



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 341 948	3 336 108
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 341 948</b>	<b>3 336 108</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		10 231 544	2 581 251
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 425 514</b>	<b>2 775 221</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 083 566</b>	<b>560 887</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		57 357	32 453
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 357</b>	<b>32 453</b>
Annen finanskostnad		333 801	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>333 801</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-276 444</b>	<b>32 453</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 360 010</b>	<b>593 340</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 360 010</b>	<b>593 340</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 360 010</b>	<b>593 340</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 360 010	593 340
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 360 010</b>	<b>593 340</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 102 160	3 102 160
Sum varige driftsmidler		3 102 160	3 102 160
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		100 028	70 034
Sum finansielle anleggsmidler		100 028	70 034
Sum anleggsmidler		3 202 188	3 172 194
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		93 405	87 063
Sum fordringer		93 405	87 063
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 054 245	2 250 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 054 245	2 250 151
Sum omløpsmidler		2 147 650	2 337 215
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 349 838</b>	<b>5 509 409</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 500	6 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 500</b>	<b>6 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			4 796 768
Udekket tap		2 563 242	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 563 242</b>	<b>4 796 768</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 556 742</b>	<b>4 803 268</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 221 251	
Øvrig langsiktig gjeld		464 061	436 185
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 685 312</b>	<b>436 185</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 685 312</b>	<b>436 185</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 870	
Leverandørgjeld		167 398	269 956
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>221 268</b>	<b>269 956</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 906 580</b>	<b>706 141</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 349 838</b>	<b>5 509 409</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446134

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 950 376 279  
BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 341 948	3 336 108
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 341 948</b>	<b>3 336 108</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		10 231 544	2 581 251
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 425 514</b>	<b>2 775 221</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 083 566</b>	<b>560 887</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		57 357	32 453
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 357</b>	<b>32 453</b>
Annen finanskostnad		333 801	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>333 801</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-276 444</b>	<b>32 453</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 360 010</b>	<b>593 340</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 360 010</b>	<b>593 340</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 360 010</b>	<b>593 340</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 360 010	593 340
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 360 010</b>	<b>593 340</b>



Organisasjonsnr: 950 376 279  
BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 102 160	3 102 160
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		100 028	70 034
Sum anleggsmidler		3 202 188	3 172 194
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		93 405	87 063
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 054 245	2 250 151
Sum omløpsmidler		2 147 650	2 337 215
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 349 838</b>	<b>5 509 409</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 500	6 500
Sum innskutt egenkapital		6 500	6 500
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital		4 796 768
Udekket tap	2 563 242	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 563 242</b>	<b>4 796 768</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 556 742</b>	<b>4 803 268</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 221 251	
Øvrig langsiktig gjeld	464 061	436 185
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 685 312</b>	<b>436 185</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 685 312</b>	<b>436 185</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	53 870	
Leverandørgjeld	167 398	269 956
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>221 268</b>	<b>269 956</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 906 580</b>	<b>706 141</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 349 838</b>	<b>5 509 409</b>



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 10

Bjølshagen 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:

24. april 2024 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. Valg av tillitsvalgte
8. 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 foreslåtte møteleder 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 foreslått. Som protokollvitner ble \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_ 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. 010 Årsrapport og årsregnskap.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

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anke Loska

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arvid Guldberg

**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:

- [ingen kandidat - må velges på møtet]
- Bård Follerås

Sak 8

## **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



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### 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	Mona Tranøy	Mor Go'hjertas Vei 19
Varamedlem	Guro Urdahl	Mor Go'hjertas Vei 13

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Arvid Guldberg Mor Go'hjertas Vei 17

#### Varadelegert

Mona Tranøy Mor Go'hjertas Vei 19

### Valgkomiteen

Bård Follerås Mor Go'hjertas Vei 13  
Trygve Haraldson Prestegard Heimdalsgata 10 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Alle henvendelser til styret skal rettes skriftlig. Benytt gjerne e-post:

[styret@bjolsenhagen.no](mailto: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](http://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 Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Styrets arbeid**

I første kvartal av 2023 har fokuset vært primært rettet mot oppfølgingen av utskiften av alle vinduer og balkongdører i borettslaget. To styremedlemmer har aktivt fulgt opp prosessen med entreprenøren (Vindu Entreprenøren) og OBOS Prosjekt. Styret er tilfreds med at arbeidet ble utført i tråd med framdriftsplanen og generelt fornøyd med arbeidet som er gjort.

I løpet av året har det også vært gjennomført kontroll av det elektriske fellesanlegget, fjernvarmesentralen, samt borettslagets HMS-rutiner. Eventuelle feil og mangler er blitt utbedret. Avtaler knyttet til forsikring, fellesavtale for TV og bredbånd ble gjennomgått og reforhandlet for å sikre at borettslaget beholder gunstige betingelser. Gjennomgang av avtale med vaktmester- og renholdstjenester står fortsatt for tur.

Styret har også innhentet tilbud for et felles brannvarslingsanlegg, men på grunn av renteutviklingen og nedbetaling av lånet i forbindelse med vindusrehabiliteringen, har beslutningen om å gjennomføre dette blitt utsatt til 2024.

Styrets daglige drift har inkludert vedlikeholdsoppgaver, som for eksempel innkjøp av en ny vaskemaskin for vaskerommet, kontraktinngåelse for vedlikehold av maskinene i vaskekjelleren, kontroll av lekeplass, kontroll av brannslukkingsutstyr i fellesarealene, 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 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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

Driftsinntektene er som budsjettert.

Driftskostnadene noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak noe lavere utgifter til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteendringer.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot 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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Bjølshagen 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 2024 er budsjettet med kr 122 000,-. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 12,5% økning av felleskostnadene fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjølsenhagen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsenhagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 10 av 24 010 Årsrapport og årsregnskap.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, 9. april 2024  
**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 067 259</b>	<b>1 474 268</b>	<b>2 067 259</b>	<b>1 926 382</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-7 360 010	593 340	-7 444 054	142 030
Tillegg for nye langsiktige lån	15 7 389 200	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -167 949	0	-256 451	-208 000
Innsk. øremerk. bankkto	-2 118	-349	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-140 877</b>	<b>592 991</b>	<b>-7 700 505</b>	<b>-65 970</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 926 382</b>	<b>2 067 259</b>	<b>-5 633 246</b>	<b>1 860 412</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 147 650	2 337 215		
Kortsiktig gjeld	-221 268	-269 956		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 926 382</b>	<b>2 067 259</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 341 948	3 336 108	3 336 000	3 684 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 341 948</b>	<b>3 336 108</b>	<b>3 336 000</b>	<b>3 684 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-23 970	-23 970	-23 970	-23 970
Styrehonorar	4	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	5	-8 875	-8 375	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-114 930	-110 295	-116 000	-122 000
Konsulenthonorar	6	-1 031	0	-20 000	-10 000
Kontingenter		-13 000	-13 000	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	7	-7 701 160	-307 710	-7 902 284	-195 000
Forsikringer		-283 667	-251 945	-285 000	-315 000
Kommunale avgifter	8	-602 083	-501 659	-596 400	-695 000
Energi/fyring	9	-802 343	-738 501	-740 000	-785 000
TV-anlegg/bredbånd		-359 189	-327 456	-344 000	-387 000
Andre driftskostnader	10	-345 265	-322 308	-354 000	-371 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 425 514</b>	<b>-2 775 221</b>	<b>-10 574 654</b>	<b>-3 096 970</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-7 083 566</b>	<b>560 887</b>	<b>-7 238 654</b>	<b>587 030</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	57 357	32 453	80 600	0
Finanskostnader	12	-333 801	0	-286 000	-445 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-276 444</b>	<b>32 453</b>	<b>-205 400</b>	<b>-445 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-7 360 010</b>	<b>593 340</b>	<b>-7 444 054</b>	<b>142 030</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	593 340		
Fra opptjent egenkapital		-4 796 768	0		
Udekket tap		-2 563 242	0		



## BJØLSHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 376 279, KUNDENR. 10

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 929 353	2 929 353
Tomt		172 807	172 807
Miljøbankkonto, øremerket		100 028	70 034
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 202 188</b>	<b>3 172 194</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		93 405	87 063
Driftskonto OBOS-banken		799 382	1 515 613
Sparekonto OBOS-banken		1 254 863	734 538
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 147 650</b>	<b>2 337 215</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 349 838</b>	<b>5 509 409</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 65 * 100		6 500	6 500
Opptjent egenkapital		0	4 796 768
Udekket tap	14	-2 563 242	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 556 742</b>	<b>4 803 268</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 221 251	0
Borettsinnskudd	16	366 500	366 500
Avsetning bomiljøtiltak	17	97 561	69 685
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 685 312</b>	<b>436 185</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		167 398	269 956
Påløpte renter		37 748	0
Påløpte avdrag		16 122	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>221 268</b>	<b>269 956</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 349 838</b>	<b>5 509 409</b>



10

Bjølsenhagen Borettslag

Pantstillelse	18	8 466 500	366 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2024  
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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 336 108
Eiendomsskatt	5 840
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 341 948</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-23 970</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 028, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 031
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 031</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt	-155 000
Vindu Entreprenøren AS	-7 374 210
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 529 210</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-3 938
Drift/vedlikehold VVS	-21 114
Drift/vedlikehold elektro	-81 676
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 740
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 984
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 011
Kostnader dugnader	-2 487
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 701 160</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 873
Vann- og avløpsavgift	-350 190
Renovasjonsavgift	-246 021
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-602 083</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-28 437
Fjernvarme	-773 906
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-802 343</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 800
Container	-17 423
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 204
Vaktmestertjenester	-159 952
Renhold ved firmaer	-135 253
Andre fremmede tjenester	-1 698
Trykksaker	-2
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 028
Andre kontorkostnader	-440
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 445
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-345 265</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 219
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 443
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 695
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>57 357</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-333 801
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-333 801</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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: 14****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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-5 325 200
Nedbetalt tidligere	5 325 200
Nedbetalt i år	-7 221 251
	<b>-7 221 251</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-7 221 251</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957 -366 500

**SUM BORETTSINNSKUDD -366 500****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -97 561

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -97 561****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	366 500
Pantelån	7 221 251
Påløpte avdrag	16 122
<b>TOTALT</b>	<b>7 603 873</b>

Bygninger	2 929 353
Tomt	172 807
<b>TOTALT</b>	<b>3 102 160</b>



## 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](mailto: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](http://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
2023	8
2022	6
2021	7
2020	8



## Større vedlikehold og rehabilitering

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



2008	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ny låsbart bom</li><li>- Nye loftsvinduer</li><li>- Ny vaskemaskin</li><li>- Ombygging av bankestativ til sykkel- og utstyrsbod</li><li>- Utskifting av optiske røykvarsler</li></ul>
2006	<ul style="list-style-type: none"><li>- Oppgradert lekeplass</li><li>- Nytt søppelskuranlegg</li></ul>
2003	<ul style="list-style-type: none"><li>- Våtomsrehabilitering</li><li>- Ny bom</li></ul>
2002	<ul style="list-style-type: none"><li>- Oppgradert el-anlegget</li><li>- Påbegynt våtomsrehabilitering</li></ul>
2000	<ul style="list-style-type: none"><li>- Oppgradering av kabel-TV-nettverket</li><li>- Kontroll og oppgradering av brannsikringsutstyret</li><li>- Maling av kjelleropp ganger</li><li>- Oppgradering av porttelefonanlegget</li></ul>
1999	<ul style="list-style-type: none"><li>- Oppgradering av vinduene</li><li>- Installert nytt serielåssystem</li><li>- Installert to nye varmtvannsberedere i blokk A.</li></ul>
1998	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nye tak og pipehatter</li></ul>
1997	<ul style="list-style-type: none"><li>- Utskifting av varmtvannbereder i blokk B</li></ul>
1996	<ul style="list-style-type: none"><li>- Oppussing av alle oppgangene</li></ul>
1995	<ul style="list-style-type: none"><li>- Oppussing av tjenesteleilighet (bad og kjøkken)</li></ul>
1994	<ul style="list-style-type: none"><li>- Utskifting av fjernvarmerør</li><li>- Ettersett alle tak</li><li>- Isolert redskapshus</li><li>- Asfaltert gangveier mm.</li></ul>
1991	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tilstandsvurdering for VVS, elektrisk anlegg og bygningsmessige forhold)</li><li>- Reparasjon av tak på begge blokkene, inkl. utskifting av takluker</li></ul>
1990	<ul style="list-style-type: none"><li>- Innkjøp av to nye sentrifuger og en tørketrommel til fellesvaskeriet.</li></ul>
1989	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nye balkonger</li><li>- Ny el-kjele</li><li>- Ombygging av oljekjele og nytt oljetank</li><li>- Utskifting av ute- og oppgangsllys</li><li>- Kontrollert kraner og radiatorer i alle leiligheter og kjeller</li></ul>
1988	<ul style="list-style-type: none"><li>- Oppussing av balkonger og ombygging av antenneanlegg</li></ul>
1987	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tak Gjøvikgata 3 - takreparasjoner</li></ul>
1986	<ul style="list-style-type: none"><li>- Takreparasjon og bygging av avfallsboder</li></ul>
1982	<ul style="list-style-type: none"><li>- Utskifting av vinduer og balkongdører</li></ul>



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

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

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