



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 16.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 021 608	8 081 940
Sum inntekter		10 021 608	8 081 940
Kostnader			
Lønnskostnad		509 489	445 817
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		33 193	33 192
Annen driftskostnad		30 478 407	4 393 751
Sum kostnader		31 021 089	4 872 760
Driftsresultat		-20 999 481	3 209 179
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 781	36 413
Sum finansinntekter		14 781	36 413
Annen finanskostnad		1 401 715	1 595 250
Sum finanskostnader		1 401 715	1 595 250
Netto finans		-1 386 934	-1 558 837
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 386 415	1 650 342
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 386 415	1 650 342
Årsresultat		-22 386 415	1 650 342
Totalresultat		-22 386 415	1 650 342
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 386 415	1 650 342
Sum overføringer og disponeringer		-22 386 415	1 650 342



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 856 483	9 856 483
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		483 814	517 007
Sum varige driftsmidler		10 340 297	10 373 490
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		188 668	187 764
Sum finansielle anleggsmidler		188 768	187 864
Sum anleggsmidler		10 529 065	10 561 354
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		74 811	697 560
Sum fordringer		74 811	697 560
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 264 651	3 857 135
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 264 651	3 857 135
Sum omløpsmidler		7 339 462	4 554 695
SUM EIENDELER		17 868 526	15 116 049



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital		12 000	12 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		78 078 656	55 692 241
Sum opptjent egenkapital		-78 078 656	-55 692 241
Sum egenkapital		-78 066 656	-55 680 241
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		90 647 336	67 203 098
Øvrig langsiktig gjeld		2 753 000	2 753 000
Sum annen langsiktig gjeld		93 400 336	69 956 098
Sum langsiktig gjeld		93 400 336	69 956 098
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 430	9 759
Leverandørgjeld		2 420 020	825 246
Skyldige offentlige avgifter		25 365	496
Annen kortsiktig gjeld		82 031	4 691
Sum kortsiktig gjeld		2 534 846	840 191
Sum gjeld		95 935 182	70 796 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 868 526	15 116 049



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 420721

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 950 127 481
BJARTKOLLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 021 608	8 081 940
Sum inntekter		10 021 608	8 081 940
Kostnader			
Lønnskostnad		509 489	445 817
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		33 193	33 192
Annen driftskostnad		30 478 407	4 393 751
Sum kostnader		31 021 089	4 872 760
Driftsresultat		-20 999 481	3 209 179
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 781	36 413
Sum finansinntekter		14 781	36 413
Annen finanskostnad		1 401 715	1 595 250
Sum finanskostnader		1 401 715	1 595 250
Netto finans		-1 386 934	-1 558 837
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 386 415	1 650 342
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 386 415	1 650 342
Årsresultat		-22 386 415	1 650 342
Totalresultat		-22 386 415	1 650 342
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 386 415	1 650 342
Sum overføringer og disponeringer		-22 386 415	1 650 342



Organisasjonsnr: 950 127 481
BJARTKOLLEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 856 483	9 856 483
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		483 814	517 007
Sum varige driftsmidler		10 340 297	10 373 490
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		188 668	187 764
Sum finansielle anleggsmidler		188 768	187 864
Sum anleggsmidler		10 529 065	10 561 354
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		74 811	697 560
Sum fordringer		74 811	697 560
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 264 651	3 857 135
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 264 651	3 857 135
Sum omløpsmidler		7 339 462	4 554 695
SUM EIENDELER		17 868 526	15 116 049

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital	12 000	12 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	78 078 656	55 692 241
Sum opptjent egenkapital	-78 078 656	-55 692 241
Sum egenkapital	-78 066 656	-55 680 241
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	90 647 336	67 203 098
Øvrig langsiktig gjeld	2 753 000	2 753 000
Sum annen langsiktig gjeld	93 400 336	69 956 098
Sum langsiktig gjeld	93 400 336	69 956 098
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 430	9 759
Leverandørgjeld	2 420 020	825 246
Skyldige offentlige avgifter	25 365	496
Annen kortsiktig gjeld	82 031	4 691
Sum kortsiktig gjeld	2 534 846	840 191
Sum gjeld	95 935 182	70 796 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 868 526	15 116 049



Organisasjonsnr: 950 127 481
BJARTKOLLEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Til andelseierne i Bjartkollen Borettslag

Velkommen til generalforsamling fra 1. Juni 2021 kl. 09.00 til 4. Juni kl. 09.00

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bjartkollen Borettslag det kommende året.



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Bjartkollen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no. I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 01.06.21 klokken 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 4.06.21 kl.09

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert hos OBOS, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel (bakerst) til styret innen årsmøtet avsluttes.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Bjartkollen Borettslag
Avholdes digitalt på www.vibbo.no fra 1. Juni 2021 kl. 09.00 til 4. Juni kl. 09.00

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

Godkjenning av møteinnkallingen

2. VALG AV PROTOKOLLVITNER

3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår å dekke årets underskudd ved overføring fra egenkapital
- C) Styret foreslår overføring av årets resultat garasjeregnskap til øremerket konto

GODTGJØRELSER

- 4) Styret
- 5) Diverse utvalg
- 6) Styret for tapt arbeidsfortjeneste ifm. fasaderehabilitering

INNKOMNE FORSLAG

- 7) Ansvar for vedlikehold av installasjoner som ikke er en del av allmenn rehabilitering
 - 8) Forbud mot å lade biler fra ordinært strømuttak
 - 9) Ordning for individuell nedbetaling av lån (IN-ordning)
 - 10) Skilt med pålegg om å holde hund i bånd på borettslagets fellesområder
 - 11) Trampoliner, ballkurver og andre støyende installasjoner
 - 12) Utvidelse av antall ladeplasser for El-bil
 - 13) Avklaring om ansvarsforhold ved lekkasjer og fuktskader
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

VALG AV TILLITSVALGTE

- 14) Valg av styreleder for 2 år
- 14) Valg av 3 styremedlemmer for 2/1 år
- 14) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- 15) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 16) Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år
- 17) Valg av 2 medlemmer til Garasjekomité for 1 år
- 18) Valg av 2 medlemmer til Grøntkomité for 1 år
- 19) Valg av 1 medlem til Webkomité for 1 år
- 20) Valg av 3 medlemmer til Miljøkomité for 1 år

Oslo, 03.05.2021
Styret i Bjartkollen Borettslag

Nina Hovda Johannesen /s/ Hermann Bruun /s/ Anne Marie Karlsen /s/ Esther Mørk /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Rolle	Navn	Adresse	Valgperiode
Styret			
Leder	Nina Hovda Johannesen	Tyristubbvn 42	2019-2021
Styremedlem	Hermann Bruun	Tyristubbveien 81	2019-2021
Styremedlem	Anne Marie Karlsen	Tyristubbveien 75	2019-2021
Styremedlem	Esther Mørk	Eftasåsen 56	2019-2021
Varamedlem	Jovce Mitrevski	Eftasåsen 67	2020-2021
Delegert til generalforsamlingen i OBOS			
Delegert	Nina Hovda Johannesen	Tyristubbvn 42	2020-2021
Varadelegert	Esther Mørk	Eftasåsen 56	2020-2021
Valgkomiteen			
Medlem	Tom Refsum Aatlo	Tyristubbveien 25	2020-2021
Medlem	Camilla Tilrem Onstad	Tyristubbveien 35	2020-2021
Medlem	Simen Johansen	Tyristubbveien 54	2020-2021
Garasjekomiteen			
Medlem	Øyvind Granborg	Tyristubbveien 40	2020-2021
Medlem	Ivan Kverme	Tyristubbveien 65	2020-2021
Grøntkomiteen			
Medlem	Mari Telle	Eftasåsen 28	2020-2021
Medlem	Helene Storsveen	Tyristubbveien 34	2020-2021
Medlem	Trude Asting	Eftasåsen 60	2020-2021
Webkomiteen			
Medlem	Aleksander Johnsen	Tyristubbveien 57	2020-2021
Miljøkomiteen			
Medlem	Katrine Maria Lehmann-Darko	Tyristubbveien 26	2020-2021
Medlem	Leikny Astrup Henkel	Eftasåsen 77	2020-2021
Medlem	Torill Anita Ringstad	Tyristubbveien 29	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.



Generelle opplysninger om Bjartkollen Borettslag

Borettslaget består av 120 andelsleiligheter, hvorav 100 leiligheter i rekkehus og 20 leiligheter i 4-mannsboliger.

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

Eftasåsen 49-83 og 22-68
Snipp Møllers Vei 1-23
Tyristubbveien 19-83 22-56

Gårds- og bruksnummer :
145 44 55 56
146 268 300 333

Første innflytting skjedde i 1963. Tomten, kjøpt i 1986 er på 36 075 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Bjartkollen Borettslag har en ansatt, til gressklipping. Styret kjenner verken til uhell eller dårlig arbeidsmiljø.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 10 021 608,-.

Dette er kr 211 745,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatten som har en motpost under driftskostnader/kommunale avgifter.

Se note 3 for innholdet i andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 31 021 089,-.

Dette er kr 8 192 103,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at en mindre andel av rehabiliteringskostnadene enn forutsett kom på 2020-regnskapet. Disse kostnadene er overflyttet til 2021, noe som kommer frem av 2021-budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 22 386 415,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 4 804 616,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 38 700 000,- til større vedlikehold som omfatter pågående rehabilitering..

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 34 421,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjartkollen Borettslag.

Lån

Bjartkollen Borettslag har 2 lån hos OBOS boligkreditt AS. Lånene er annuitetslån med flytende rente på 1,5% pr. 31.12.20. Løpetid 25/30 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar/OBOS-medlemmer

Forretningsførerhonoraret er justert ihht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader sammen med låneopptak vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjartkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bjartkollen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (Ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Stats autoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsholderselskap

Uavhengig revisors beretning – Bjartkollen Borettslag



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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 6. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 714 504	4 486 989	3 714 504	4 804 615
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-22 386 415	1 650 342	-31 584 329	-32 504 650
Tilbakeføring av avskrivning	15 33 193	33 192	33 192	30 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-67 113	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19 26 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -2 555 762	-2 387 238	-2 351 000	-2 808 000
Låneopptak (rehab)			35 000 000	37 300 000
Innsk. øremerk. bankkto	-904	-1 669	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 090 112	-772 486	1 064 671	2 017 350
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 804 616	3 714 504	4 779 175	6 821 965
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	7 339 462	4 554 695		
Kortsiktig gjeld	-2 534 846	-840 191		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 804 616	3 714 504		

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

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 773 188	7 865 132	9 554 563	11 629 000
Garasjer	10	213 600	206 658	213 600	213 600
Andre inntekter	3	34 820	10 150	41 700	30 000
SUM DRIFTSINTEKTER		10 021 608	8 081 940	9 809 863	11 872 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-159 489	-95 817	-126 000	-138 500
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-33 193	-33 192	-33 192	-30 000
Revisjonshonorar	6	-8 895	-6 250	-8 000	-8 000
Andre honorarer	4	-70 000	-64 000	-230 000	-235 000
Forretningsførerhonorar		-143 475	-139 840	-143 000	-147 000
Konsulenthonorar	7	-102 092	-367 175	-75 000	-75 000
Kontingenter		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-27 537 989	-1 281 960	-35 600 000	-39 288 500
Forsikringer		-479 838	-406 796	-480 000	-515 000
Kommunale avgifter	9	-1 232 090	-1 157 919	-1 241 000	-1 252 000
Garasjer	10	-156 565	-299 988	-130 000	-70 000
Energi/fyring		-60 797	-86 068	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-476 556	-403 304	-500 000	-532 500
Andre driftskostnader	11	-186 110	-156 452	-173 000	-187 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		-31 021 089	-4 872 760	-39 213 192	-42 953 250
DRIFTSRESULTAT		-20 999 481	3 209 179	-29 403 329	-31 080 650
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 781	36 413	20 000	0
Finanskostnader	13	-1 401 715	-1 595 250	-2 201 000	-1 424 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 386 934	-1 558 837	-2 181 000	-1 424 000
ÅRSRESULTAT		-22 386 415	1 650 342	-31 584 329	-32 504 650
Overføringer:					
Udekket tap		-22 386 415	0		
Reduksjon udekket tap			0 1 650 342		

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

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 319 900	8 319 900
Tomt		1 536 583	1 536 583
Andre varige driftsmidler	15	483 814	517 007
Aksjer og andeler	16	100	100
Øremerkede bankinnskudd	25	188 668	187 764
SUM ANLEGGSMIDLER		10 529 065	10 561 354
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		9 744	692 747
Andre kortsiktige fordringer	17	65 067	4 813
Driftskonto OBOS-banken		1 999 186	616 329
Driftskonto OBOS-banken II		49 219	55 304
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 290	0
Sparekonto OBOS-banken		5 198 956	3 185 502
SUM OMLØPSMIDLER		7 339 462	4 554 695
SUM EIENDELER		17 868 526	15 116 049
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 120 * 100		12 000	12 000
Udekket tap	18	-78 078 656	-55 692 241
SUM EGENKAPITAL		-78 066 656	-55 680 241
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	90 647 336	67 203 098
Borettsinnskudd	20	2 308 000	2 308 000
Annen langsiktig gjeld	21	445 000	445 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		93 400 336	69 956 098
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 420 020	825 246
Skyldige offentlige avgifter	22	25 365	496
Påløpte renter		7 430	9 759
Annen kortsiktig gjeld	23	82 031	4 691



12

Bjartkollen Borettslag

SUM KORTSIKTIG GJELD		2 534 846	840 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 868 526	15 116 049
Pantstillelse	24	139 658 000	76 358 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.05.2021
Styret i Bjartkollen Borettslag

Nina Hovda Johannesen /s/

Hermann Bruun /s/

Anne Marie Karlsen /s/

Esther Mørk /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 554 590
Eiendomsskatt	172 348
Parkering	46 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 773 188

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetalinger fra Smartly vedr el-bil lading	34 480
Ukjent innbetaling	340
SUM ANDRE INNETEKTER	34 820

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-89 200
Påløpte feriepenger	-11 072



Arbeidsgiveravgift	-73 358
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	14 141
SUM PERSONALKOSTNADER	-159 489

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Dette innbefatter lønn for gressklipping og honorar til styret for tapt arbeidsfortjeneste. Honorar til styret ligger her feilaktig rapportert som lønn. Honorar for tapt arbeidsfortjeneste er lavere enn antatt for 2020 grunnet hjemmekontor, og det har derfor ikke vært noe reisetid. Arbeidsgiveravgift beregnes av all lønn og alle honorarer.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 350 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 895.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS BBL ved Advokatene i OBOS	-6 406
OBOS Prosjekt AS	-66 904
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-28 782
SUM KONSULENTHONORAR	-102 092

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt	-753 010
Netel AS	-29 871
Prosjektmester AS -rehabilitering	
fasade	-26 267 810
Tessta Connect AS	-145 700

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE**VEDLIKEHOLD**

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-27 196 391
Drift/vedlikehold bygninger	-6 307
Drift/vedlikehold VVS	-21 388
Drift/vedlikehold elektro	-2 370
Drift/vedlikehold utvendig anlegg ¹	-224 599
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 300
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-35 045
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-8 588
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-27 537 989

¹Utbedring av støyskjerm som holdt på å falle ut i Hellerudveien



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-172 515
Vann- og avløpsavgift	-584 648
Feieavgift	-26 435
Renovasjonsavgift	-449 667
Kommunale avgifter	1 175
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 232 090

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

Leieinntekter	213 600
SUM INNETEKTER GARASJER	213 600

KOSTNADER GARASJER

Snørydding/strøing/feiing	-52 768
Elektrisk energi	-7 050
Løvenskiold Handel maledugnad	-53 629
OBOS Eiendomsforvaltning AS- Admin.kostn garasjeregnskap	-2 520
Prosjektmaster AS vedlikehold	-40 598
SUM KOSTNADER GARASJER	-156 565

SUM GARASJER	57 035
---------------------	---------------

Overskudd garasje foreslås overført konto Øremerkede midler «garasjekontoen»

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 715
Container ¹	-50 374
Skadedyrarbeid/soppkontroll ²	-62 034
Driftsmateriell	-140
Lyspærer og sikringer	-120
Renhold ved firmaer ³	-21 373
Andre fremmede tjenester	-7 018
Kontor- og datarekvisita	-6 110
Trykksaker ⁴	-15 364
Andre kontorkostnader	-1 501
Porto	-4 373
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 881
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-40
Bank- og kortgebyr	-3 048



Velferdskostnader ⁵	-10 021
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-186 110

¹ Containerleie i samband med vår- og høstdugnad

² Oppfølging av rottegiftkassene

³ Rengjøring av søppelkasser

⁴ Trykk av tekniske rapporter i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling

⁵ Kostnader forbundet med julegrantenning

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	423
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 358
SUM FINANSINNTEKTER	14 781

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 236 694
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-99 872
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-65 149
SUM FINANSKOSTNADER	-1 401 715

NOTE: 14

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

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

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

PC med printer		
Kostpris	17 133	
Avskrevet tidligere	-17 132	
Avskrevet i år	-1	0
Snøfreser		
Tilgang 2003	16 500	
Avskrevet tidligere	-16 499	
		1
Fotballmål		
Tilgang 2017	22 236	
Avskrevet tidligere	-10 376	
Avskrevet i år	-4 447	
		7 413



17

Bjartkollen Borettslag

Lekeapparat		
Kostpris	78 950	
Avskrevet tidligere	-78 949	
		1
Bordtennisanlegg		
Tilgang 2017	31 869	
Avskrevet tidligere	-16 466	
Avskrevet i år	-6 374	
		9 029
Garasjeanlegg		
Kostpris	445 000	
Avskrives ikke		
		445 000
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	67 113	
Avskrevet tidligere	-22 371	
Avskrevet i år	-22 371	
		22 371
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		483 814
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-33 193

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 100

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker 60 299

Strøm el-bil, innbetalt 2021 4 768

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 65 067

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

—

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

OBOS Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,5 %. Løpetiden er 25 år.

Innvilget låneramme pålydende kr 74 050 000.

Delutbetalt 2016	-37 025 868	
Delutbetalt 2017	-35 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 822 770	
Nedbetalt i år	2 555 762	
		-64 647 336

OBOS Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Lånet er avdragsfritt frem til 30.11.2021

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,5 %. Løpetiden er 30 år.

Innvilget låneramme på kr 63 300 000

Delutbetalt 2020	-26 000 000	
		-26 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-90 647 336
------------------------------------	--	--------------------

Bjartkollen borettslag har allerede i sin fastsettelse av ny husleie per 08.2020 tatt høyde for avdragene, og husleien vil ikke økes på grunn av slutt på avdragsfrihet på lån.

Eventuelle husleieøkninger vil kun være grunnet økte kommunale eller andre utgifter utenom lånerenter og -avdrag, eller at lånerentene øker til over 2,8%. Renten er i dag 1,5%

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN, dette er hensyntatt av styret, se informasjon over.

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

—



Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2021	Første avdrag er 30/11-2021
1011, 1012, 1014, 1016, 1018, 1019		2 800
1020, 2011, 2012, 2014, 2016, 2018 2019, 2020		2 800
1013, 1015, 1017, 2013, 2015, 2017		3 000
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006		3 400
1007, 1008, 1009, 1010, 1021, 1022		3 400
1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028		3 400
1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034		3 400
1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040		3 400
1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046		3 400
1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052		3 400
1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058		3 400
1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064		3 400
1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070		3 400
1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076		3 400
1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082		3 400
1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088		3 400
1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094		3 400
1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1200		3 400
1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206		3 400
1207, 1208, 1209, 1210		3 400

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-17 290
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 075
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-25 365

-

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-11 072
Påløpte kostnader	-70 959
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-82 031

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 308 000
Pantelån	90 647 336
TOTALT	92 955 336

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 25**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt. Denne kontoen er øremerket garasjeanlegget.



2. VALG AV PROTOKOLLVITNER

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak: Kjetil Haugland og Rikke H. Brouer velges til å signere protokoll.

3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

A) Årsrapport og regnskap for 2020

Forslag til vedtak: Styrets årsrapport, årsresultatregnskapet og balansen for 2020 ble gjennomgått og godkjent av generalforsamlingen.

B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak: Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

C) Styret foreslår overføring av årets resultat garasjeregnskap til øremerket konto

Forslag til vedtak: Årets resultat for garasjeregnskapet til øremerket konto.

GODTGJØRELSER

4) Styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til det sittende styret for styreperioden 2020/2021 foreslås satt til kr 350 000.

5) Forslag til vedtak: Til diverse utvalg får kr. 82 000,-.

6) Forslag til vedtak: Til styret for godtgjørelse for tapt arbeidsfortjeneste ved møte og oppfølging av fasaderehabilitering i arbeidstiden. kr.153 000,-. iht. tidligere styrers praksis.

INNKOMNE FORSLAG

7) Ansvar for vedlikehold av installasjoner som ikke er en del av allmenn rehabilitering

Den ekstraordinære generalforsamlingen 3. mars 2020 vedtok en rehabilitering som omfatter isolasjon av alle fasader og innsetting av nye vinduer.

Det ble presentert to andre muligheter på ekstraordinær generalforsamling: En mulighet for å installere ventilasjon med varmeregulering i yttervegg, og en med etterisolering av grunnmur over bakkenivå.

Disse forslagene falt, men det ble spurt om og gitt mulighet for, å velge dem privat for egen regning.

Det er viktig at vedtektene fastslår hvem som har ansvar for vedlikehold og kostnader knyttet til dette i ettertid. Det er særlig installering av varmeregulering ventilasjon som krever ettersyn og vedlikehold.

Det er også viktig å fastslå hvem som har ansvar for samme type installasjoner gjort tidligere på privat initiativ. Borettslaget har som hovedregel ansvar for bygningenes yttervegger, men siden dette er noe kun få velger å installere, må generalforsamlingen avgjøre ansvarsforholdet.

Styrets forslag:

Andelseier har det tekniske og økonomiske ansvaret for vedlikehold av ventilasjon med varmeregulering i yttervegg.

Andelseier har plikt til å informere kjøper om dette ved salg.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at vedtaket godkjennes. Vedtaket vil kreve 2/3 flertall, da det medfører en vedtektsendring.

8) Forbud mot å lade biler fra ordinært strømuttak

Fra Lov om borettslag (Borettslagslova)

III Andelseigarens bruk, vedlikehold o.a.

Basert på § 5-11 Bruken av bustaden og eiendommen

- 1. Andelseieren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar.*
- 2.*

Fra Direktoratet for samfunnssikring og beredskaps retningslinjer:

“Ladekabel skal ikke forlenges med skjøteledning grunnet fare for skade og varmgang. Unntaksvis kan skjøteledning benyttes ved nødlading. Under ingen omstendigheter må kabel legges over fortau eller vei, der den kan bli skadet eller forårsake skade.”

Styret observerer, og får stadig meldinger om at dette skjer, til tross for flere oppfordringer om å la være. En brann i en bil eller elektrisk anlegg er en fare for alle som bor i nærheten og som oppholder seg ute i fellesarealene eller på kommunal vei/fortau.

Det er etablert to ladestasjoner for elbiler i borettslaget, og det utarbeides muligheter for å utvide til flere plasser. Disse stasjonene er tilgjengelige for alle beboere.

Styret ønsker hjemmel i vedtektene for å kunne sette inn tiltak mot ulovlig lading. Styret ønsker derfor å fremme følgende tillegg til vedtektene.

Styrets forslag:

Det er forbudt å lade biler med skjøteledning over fortau, vei, og fellesarealer rundt egen bolig i Bjartkollen borettslag. Det er også forbudt å bruke stikkontakter som ikke er godkjent for elbil-lading og ladekontakter som er etablert uten godkjenning fra styret.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at vedtaket godkjennes. Vedtaket vil kreve 2/3 flertall, da det medfører en vedtektsendring.



9) Ordning for individuell nedbetaling av lån (IN-ordning)

Innsendt av Gunleik Nisi

Forslagstiller er kjent med at den rente vi er forespeilet på felles låneopptak er gunstig, og at fellesgjeld - som ikke regnes som personlig gjeld - normalt har bedre betingelser en privatpersoner kan oppnå. Mange vil dermed ikke være tjent med å betale ned sin andel fellesgjeld før evt. andre lån er betalt. Når jeg likevel mener vi trenger en IN-ordning er det fordi:

- Vi trenger en IN-ordning for å unngå evig høy husleie også for de som har midler til å kunne betale ned sin andel fellesgjeld.
- Når noen betaler ned sin andel vil totalgjelden i borettslaget gå ned. Det er positivt for borettslagets soliditet og økonomi, og gi det et bedre omdømme for de som vurderer å kjøpe her.
- Andelseiere kan risikere tap ved salg uten en IN-ordning da boligene kan fremstå som mindre attraktive, med en bundet husleie langt over det som er på tilsvarende boliger i vårt område.

Forslagstiller forutsetter at rentevilkår og betingelser for IN-ordningen ikke blir vesentlig dårligere en hva vi har uten. Skulle ikke dette være mulig, må resultatet opp til ny avstemning.

Forslag til vedtak:

Styret skal etter at nytt låneopptak er gjennomført, forhandle frem en IN-ordning på total fellesgjeld i borettslaget.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler saken vedtatt.

10) Skilt med pålegg om å holde hund i bånd på borettslagets fellesområder

Innsender: Maria Aasland Caspersen

Det er fremdeles folk som lufter hundene sine med og uten bånd på fellesområdene i midten. Forslag: Skilt om båndtvang i borettslaget og at fellesområdet ikke er ment som område for korte lufteturer med hunden. Dette for både folk i og utenfor borettslag. Skjønner at folk går gjennom osv. Men ser at flere bruker området aktivt til lufting av hund.

Forslag:

Det skal settes opp skilt i borettslaget om å holde hund i bånd

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas

11) Trampoliner, ballkurver og andre støyende installasjoner.

På generalforsamlingen 2017 ble det fattet et vedtak om at trampoliner ikke skal stå på borettslagets fellesarealer. Forslagsstiller ønsket å fastslå hvem som har ansvar for en trampoline, for forsvarlig bruk og tilsyn og for eventuelle skader på egne og andres barn, som bedt eller ubedt bruker denne. Det ikke er lov å sette opp trampoline på fellesarealet da borettslaget blir ansvarlig. Ansvaret ligger nå helt klart hos dem som setter opp en trampoline på «eget» område.

Trampolinebruk har også en annen side som er problematisk. Uregelmessig dunking, høye lyder og skrik og skråll som naturlig nok følger av ung livsglede kan være veldig forstyrrende. Styret har informert om at om vi mottar mange klager eller bekymringer rundt trampolinebruk, kan det bli aktuelt å fremme forslag som forbyr bruk av trampoliner i Bjartkollen borettslag. Styret har mottatt nok henvendelser om dette til at vi mener vi må regulere trampolinebruk.

Det viser seg at kurver til basketbaltrening på veggen kan være like utfordrende.

Vi er så heldige at vi kan disponere et lite område som «vårt», men vi er avhengige av gjensidig respekt og raushet for at alle skal ha det bra. Styret ønsker å fremme et forslag til en endring i ordensreglene som gir naboer mulighet til å avtale tidsrom der trampoliner og/eller basketballkurver ikke blir brukt.

Styrets forslag:

Trampoline og ballkurv kan bare settes opp på eget område etter avtale med de naboene som blir berørt av dette. Avtale må også inngås med nye beboere om en leilighet skifter eier. Avtaler skal sendes styret for oppbevaring.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at vedtaket godkjennes.

12) Utvidelse av antall ladeplasser for E-bil

Innsender: Garasjekomiteen

Garasjekomiteen mener det er behov for å etablere flere ladeplasser for elbil i borettslaget. Biloppstillingsplassene i Snipp Møllers vei 1 og Eftasåsen 67-69 er mest hensiktsmessige for utbygging siden det her er infrastruktur for ladere. Beboere som i dag disponerer disse plassene får tilbud om andre biloppstillingsplasser etter hvert som det blir ledige biloppstillingsplasser ved eierskifte. Ingen som i dag disponerer biloppstillingsplass vil miste plass, men noen vil måtte bytte til en annen plass. Kostnadsrammen for hver ladestasjon er ca. 35.000 kr.

Forslag til avstemming på generalforsamlingen:

Biloppstillingsplassene 11-15 (ved Snipp Møllers vei 1) og plass 36-41 (mellom Eftasåsen 67-69) frigjøres til å bli felles ladeplasser for elbil. Dette skjer etter som det bli ledige biloppstillingsplasser ved eierskifte.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at vedtaket godkjennes.

13) Avklaring om ansvarsforhold ved lekkasjer og fuktskader

Hvem skal dekke kostnadene i forbindelse med lekkasjesaker?

Styret har i det siste blitt gjort kjent med flere lekkasjer og/eller innsig av vann som det har vært vanskelig å avdekke både årsaken til og ansvarsforhold rundt. Disse sakene er blitt tidkrevende og kostbare for borettslaget å håndtere. Styret har derfor behov for å få på plass en klarere ordning rundt hvem som skal dekke de ulike kostnadene i forbindelse med slike skader.

Dette gjelder kun saker som ikke dekkes av borettslagets eller andelseiers forsikring.

Det må alltid først fastslås hva som er årsaken til skaden og hvem som har ansvaret for å utbedre den. Derneft må det avklares om skaden har oppstått eller blitt forverret ved at installasjoner er gjort på en uforsvarlig/ikke forskriftsmessig eller fagmessig måte (dvs. på feil måte eller ved bruk av feil materialer). I utgangspunktet har alltid den som mener å ha et krav mot en annen bevisbyrden.

Når styret blir kontaktet av en andelseier som melder om slike skader, vil beboer få beskjed om å ta kontakt med borettslagets forsikringsselskap for å få hjelp til å avdekke årsaken til skaden. I tilfeller der det fremstår som overveiende sannsynlig at skaden skyldes forhold som borettslaget har ansvar for, vil styret følge opp saken. I tilfeller der det for styret ikke fremstår som overveiende sannsynlig at borettslaget har ansvar for skaden, må beboer selv håndtere saken frem til beboer evt. har sannsynliggjort at hovedansvaret for skaden ligger hos borettslaget. Med håndtering av saken menes bl.a. utredning av skadeårsak.

Styret vil i sin håndtering av skadesaker skille mellom følgende sakstyper:

1. Skader som andelseier har skyld i (for eksempel at et rør har sprukket pga. frost eller mangel på rensing av sluk) eller forhold som andelseier bærer risikoen for (for eksempel ved valg av materialer eller feil begått av privat innleid håndverker):
 - a. Andelseier må dekke alle kostnader selv, herunder også kostnader til forsikringsselskapet for å avdekke årsaken til skaden, inkl. borettslagets eventuelle kostnader til skadesaken. Med mindre annet blir avtalt skal styret besørge utbedring av skaden på fellesarealet selv om det er andelseier som har ansvar for å betale for utbedringen.
2. Skader hvor andelseier har ikke skyld i at selve skaden har oppstått. Alle installasjoner er gjort på en forskriftsmessig korrekt måte, og andelseier har tatt tak i skaden med en gang den oppstår, slik at selve skaden er så liten som mulig.
 - a. Borettslaget dekker reparasjon av skade på selve bygningen, dvs. murgulvet og eventuelle rør/ledninger samt kostnader til forsikringsselskapet for å avdekke årsaken til skaden.
 - b. De som har valgt å ta kjelleren i bruk til ordinært boareal, må selv bære risikoen for skade på innbo og løsøre, dvs. alle gulvbelegg og møbler som blir skadet jf borettslagets vedtekter pt. 5-3 (2). Dette gjelder uavhengig av om det er nåværende eller tidligere beboer som først tok kjelleren i bruk til ordinært boareal. Andelseier må søke til sitt eget forsikringsselskap erstatning for reparasjon/utskifting av innbo og løsøre.
3. Skader som skyldes forhold borettslaget har risikoen for, men hvor skadeomfanget er blitt større pga. forhold andelseier har ansvaret for, f.eks. fordi andelseier har brukt feil materialer på overflater i kjeller eller andelseier ikke tatt tak i skaden med en gang den oppstår slik at selve skaden har fått et større og mer alvorlig omfang:
 - a. Borettslagets ansvar for reparasjon av skade på bygning som nevnt i punkt 2 over kan da bli redusert, og andelseier kan bli holdt ansvarlig for hele eller deler av skaden.



- b. Utskifting/reparasjon av innbo og løsøre, herunder alle typer gulvbelegg, må stå for andelseiers egen risiko på samme måte som under skadetype 2.

Styrets forslag:

Under punkt 4-3 i borettslaget vedtekter, foreslår styret at det settes inn følgende tekst som et nytt punkt (3):

Kjelleren er opprinnelig bygd som råkjeller, der murgulvet sørger for at fuktighet fordamper. Innredning av kjeller som boareal skjer på eget ansvar og risiko, jf. punkt 5-3 i vedtektene om utbedringsansvar og erstatning. Andelseier må påse at materialer brukt i kjeller er diffusjonsåpne, at alle ventiler holdes åpne, osv. Dette gjelder uavhengig av om det er nåværende eller tidligere beboer som først tok kjelleren i bruk til ordinært boareal.

Det økonomiske ansvarsforholdet i forbindelse med fukt og/eller lekkasjeskader som ikke dekkes av forsikringen, fordeles mellom andelseier og borettslaget slik det er beskrevet i teksten over. Denne teksten settes inn som et nytt punkt 5-4 med overskriften "Utbedringsansvar og erstatning ved skade på innredet kjeller".

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at vedtaket godkjennes. Vedtaket vil kreve 2/3 flertall, da det medfører en vedtektsendring.



14. VALG AV TILLITSVALGTE

0287 Bjartkollen borettslag – Innstilling fra valgkomiteen til generalforsamling 2021

Valg av leder til styret for 2 år foreslås
Nina Hovda Johannesen, Tyristubbveien 42

Valg av 3 styremedlemmer
Anne Marie Karlsen Tyristubbveien 75 foreslås for 2 år
Hermann Bruun Tyristubbveien 81 foreslås for 1 år
Esther Mørk Eftasåsen 56 foreslås for 1 år

Valg av 1 varamedlem for 1 år til styret
Jovce Mitrevski, Eftasåsen 67

15) Valg av delegert til OBOS generalforsamling
Nina Hovda Johannesen, Tyristubbveien 42

Valg av delegert vara til OBOS generalforsamling
Esther Mørk, Eftasåsen 56

16) Valgkomite
Camilla Tilrem Onstad, Tyristubbveien 35
Simen Johansen, Tyristubbveien 54
Tom Refsum Aatlo, Tyristubbveien 25

17) Garasjekomiteen
Øyvind Granborg, Tyristubbveien 40
Ivan Kverme, Tyristubbveien 65

18) Grøntkomiteen
Helene Marie Storsveen, Tyristubbveien 34
Mari Bøhm Telle, Eftasåsen 28

19) Web-komiteen
Aleksander Johnsen, Tyristubbveien 57

20) Miljøkomiteen
Torill Anita Ringstad, Tyristubbveien 29
Katrine Maria Lehrmann-Darko, Tyristubbveien 26
Maria Reset, Eftasåsen 79

Oslo, 21. februar 2021

I valgkomiteen for Bjartkollen Borettslag
Camilla Tilrem Onstad (sign.)
Simen Johansen (sign.)
Tom Refsum Aatlo (sign.)



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Orientering om borettslagets arbeid

STYRETS ARBEID 2020

Styrets sammensetning er stabil. Vi har ulik kompetanse og har gode rådgivere i OBOS-systemet. Året har naturligvis vært mest preget av korona-pandemien, og alle styremøter er avholdt på Teams. Det har fungert greit, men vi savner å kunne møtes fysisk og diskutere saker litt mer fortrolig.

Styret har hatt 26 styremøter og behandlet 64 saker i 2020. Styret svarte også på omtrent 700 e-poster i 2020.

VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

Vedlikehold:

- På grunn av rehabiliteringen, har det ikke vært så mange andre vedlikeholdssaker.
- Det har vært noen saker i enkeltboliger som har tatt en del tid, ulike skader, fukt og skadedyr.
- En sak som har vakt stort engasjement blant mange beboere, er søknad om å få sette inn større vinduer (i særlig kjellere) eller nye vinduer (ofte i det som opprinnelig har vært et kott i 2. etasje). Prosessen med å samkjøre søknad om større kjellervinduer har vært glimrende håndtert av to beboere, Tobias Litherland og Liv-Elisif Queseth Kalland.
- Maling av garasjer i regi av garasjekomiteen og garasjeiere, samt noe arbeid utført av Prosjektleder.

Rehabilitering:

2020 har vært sterkt preget av rehabiliteringsarbeidet som vi holder på med. Alle husene skal få ny kledning og nye vinduer og veggene får økt isolasjon fra 10 cm til 20 cm og forbedret lufting bak kledning. Rekkehusene får nye kjellerdører og 4-mannsboligene nye ytterdører. Mye råde er avdekket slik at enkelte steder er det gjort mer arbeid enn hva som var planlagt.

De som ønsker det, kan få isolert grunnmuren, satt inn et forenklet ventilasjonssystem med varmeregulering i yttervegg, byttet ut inngangsdører og satt opp nye utelamper.

Styret har god kommunikasjon med OBOS Prosjekt som er byggeleder og med Prosjektleder som er entreprenøren. De har møtt på noen overraskelser innimellom som har forsinket fremdriften noe, og koronaen har også ført til mindre forsinkelser fordi flere av arbeiderne kommer fra utlandet og fordi smittevernreglene har satt en del begrensinger som har påvirket arbeidet. Men prosjektet er i god gang, og entreprenøren regner med å kunne ta inn noe av forsinkelsene slik at arbeidet blir sluttført innen kontraktfestet tid, som er 31.12.2021.

GARASJER OG PARKERING (BILOPPSTILLINGSPASSER) (GARASJEKOMITEEN)

Garasjekomiteen har ansvaret for fordeling av biloppstillingsplasser, og de holder styret kontinuerlig oppdatert.

Borettslaget har anlagt ladestasjon for 2 el-biler. Disse plassene benyttes hyppig av beboerne. Styret har diskutert med garasjekomiteen om det kan være mulig å utvide med flere ladestasjoner. Dette spørsmålet vil vi jobbe videre med i 2021.

Garasjekomiteen har gjennomført en glimrende jobb med maledugnad av garasjene, og fremstår mye penere. Det er også gjennomført vedlikehold av helt nødvendig art.



GRØNTAREALER (GRØNTKOMITEEN)

Grøntkomiteen har ansvaret for dugnadene som vanligvis avholdes vår og høst. I 2020 ble dette arbeidet noe begrenset av koronaen, men grøntkomiteen klarte likevel å arrangere en mer "individuell" dugnad. Det ble også som vanlig bestilt komprimatorbil våren 2020.

VALGKOMITEEN

Valgkomiteen er ny og har hatt det hektisk på vårparten og sørger for å skaffe arbeidsvillige folk til alle verv.

WEBKOMITEEN

Webansvarlig legger trofast ut alt vi ber om og purrer hvis vi glemmer noe. Borettslaget nettside brukes ikke lenger like mye i og med at vi nå har gått mer og mer over til Vibbo, OBOS' nye informasjonsside for borettslag og sameier. Så mange som 109 av 120 boenheter har en eller flere registret på Vibbo. Dette er nå vår primære informasjonskanal. Det er også mulig å sende spørsmål og informasjon til styret i Vibbo, og nå i disse koronatider vil også årsmøtet gjennomføres her. Dette blir siste året vi har egen web-komitee. Fra og med neste år vil all informasjon kunne finnes på Vibbo.

MILJØKOMITEEN

Pga koronaen måtte dessverre både sommerfesten og den tradisjonsrike julegrantenningen avlyses i 2020. Men Miljøkomiteen klarte likevel å få delt ut poser med julegodteri til alle barn i borettslaget, og satte opp juletrær så litt førjulstemning klarte de å skape.

JULETRESALG

Også her stakk koronaen kjepper i hjulene våre. Astrid kunne dessverre ikke gjenta suksessen fra tidligere år med juletresalg på fotballplassen. Styret har bare fått hyggelige tilbakemeldinger om dette initiativet.

SNØRYDDING

Bjartkollen har opprettholdt avtalene med Vaktmesterkompaniet. De har ansvaret for å måke ved garasjene, de andre biloppstillingsplassene og avfallskontainerne.

GRESSKLIPPING

Styret inngikk avtale med Njord Framnes om gressklipping i 2020.

SKADEDYRBEKJEMPELSE

Borettslaget har videreført avtalen med Oslo Veggdyrkontroll.

Vi har mange åtestasjoner rundt om i borettslaget og i garasjene, og vi ser at de ved nesten hver kontroll er blitt spist tomme. Vi har økt antallet ved å etablere nye stasjoner i år ettersom det har vært gnagerår, og det er ikke «mulig» å øke dette ytterligere. Dette betyr at vi dessverre har litt flere «beboere» enn vi kunne ønske.

Det har også vært noen som har fått et nærmere bekjentskap med disse uønskede naboene, og styret må gjenta at det er viktig å opprettholde gode rutiner for avfallshåndtering. Det er også forbud å mate fugler. Mus og rotter oppholder seg i og ved garasjene, nær de andre avfallspunktene, og langs støyskjermen langs Hellerudveien.

STYRET

Styret kan kontaktes på e-post: bjartkollen@styrerommet.no.

Henvendelser som trenger styrebehandling, blir så langt det går besvart etter første styremøte. Vi ber likevel om forståelse for at det i perioder kan ta noe lengre tid å besvare enkelthenvendelser, særlig nå som vi holder på med det store rehabiliteringsprosjektet som krever en god del ressurser. Styret svarte likevel på nærmere 700 e-poster i løpet av 2020, hvilket tilsier ca. 5-6 henvendelser fra hver boenhet



Borettslaget har hjemmeside på www.bjartkollen.no og egen Facebook-side. All informasjon som blir distribuert blir også lagt ut på hjemmesiden hvor den også blir lagret.

Vibbo.no

Dette er nå vår primære informasjonskanal. Det er mulig å sende spørsmål og informasjon til styret i Vibbo, og nå i disse koronatider vil også årsmøtet gjennomføres her. Dette blir siste året vi har egen web-komite. Fra og med neste år vil all informasjon kunne finnes på Vibbo.

Styret mener fortsatt at Facebook-siden ikke er et egnet diskusjonsforum mellom styret og beboerne. Vi har imidlertid opprettet en ny Facebook-side som heter Informasjon fra styret Bjartkollen borettslag. Denne siden vil primært fungere som en digital "oppslagstavle" hvor vi kan informere om ting som det haster å få meddelt beboerne. Den vil ikke bli brukt til å diskutere konkrete saker med enkeltbeboere.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med garasjekomiteen.

KABEL-TV OG INTERNETT

TV-avtalen vi har med Telenor, varer frem til 2022. Vi har fått rabatt på dagens avtale med garanti om at prisen forblir den samme innenfor avtaletiden. Rabatten utgjør kr. 51,35 per mnd. per boenhet. Grunnpakken er tilgjengelig på nettbrett, mobil, Apple-TV osv. i tillegg til dekode. I 2019 fikk alle i borettslaget ny dekode T-We boks II med HDD.

Borettslaget byttet høsten 2017 leverandør av internett fra Canal Digital til fiberbredbånd fra Homenet. Grunnpakke med 5 Mbit/s er inkludert i fellesutgiftene, og mot et tillegg kan beboere oppgradere til 100, 500 eller 1000 Mbit/s.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg forsikring med polisenummer 6654297. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Alle boliger fikk i 2018 utlevert et skumapparat, og det gjennomføres årlig kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Borettslaget leier inn Norsk Brannvern til å utføre denne internkontrollen.



Firemannsboligene har fått alarm i fellesarealene. Det er nå installert en kontakt mellom fellesvarsler og varslere i leilighetene. Disse er installert og kontrolleres av Firesafe.

Utover kravet som ligger i forskrift om brannforebygging ble det i 2019 installert brannslanger i de fleste enheter.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Bjartkollen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering – Historikk

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



- Styret har arbeidet videre med utredning av et eventuelt rehabiliteringsprosjekt, og flere taklekkasjer (entretak og rundt piper) ble tettet i forbindelse med tilstandsundersøkelsen utført av Multiconsult.
- 2013 Samtlige husstander fikk utdelt nytt håndslukkeapparat (skumapparat). Styret arbeidet med utredning av et eventuelt rehabiliteringsprosjekt.
- 2012 Forprosjekt til rehabiliteringsprosjekt ble igangsatt.
- 2011 Dreneringsarbeidet i Eftasåsen 54-60 ble ferdigstilt. Noen gamle og råtne trær ble fjernet.
- 2010 Montert og skiftet lekestativ på indre lekeområde. Hugget og fjernet noen trær.
- 2009 Malt samtlige hus i borettslaget.
Gjennomgått og sjekket panel før maling og byttet ut disse. Skiftet takpapp og lister på utvalgte inngangspartier.
Byttet samtlige dekodere til HD dekodere samt oppgradert alle leiligheter med internett-tilgang.
- 2008 Vask av gule og grå rekkehus. 2 større lekkasjer er oppdaget og utbedret. 2 nye søppelplasser er satt opp. Ny støttemur i Tyristubbveien 42-48. Ettersyn av samtlige brannvarslingsutstyr. Rehabiliteret 2 uteplasser.
- 2007 Vasket alle grå rekkehus i Tyristubbveien langs med Hellerudveien. Oppgradert uteområdet ved Tyristubbveien 39/41.
Rehabiliteret kjeller vedrørende rotteinvasjon.
Fullført oppussing av alle trappeoppganger og kjellere i 4-mannsboligene.
- 2006 Malt resten av de røde husene. Ny støttemur Eftasåsen 46-52
Nye tak i Tyristubbveien 19-23. Pusset opp fellesarealet i alle 4-mannsboligene.
Utarbeidet tre- og beplantningsplan.
- 2005 Røde rekkehus i Eftasåsen er malt
Ny støttemur i Snipp Møllers vei Skiftet tak i Tyristubbveien 24
- 2004 Alle gule hus og garasjene malt
- 2003 Borettslaget er brannsikret. Endevegger er skiftet.
Tak på 4-mannsbolig i Tyristubbveien 22 er skiftet.
- 2002 Samtlige grå hus beiset
- 2001 Skiftet inngangsparti i 4-mannsboligene.
- 2000 Drenering rundt Tyristubbveien 23. Tak på inngangspartier ble reparert.
Utvendig panel skiftet der nødvendig
Drenert i Eftasåsen 62-68, Eftasåsen 54-58 og Tyristubbveien 48. Alle røde rekkehus malt.
- 1999 Malt vinduer på røde hus.
Inngangspartier er reparert. Montert takrenner og nedløpsrør.
Nye porter på garasjene.



- 1998 Alle gule hus er malt.
- 1997 Støyskjerm mot Hellerudveien.
Skiftet panel på en del inngangspartier i gule hus.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Bjartkollen Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 01.06.21 klokken 09.00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 04.06.21 klokken 09.00.

Selskapsnummer: 0287 **Selskapsnavn** Bjartkollen Borettslag

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

Saker til behandling:

1 Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2 Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Kjetil Haugland og Rikke H. Brouer velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

3 Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår å dekke årets underskudd ved overføring fra egenkapital. Årets resultat garasjeregnskap overføres til øremerket konto.

For		Mot	
-----	--	-----	--

4 Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 350 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--

5 Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse til diverse utvalg for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 82 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--

6 Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for tapt arbeidsfortjeneste ifm. fasaderehabilitering foreslås satt til kr 153 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Sak nr	Forslagsstiller	Sak	For	Mot
7	Styret	Ansvar for vedlikehold av installasjoner som ikke er en del av allmenn rehabilitering		
8	Styret	Forbud mot å lade biler fra ordinært strømuttak		
9	Gunnleik Nisi	Ordning for individuell nedbetaling av lån (IN-ordning)		
10	Maria Aasland Caspersen	Skilt med pålegg om å holde hund i bånd på borettslagets fellesområder		
11	Styret	Trampoliner, ballkurver og andre støyende installasjoner		
12	Garasjekomiteen	Utvidelse av antall ladeplasser for El-bil		
13	Styret	Avklaring om ansvarsforhold ved lekkasjer og fuktskader		

**14 Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styreleder for 2 år, 3 styremedlemmer for 2/1 år, og 1 varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Nina Hovda Johannesen	
Styremedlem	Anne Marie Karlsen (2 år)	
Styremedlem	Hermann Bruun (1 år)	
Styremedlem	Esther Mørk (1 år)	
Varamedlem	Jovce Mitrevski	

15 Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges 1 delegerte og 1 varadelegerte

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Nina Hovda Johannesen	
Varadelegert	Esther Mørk	

16 Valg av valgkomité

Det skal velges 3 medlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Camilla Tilrem Onstad	
Medlem	Simen Johansen	
Medlem	Tom Refsum Aatlo	

17 Valg av garasjekomite

Det skal velges 2 medlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Øyvind Granborg	
Medlem	Ivan Kverme	

18 Valg av grøntkomite

Det skal velges 2 medlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Helene Marie Storsveen	
Medlem	Mari Bøhm Telle	

19 Valg av web-komite

Det skal velges 1 medlem

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Aleksander Johnsen	

20 Valg av miljøkomite

Det skal velges 3 medlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Torill Anita Ringstad	
Medlem	Katrine Maria Lehrmann-Darko	
Medlem	Maria Reset	

Skjemaet leveres til styreleder Nina sin postkasse i Tyristubbveien 42 innen kl. 09.00 den 04.06.21 slik at din deltagelse blir registrert.