-type: none">• Oppgradering av varmeanlegg• Montering av LED-lamper med bevegelsessensor i fellesarealene (kjeller og loft) samt utendørs• Dørtelefonanlegget er skiftet (ringetablå og dørtelefon i hver leilighet)
2013	<ul style="list-style-type: none">• Montering av LED-lamper med bevegelsessensor i alle oppganger• Etterisolering av varmførende rør i fyrrømmet og montering av nytt varmereguleringssystem for oppvarming i alle leilighetene
2011	<ul style="list-style-type: none">• Alle leilighetsoppgangene er malt, i tillegg til vinduer og dører utvendig samt balkongene• Bytte av de seks opgangsdørene• Bytte av nye entrédører i alle leiligheter som ikke hadde tilfredsstillende brann- og lydsikring.• Montering av nye brannsikre dører til kjeller og loft inkl. innbruddsikring
2010	<ul style="list-style-type: none">• Tilstandsvurdering for VVS, elektrisk anlegg og bygningsmessige forhold (Vedlikeholdsnøkkel)
2009	<ul style="list-style-type: none">• Knyttet til fjernvarme fra Hafslund• Maling av sykkel- og utstyrsbod



2008	Ny låsbart bom Nye loftsvinduer Ny vaskemaskin Ombygging av bankestativ til sykkel- og utstyrsbod Utskifting av optiske røykvarsler
2006	Oppgradert lekeplass Nytt søppelskuranlegg
2003	Våtomsrehabilitering Ny bom
2002	Oppgradert el-anlegget Påbegynt våtomsrehabilitering
2000	Oppgradering av kabel-TV-nettverket Kontroll og oppgradering av brannsikringsutstyret Maling av kjelleroppganger Oppgradering av porttelefonanlegget
1999	Oppgradering av vinduene Installert nytt serielåssystem Installert to nye varmtvannsberedere i blokk A.
1998	Nye tak og pipehatter
1997	Utskifting av varmtvannbereder i blokk B
1996	Oppussing av alle oppgangene
1995	Oppussing av tjenesteleilighet (bad og kjøkken)
1994	Utskifting av fjernvarmerør Ettersett alle tak Isolert redskapshus Asfaltert gangveier mm.
1991	Tilstandsvurdering for VVS, elektrisk anlegg og bygningsmessige forhold) Reparasjon av tak på begge blokkene, inkl. utskifting av takluker
1990	Innkjøp av to nye sentrifuger og en tørketrommel til fellesvaskeriet.
1989	Nye balkonger Ny el-kjele Ombygging av oljekjele og nytt oljetank Utskifting av ute- og oppgangsllys Kontrollert kraner og radiatorer i alle leiligheter og kjeller
1988	Oppussing av balkonger og ombygging av antenneanlegg
1987	Tak Gjøvikgata 3 - takreparasjoner
1986	Takreparasjon og bygging av avfallsboder
1982	Utskifting av vinduer og balkongdører



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 10 Selskapsnavn: BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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