



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 180 456
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 282 980	11 139 413
Sum inntekter		12 282 980	11 139 413
Kostnader			
Lønnskostnad		1 024 868	994 452
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		326 220	318 549
Annen driftskostnad		5 649 978	5 918 761
Sum kostnader		7 001 067	7 231 762
Driftsresultat		5 281 913	3 907 651
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		332 992	257 581
Sum finansinntekter		332 992	257 581
Annen finanskostnad		3 101 131	2 515 571
Sum finanskostnader		3 101 131	2 515 571
Netto finans		-2 768 139	-2 257 990
Resultat før skattekostnad		2 513 774	1 649 661
Årsresultat		2 513 774	1 649 661
Totalresultat		2 513 774	1 649 661
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 513 774	1 649 661
Sum overføringer og disponeringer		2 513 774	1 649 661



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 745 889	11 745 889
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 125 133	1 451 353
Sum varige driftsmidler		12 871 022	13 197 242
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		51	51
Andre fordringer		1 191 292	1 100 035
Sum finansielle anleggsmidler		1 191 343	1 100 086
Sum anleggsmidler		14 062 365	14 297 329
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		355 198	434 678
Sum fordringer		355 198	434 678
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 137 039	3 816 119
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 137 039	3 816 119
Sum omløpsmidler		4 492 238	4 250 797
SUM EIENDELER		18 554 603	18 548 126



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		23 200	23 200
Sum innskutt egenkapital		23 200	23 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		39 326 094	41 839 868
Sum opptjent egenkapital		-39 326 094	-41 839 868
Sum egenkapital		-39 302 894	-41 816 668
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 067 274	58 249 278
Øvrig langsiktig gjeld		1 452 370	1 402 718
Sum annen langsiktig gjeld		57 519 644	59 651 996
Sum langsiktig gjeld		57 519 644	59 651 996
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		144 114	138 448
Leverandørgjeld		59 554	452 072
Skyldige offentlige avgifter		58 340	49 359
Annen kortsiktig gjeld		75 844	72 918
Sum kortsiktig gjeld		337 853	712 798
Sum gjeld		57 857 497	60 364 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 554 603	18 548 126



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 431625

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 180 456
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 948 180 456
BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 282 980	11 139 413
Sum inntekter		12 282 980	11 139 413
Kostnader			
Lønnskostnad		1 024 868	994 452
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		326 220	318 549
Annen driftskostnad		5 649 978	5 918 761
Sum kostnader		7 001 067	7 231 762
Driftsresultat		5 281 913	3 907 651
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		332 992	257 581
Sum finansinntekter		332 992	257 581
Annen finanskostnad		3 101 131	2 515 571
Sum finanskostnader		3 101 131	2 515 571
Netto finans		-2 768 139	-2 257 990
Resultat før skattekostnad		2 513 774	1 649 661
Årsresultat		2 513 774	1 649 661
Totalresultat		2 513 774	1 649 661
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 513 774	1 649 661
Sum overføringer og disponeringer		2 513 774	1 649 661



Organisasjonsnr: 948 180 456
BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 745 889	11 745 889
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 125 133	1 451 353
Sum varige driftsmidler		12 871 022	13 197 242
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		51	51
Andre fordringer		1 191 292	1 100 035
Sum finansielle anleggsmidler		1 191 343	1 100 086
Sum anleggsmidler		14 062 365	14 297 329
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		355 198	434 678
Sum fordringer		355 198	434 678
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 137 039	3 816 119
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 137 039	3 816 119
Sum omløpsmidler		4 492 238	4 250 797
SUM EIENDELER		18 554 603	18 548 126

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	23 200	23 200
Sum innskutt egenkapital	23 200	23 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	39 326 094	41 839 868
Sum opptjent egenkapital	-39 326 094	-41 839 868
Sum egenkapital	-39 302 894	-41 816 668
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 067 274	58 249 278
Øvrig langsiktig gjeld	1 452 370	1 402 718
Sum annen langsiktig gjeld	57 519 644	59 651 996
Sum langsiktig gjeld	57 519 644	59 651 996
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	144 114	138 448
Leverandørgjeld	59 554	452 072
Skyldige offentlige avgifter	58 340	49 359
Annen kortsiktig gjeld	75 844	72 918
Sum kortsiktig gjeld	337 853	712 798
Sum gjeld	57 857 497	60 364 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 554 603	18 548 126



Organisasjonsnr: 948 180 456
BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	539053.00	518735.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	105597.00	117078.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20954.00	20543.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4752.00	7551.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	670356.00	663907.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 87

BJERKEHAUGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i BJERKEHAUGEN 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 21:00 og lukker 11. mai kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/87>

Det holdes også et frivillig møte 5. mai kl. 18:00 , Grorud Samfunnshus, sal 2.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtekter §8.1
7. Vedlikehold av ventilasjonskanaler
8. Oppfølging av vedtak om bytte av inngangsdører
9. Rullering av styret for økt beboerengasjement
10. Forslag om endring av krav til farge og tekstur på entredører
11. Innglassing av balkonger
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i BJERKEHAUGEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Steinar Adelsten Andersen og Targjerd Synnøve Andersen er valgt.

Sak 3

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 4

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. 0087 Bjerkehaugen Borettslag.pdf

2. 87 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000,-

Sak 6

Endring av vedtekter §8.1

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker en diskusjon om hvem som er valgbar, gitt det i en situasjon oppstår konflikt mellom andelseiere og samboer/ektefelle, samt hva samboer begrepet egentlig innebærer.

Bakgrunn:

I andre borettslag har det oppstått noen situasjoner som gjør at styret ønsker å ta opp denne saken. I våre vedtekter punkt 8-1Styret (1) står det at «styrets medlemmer skal velges blant borettslagets andelshavere eller dets ektefelle, samboer eller barn som bor i borettslaget». Dette kan gi rom for en utfordring ved samlivsbrudd og hvilken definisjon av samboer skal en bruke her. Er en samboer en venn som bor der eller må en være registrert samboer og er det da riktig at den kan sitte i styret? Styret ønsker en diskusjon om dette og å ha klare vedtekter rundt dette slik at det er ingen tvil om formålet med vedtekten.

Styret foreslår derfor å slette ektefelle og samboer fra vedtekten slik at den nye vedtekten blir som følger: «styrets medlemmer skal velges blant borettslagets andelshavere eller dets barn som bor i borettslaget».



Styrets innstilling

Årsmøte vedtar den nye vedtekten

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar den nye vedtekten

Sak 7

Vedlikehold av ventilasjonskanaler

Forslag fremmet av:

Odd-Arne Strand & Trude Saksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Behov for bedre oppfølging og vedlikehold av ventilasjonssystemet.

Bakgrunn:

God ventilasjon er avgjørende for beboernes helse og komfort. Manglende vedlikehold kan føre til dårlig inneklimate, økt energiforbruk og mulig skade på bygningsmassen. Det har blitt avdekket feil på ventilasjonsanlegget i enkelte boenheter, og en pågående utredning har vist tette kanaler. Dette kan ha påvirket både inneklimate og energieffektivitet i borettslaget. Det er uklart hvorfor nødvendig vedlikehold ikke har blitt gjennomført tidligere, og hvem som har hatt ansvaret for oppfølging.

Forslag til vedtak:

1. Det skal iverksettes nødvendige tiltak for å utbedre tette kanaler og forebygge lignende problemer i fremtiden.
2. Styret skal utarbeide en vedlikeholdsplan for ventilasjonssystemet, inkludert regelmessige kontroller og eventuell rens av kanalene.

Styrets innstilling

Styret har etter forslag fra beboere engasjert Aktiv Ventilasjon AS til å gjøre en gratis befaringsreise av vårt passive ventilasjonsanlegg. Denne befaringsreisen ga resultat i at de mente det var på høy tid at rens og vedlikehold måtte gjennomføres og fant også stein i enkelte kanaler som blokkerte luftveiene. Dette er til dels store avvik og styret mener at årsmøte bør vedta dette forslaget.

Siden dette var en gratis befaringsreise gis det ikke en full rapport, men et tilbud på utbedring. Dette tilbudet er tilgjengelig på Vibbo.

Borettslaget har gjennom borettslagsloven ansvar for å holde ventilasjonen i orden og styret er derfor veldig glad for at noen beboere har tatt kontakt om dette. Følgende priser er gitt i tilbudet. Priser er ekskl. mva.:

- Rens av avtrekkskanaler og tilhørende ventilatorer for støv/skitt, kr: 895,- pr. boenhet
- Rens/utgraving av stein og støv/skittskitt i tillufts-kanaler, kr: 895,- pr boenhet
- Hovedkanaler kontrolleres/renses fra tak kr: 159600,- totalt



•[*] Evt. annet arbeid dere ønsker utført[] [] kr: 950,- pr. time

I prisen er det også inkludert:

•[] Vi melder fra til alle beboere med dato og tidspunkt for rens. Dette henger vi på dørene til hver enkelt leilighet, uken før arbeidet starter. Alle får tildelt en tid hver som vi må ha tilgang til leiligheten, så ingen trenger være hjemme hele dagen. Ved evt spørsmål fra beboere har vi tlf nr til kontoret på varslingslappen.

•[] Rapport pr. boenhet

Det vil etter rens bli overlevert rapport til styret på ferdig utført rens, med representative bilder før og etter. Rapporten vil også avdekke status på feilmontert kjøkkenvifte og ellers andre punkter Styret ønsker dokumentert.

I tilbudet skriver Aktiv Ventilasjon AS følgende:

Ut fra mengder og tetthet i ventilasjonskanalene gjør vi dere oppmerksom på at det kan være direkte helsefarlig og skadelig for inne klimaet. Man må heller ikke glemme at det kan utgjøre en brannfare hvis det er koplet vifter til kanalene.

I forskrift om brannforebygging §9 står det at eier av byggverk skal fastsette mål og iverksette planer og tiltak for å sikre byggverk mot brann. Støvfullt ventilasjonsanlegg/-kanaler kan være med å spre en brann. Eierseksjonsloven § 33 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. og eierseksjonsloven § 34 - Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold. Renere og sunnere inneklima (Norges Astma- og Allergiforbund anbefaler rens med 2-3 års intervaller. (naaf.no), samt reduserte fyringsutgifter og reduisering av radon.

Vi oppholder oss store deler av dagen innendørs, og derfor må lufttilførsel og avtrekk fungere optimalt for å opprettholde en god balanse og gi gode vilkår for generelt opphold i leilighetene. Under luftgjennomstrømning i ventiler og kanaler avsettes forurensede partikler kontinuerlig. Her nevnes kjemikalier, bakterier, husstøvmidd og soppsporer i anlegget.

Konklusjon: Kanaler bør derfor renses.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret inngå en Service- og vedlikeholdsavtale med rens av den passive ventilasjonen i Bjerkehaugen borettslag. Styret får fullmakt til å vurdere om det skal innhentes flere tilbud før avtalen inngås. Kostnaden for dette legges på husleien som økes. Styret får også i oppgave å vurdere med faglig råd om hvor ofte en skal gjennomføre denne serviceavtalen.

Sak 8

Oppfølging av vedtak om bytte av inngangsdører

Forslag fremmet av:

Odd-Arne Strand & Trude Saksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Status og videre fremdrift for utskifting av inngangsdører med fokus på brannsikkerhet, lydisolasjon og varmeisolasjon.

Bakgrunn:

På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at borettslaget skulle utrede bytte av inngangsdører til boenhetene for å forbedre brannsikkerhet, lydisolasjon og varmeisolasjon. Det ble informert om at en befaring skulle gjennomføres sommeren 2024, men per dags dato har vi ikke mottatt noen oppdatering om dette.

Forslag til vedtak:

- 1.[] Styret bør gi en oppdatert redegjørelse til beboerne om status for saken og videre fremdrift.
- 2.[] Dersom befaringen ikke er gjennomført, bør styret sette en ny frist for gjennomføring og informere beboerne om denne.
- 3.[] Styret skal utarbeide en fremdriftsplan for videre utredning og eventuell utskiftning av inngangsdørene, inkludert kostnadsoverslag og mulige finansieringsalternativer.

Styrets innstilling

Styret har innhentet brannteknisk dokumentasjon rundt dette med dører og konklusjonen er at det ikke er behov for å bytte dører med bakgrunn i gjeldende brannforskrifter for vårt borettslag.

Videre er det ingen tvil om at bytte av samtlige dører vil gi bedre lyd- og varmeisolasjon. Det er også nye moderne dører en kan anskaffe som også gir økt brannsikkerhet. Styret er derfor enig i at et bytte av dører vil bedre dette og skulle ønske at dette kunne gjøres innen rimelig tid.

Når styret likevel foreslår for årsmøte å avvise denne saken så går det på ansvarsområde og økonomi. Det er andre oppgaver som per i dag er viktigere å få gjennomført i borettslagets regi og styret mener derfor at denne saken må komme lengre bak i køen. Det er også flere beboere som allerede har gjort denne investeringen og styret mener at dette fint kan gjøres av den enkelte som ønsker dette.

Om få år kan det være behov for bytte av tak på samtlige blokker og da bør en ha spart opp penger til dette og derfor mener styret at borettslaget ikke skal sette inngangsdører på dagsorden nå, men at egen inngangsdør kan prioriteres av den enkelte andelseier hvis ønskelig.

Forslag til vedtak

Saken avvises

Sak 9

Rullering av styret for økt beboerengasjement

Forslag fremmet av:

Odd-Arne Strand & Trude Saksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om rullering av styret for å sikre bredere engasjement blant beboerne.



Bakgrunn:

Et velfungerende borettslag er avhengig av engasjement fra beboerne. For å sikre at flere får mulighet til å bidra aktivt, kan det være hensiktsmessig å innføre en ordning for rullering av styremedlemmer. Dette vil kunne gi nye perspektiver, bidra til bedre oppfølging av saker og fordele ansvaret jevner.

Forslag til vedtak:

1. Styret utreder muligheten for å innføre en ordning for rullering av styremedlemmer.
2. Det vurderes tiltak for å engasjere flere beboere i styrearbeid, for eksempel gjennom informasjonsmøter eller vervingsstrategier.

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i dette forslaget og ønsker alle tiltak som vil sikre bredere engasjement blant beboerne og at flere får mulighet til å bidra aktivt. I fjor ble det gjort vedtak om miljøutvalg, utredning av bad og oppgradering av lekeplassen som skulle gjøres av beboere som meldte seg frivillig. Dessverre har ingen av disse arbeidene kommet i gang så styret er skeptisk til at «tvinger» folk til å gå inn i styret i forbindelse med en rullering. Velferdskomitéen prøvde også å arrangere sommertreff, men måtte avlyses.

Styret mener det er både bra og viktig at det kommer inn nye folk i styret, men på fjorårets årsmøte vedtok årsmøte at det skulle være mulig å gå ned på antall styremedlemmer. Jobben i styret kan til tider være krevende både på tid og kunnskap og derfor bør årsmøte alltid gjøre en vurdering av hvem som bør sitte i styret. Styret tror at andre fora er mer egnet for rullering eller å skape aktivt engasjement og bomiljø.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 10

Forslag om endring av krav til farge og tekstur på entredører

Forslag fremmet av:

Bendik Austnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Status og videre fremdrift for utskifting av inngangsdører med fokus på brannsikkerhet, lydisolasjon og varmeisolasjon.

Mange entrédører i borettslaget bærer fargen «Gabon», en farge som etterligner treverk. Denne og andre lignende farger er ikke lenger standardfarger hos dørleverandører, og må derfor spesialbestilles. Dette medfører ekstra kostnader for den enkelte beboer som har behov for å skifte dør, eventuelt også



for borettslaget som helhet dersom det på et tidspunkt besluttes felles utskiftinger. Dessuten vil slike treetterlignende farge typer i større grad enn mer nøytrale farge typer påvirke den enkelte leilighets interiør.

I borettslaget er det i dag vanlig at nye dører byttes til denne fargen (gabon), men det er ikke et fastlagt krav om dette. Samtidig er det flere dører i borettslaget som avviker fra dette. For å tydeliggjøre for samtlige beboere hvilke krav som gjelder, samtidig som vi legger til rette for økonomisk fornuftige og bærekraftige valg, og tar hensyn til den enkelte beboers ønske til utforming av egen eiendom, ønsker jeg å fremme følgende forslag om krav til form og farge på entrédører som byttes fremover:

Forslag til vedtak:

- Nøytral utforming i slett hvit overflate, typisk i henhold til produsentens standard utførelse.
- Eksisterende utforming i gabon kan også videreføres.

Styrets innstilling

Styret er enig i dette og innstiller på at dette vedtas.

Forslag til vedtak

Saken vedtas

Sak 11

Innglassing av balkonger

Forslag fremmet av:

Årsmøte 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak:

Årsmøte vedtok i 2024 at styret skulle undersøke om muligheten for innglassing av balkongene.

Bakgrunn:

Det ble på årsmøte i 2024 uttrykt ønske om å undersøke muligheten for innglassing av balkonger. Styret tok deretter kontakt med ulike firma og fikk til slutt noen til å gjennomføre denne befaringen gratis. Lumon Norge AS gjorde noen undersøkelser og ga tilbud på innglassing av alle balkonger.

I tillegg engasjert borettslaget en kontroll av brannsikkerheten i borettslaget og de var ganske klare i sin tilbakemelding på at det var uklokt å innglasse balkongene med tanke på brannsikkerhet og frarådet borettslaget i å gjøre dette.



Prisen som Lumon ga ligger mellom 53.000-56.000 kroner per balkongen (prisen varierer pga. størrelse på balkong). I tillegg kommer mvh. Samlet beløp med moms vil da komme på mellom 15.000.000 og 16.000.000

Styret mener at en skal både lytte til det branntekniske og at prisen er så høy at dette må komme enda lengre bak i rekken av tiltak. Det er klart at en innglassing kan virke positivt inn på verdien av leil., men denne kosten blir for høy og er som nevnt ikke anbefalt.

Skulle årsmøte vedta dette må en også søke fasadeendring som vil ha noe kost, men tar nok mest tid.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøte å avvise saken

Forslag til vedtak

Årsmøte avviser å gå videre med prosessen om å innglasse balkongene.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Irene Vabe
- Marie Vene
- Odd Arne Strand

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Barbara Mitrevska

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Øygunn Slettedal

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Rakel Hagen
- Targjerd-Synnøve Andersen



Sak 13

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:

- Marie Vene

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johan Søgaard Olsen



Styrets årsrapport

Bjerkehaugen borettslag 2024

Styrets arbeid

Styret har i 2024 gjennomført:

1 fysisk Generalforsamling.

7 styremøter

42 styresaker er behandlet.

Nye regler/avtale for leie av velferdsrommet gjelder også for 2024. Styret arrangerte julebord for ansatt, velferdskomiteen og andre hjelpere. På vegne av beboerne ønsker styret å benytte anledningen til å takke for innsatsen i året som har gått.

Styret bestiller postkasseskilt, slik at alle beboere har samme utforming. Alle nye beboere får postkasseskilt gratis ved innflytting. Ved endringer blir dette fakturert direkte til beboer.

I 2024 har det vært noen som har flyttet fra borettslaget og nye som har flyttet inn. Styret har godkjent alle nye kjøpere og ønsker de varmt velkommen til borettslaget.

Flere har ønsket seg fast parkeringsplass og noen områder er fullbooket, mens det er ledig andre steder. Styret har håndhevet regelen om at det er kun én plass per boenhet og en må ha bil for å kunne ha en plass.

Endring av felleskostnader

Obos anbefalte 13-15% økning i felleskostnadene for 2024, men styret besluttet å finne kostnader de kunne kutte ned på og reforhandle avtaler. I tillegg vedtok årsmøte å vente noe lengre med ulike vedlikeholdsoppgaver som var tidligere vedtatt gjennomført. Med bakgrunn i dette vedtok styret 10% økning.

Forsikring

I slutten av 2024 ble det fremforhandlet en ny og bedre forsikringsavtale med god besparelse.



Varmekabler er tatt ut av forsikringen pga foreldelse. Varmtvannsbereder som er eldre enn 20 år blir belastet med dobbel egenandel ved skade.

Borettslagets eiendommer er forsikret hos Gjensidige forsikring (polisenummer 86783204). Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller epost forsikring@obos.no.

Kabel-Tv

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette, kan du ringe Telia på telefon 92405050 eller besøke deres nettside www.telia.no. Du finner mye informasjon på Min Side.

Styret tar en vurdering vedrørende kabel-tv leverandør når bindingstiden med Telia er ute.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut. Det er etablert ladeinfrastruktur på de fleste parkeringsplasser i borettslaget. Parkeringsplasser leies ut etter ventelisteprinsippet. Det er pt flere ledige parkeringsplasser i borettslaget.

Oppsigelse av parkeringsplass må sies opp skriftlig.

Ønsker du mer informasjon om parkering sjekk ut Vibbo.

Representasjon

Bjerkehaugen borettslag er andelseier i Grorud Samfunnshus. Dette gir alle beboere rabatt i forbindelse med leie av lokaler på samfunnshuset. Ved leie oppgi at en er beboer i Bjerkehaugen og du vil få en rabatt på leien. I 2024 har borettslaget hatt styreleder i styret i Grorud samfunnshus.

Informasjon til/fra beboere

Informasjon fra styret til beboere har skjedd gjennom Vibbo, SMS og et informasjonsbrev som ble lagt i alle postkasser før jul.



ALLE henvendelser til styret sendes til: bjerkehaugen@styrerrommet.no, på Vibbos meldingstjenester eller i postkassen inne i gangen i Martin Skatvedts vei 28.

Vibbo

Styret legger ut all nyttig info på Vibbo. Inne på denne appen finnes en side «Temaer». Her legges all fast informasjon om Bjerkehaugen borettslag og styret legger til nye temaer etter behov. Per dags dato ligger temaene: Markiser, garasje, parkering, årsmøte, Grorud Samfunnshus, Tv og Internett, forsikring, skadedyr, vaskeri og utleielokaler.

I tillegg kan alle finne vedtekter og husordensregler, årsoppgave, finansinformasjon og informasjon om egen bolig.

Klager

Det har vært noen klager i borettslaget i 2024 og sakene handler i all hovedsak om forstyrrende lydnivå fra naboer. Styret har i hovedsak brukt SMS og i konkrete saker bedt Obos om å sende skriftlig klage til aktuelle beboer. Styret jobber tett sammen med OBOS hvis det oppstår større utfordringer og konflikter. Felles for sakene er at det er tidkrevende og at en gjør de riktige grepene slik at det blir et best mulig resultat for borettslaget.

Styret er avhengig av at alle respekterer husordensreglene og viser hensyn, både når man oppholder seg inne og ute i borettslaget. Det er også viktig at andelseiere informerer evt. leietakere om husordensreglene. Det har blitt en trend at flere jobber hjemmefra og man har større behov for god arbeidsro.

Uteområdet og søppel

Styret har et stort uteområde og styret har begynt å jobbe med en langsiktig plan for en oppgradering av uteområdet vårt.

I forbindelse med vårrengjøringen ble det bestilt komprimatorbil som beboere fylte opp

Det er 4 søppelstasjoner i borettslaget hvorav en også har avfall til glass og metall (plassert ved Martin Skatvedts vei 5). Styret har minnet alle om å huske å kildesortere matavfall i grønn pose og plast i lilla pose.



Styret har i 2024 fått gjentatte klager på at folk ikke klarer å kaste søppelposene i kontainerne, men mister dette på vei bort til søppelstasjonene. Matrester tiltrekker seg rotter og det har borettslaget tidligere hatt store utfordringer med. Styret har derfor minnet om dette ved gjentatte anledninger.

Papp og papir må deles opp i småbiter før det kastes. Styret har bedt om at alle som skal kaste store mengder papp/papir bruker den store containeren som er plassert ved Martin Skatvedts vei 18.

Alle beboere som røyker har blitt bedt om å ta ekstra ansvar for å ikke kaste sneiper i borettslagets uteområde, dette er spesielt viktig i forhold til at små barn leker i området.

Anskaffelser

Ny tørketrommel ble kjøpt inn til vaskeriet.

Velferdstiltak

Velferden har midler til å bruke til aktiviteter for barn og voksne i borettslaget. Julegrantenning ble gjennomført til store og smås glede. I tillegg ble det invitert til sommerfest, men den ble avlyst pga. liten påmelding.

Andelseierens eget ansvar

Innvendig må beboerne regelmessig sørge for å rense sluk på badet.

Andelseierne er ansvarlig for at det elektriske utstyret og at installasjoner som er i leilighetene blir brukt rett og er i god stand. Selv om sikringsskapene er plassert i fellesarealer er den enkelte beboer pliktig til å påse at sikringsskap er stengt. Endringer i tilknytning til sikringsskapet og elektrisitet skal gjøres i samråd med godkjent elektriker. Samsvarserklæring må fremvises.

Ventiler i vinduer og vegger anbefales stå åpne hele året for å unngå mugg og dårlig innelima.

Dette for å sikre best mulig ventilasjon.

Vinduene i trapperommene skal som hovedregel alltid være lukket. Dersom beboerne ønsker å luften trapperommene med å åpne vinduene er man samtidig ansvarlig for å lukke disse etterpå.

Gulvvarmen på badet skal alltid stå på, også på sommeren. Dette for å sikre en stabil drift av varmekablene. På sommeren kan de stå på et minimum, men bør være påslått. Brudd kan oppstå dersom disse slås av.



Driftsleder

Styret har en løpende dialog med driftsleder om de arbeidsoppgavene som utføres. Gårdservice har vært vikar for driftsleder under avtalte ferieperioder i 2024.

Vedlikehold

Styret har gjennomført kontroll og mindre vedlikeholdsarbeider på diverse boenheter og fellesareal.

Annet vedlikehold

Styret minner alle beboerne om at fasadene er borettslagets ansvarsområde og at beboerne har et selvstendig ansvar for å følge husordensreglene. Dette gjelder f.eks. ved oppheng av parabler, markiser o.l. Beboerne skal ta kontakt med styret dersom man er usikker på hva man kan gjøre på fasaden.

De som ønsker å anskaffe markise må ta kontakt for informasjon. Dere finner også informasjon på Vibbo under Temaer



Til generalforsamlingen i Bjerkehaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2024, Bjerkehaugen Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BJERKEHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 180 456, KUNDENR. 87

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 537 999	3 961 175
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 513 774	1 649 661
Tilbakeføring av avskrivning	14	326 220	318 549
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 182 004	-2 363 767
Innsk. øremerk. bankkto		-41 605	-27 619
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		616 385	-423 176
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 154 385	3 537 999
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 492 238	4 250 797
Kortsiktig gjeld		-337 853	-712 798
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 154 385	3 537 999



BJERKEHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 180 456, KUNDENR. 87

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 279 936	11 136 449	12 285 071	12 321 827
Andre inntekter	3	3 044	2 964	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		12 282 980	11 139 413	12 285 071	12 321 827
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-764 868	-734 452	-722 841	-723 000
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000
Avskrivninger	14	-326 220	-318 549	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 375	-14 375	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-268 480	-254 965	-270 000	-284 000
Konsulenthonorar	7	-7 595	-16 775	-15 000	-15 000
Kontingenter		-46 400	-46 400	-46 600	-47 000
Drift og vedlikehold	8	-163 182	-221 581	-335 000	-156 000
Forsikringer		-1 085 340	-1 628 574	-1 595 000	-1 300 000
Kommunale avgifter	9	-2 072 188	-1 754 452	-2 053 000	-2 311 240
Ladekostnader EL-bil		-56 349	-54 180	0	-60 000
Energi/fyring		-157 669	-207 223	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 160 787	-1 125 544	-1 160 340	-1 191 096
Andre driftskostnader	10	-617 613	-594 692	-512 500	-570 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 001 067	-7 231 762	-7 180 281	-7 077 336
DRIFTSRESULTAT		5 281 913	3 907 651	5 104 790	5 244 491
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	332 992	257 581	0	100 000
Finanskostnader	12	-3 101 131	-2 515 571	-2 910 000	-3 021 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 768 139	-2 257 990	-2 910 000	-2 921 000
ÅRSRESULTAT		2 513 774	1 649 661	2 194 790	2 323 491
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 513 774	1 649 661		



BJERKEHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 180 456, KUNDENR. 87

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 666 640	10 666 640
Tomt		1 079 249	1 079 249
Andre varige driftsmidler	14	1 125 133	1 451 353
Aksjer og andeler	15	51	51
Øremerkede bankinnskudd	17	769 497	741 471
Miljøbankkonto, øremerket		421 795	358 564
SUM ANLEGGSMIDLER		14 062 365	14 297 329
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		355 198	434 678
Andre driftskonti i OBOS-banken		12 080	12 080
Driftskonto OBOS-banken		1 378 324	380 915
Driftskonto OBOS-banken II		7 499	7 499
Skattetrekkkonto OBOS-banken		30 839	24 039
Sparekonto OBOS-banken		2 708 298	3 391 587
SUM OMLØPSMIDLER		4 492 238	4 250 797
SUM EIENDELER		18 554 603	18 548 126
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 232 * 100		23 200	23 200
Udekket tap		-39 326 094	-41 839 868
SUM EGENKAPITAL		-39 302 894	-41 816 668
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	56 067 274	58 249 278
Borettsinnskudd	19	1 053 000	1 053 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	399 370	349 718
SUM LANGSIKTIG GJELD		57 519 644	59 651 996
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		59 554	452 072
Skyldige offentlige avgifter	21	58 340	49 359
Påløpte renter		67 140	60 670
Påløpte avdrag		76 974	77 778
Annen kortsiktig gjeld	22	75 844	72 918
SUM KORTSIKTIG GJELD		337 853	712 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 554 603	18 548 126



Pantstillelse	23	106 053 000	106 053 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025
Styret i Bjerkehaugen Borettslag

Johan Søgaard Olsen

Barbara Mitrevska

Irene Vabe

David Gulstad

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.

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	9 439 032
Balkong	1 537 800
Kabel-TV	1 160 340
Parkeringsleie	158 880
Leie	54 204
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 350 256

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-41 460
Parkering	-17 280
Balkongtillegg	-6 600
Telia	-4 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 279 936

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tomteleie garasje	3 044
SUM ANDRE INNTEKTER	3 044

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-531 568
Påløpte feriepenger	-75 844
Fri bolig	-25 584
Naturalytelser speilkonto	25 584
Arbeidsgiveravgift	-127 904
Pensjonskostnader innskudd	-14 031
AFP-pensjon	-96
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-623
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Arbeidsklær	-12 303
SUM PERSONALKOSTNADER	-764 868

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 260 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 815, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 595
SUM KONSULENTHONORAR	-7 595

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-97 754
Drift/vedlikehold elektro	-36 418
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 905
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 104
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-163 182

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 426 333
Feieavgift	-30 736
Renovasjonsavgift	-615 119
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 072 188

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-65 659
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-60 523
Driftsmateriell	-49 840
Renhold ved firmaer	-341 648
Andre fremmede tjenester	-8 032
Trykksaker	-788
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 815
Andre kontorkostnader	-2 291
Porto	-1 000
Drivstoff biler, maskiner osv.	-25 962
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-26 733
Bank- og kortgebyr	-2 956
Velferdskostnader	-27 366
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-617 613

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 686
Renter av sparekonto i OBOS-banken	158 316
Kundeutbytte fra Gjensidige	166 990
SUM FINANSINNTEKTER	332 992

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-2 459 773
Renter og gebyr på lån Husbanken	-641 182
Renter på leverandørgjeld	-176
SUM FINANSKOSTNADER	-3 101 131

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	9 510 900
Oppskrevet 1972	1 228 740
Korrigerings	-73 000
SUM BYGNINGER	10 666 640

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.91/bnr.37

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 134.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Feiemaskin**

Tilgang 2006	54 250	
Avskrevet tidligere	-54 249	
Avskrevet i år	-1	0

Snøfreser

Tilgang 2006	49 750	
Avskrevet tidligere	-49 749	
Avskrevet i år	-1	0

Traktor M.F. m.utstyr

Tilgang 1996	295 895	
Avskrevet tidligere	-295 894	
Avskrevet i år	-1	0

Traktor nr. 5

Tilgang 1999	197 068	
Avskrevet tidligere	-197 067	
Avskrevet i år	-1	0



Tørketrommel			
Tilgang 2017	49 182		
Avskrevet tidligere	-30 738		
Avskrevet i år	-18 443		0
Vaskemaskin			
Tilgang 2013	74 713		
Tilgang 2014	85 763		
Tilgang 2015	41 459		
Tilgang 2017	47 736		
Avskrevet tidligere	-234 154		
Avskrevet i år	-15 516		0
Avfallsanlegg			
Tilgang 2019	1 485 725		
Avskrevet tidligere	-668 576		
Avskrevet i år	-148 573		668 576
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2015	89 640		
Tilgang 2017	143 239		
Avskrevet tidligere	-153 466		
Avskrevet i år	-23 288		56 125
Parkeringsplasser			
Tilgang 2001	60 260		60 260
Sykkelbod			
Tilgang 2022	566 952		
Avskrevet tidligere	-113 390		
Avskrevet i år	-113 390		340 171
Sykkelstativ			
Tilgang 2019	46 719		
Avskrevet tidligere	-39 711		
Avskrevet i år	-7 007		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1 125 133
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-326 220

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus.

Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer	Pålydende:	Balanseført verdi
Grorud Samfunnshus	51	1	51

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL****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: 17**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2012

-65 010 000

Nedbetalt tidligere

21 221 105

Nedbetalt i år

1 248 600

-42 540 295

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005

-30 000 000

Nedbetalt tidligere

15 539 617

Nedbetalt i år

933 404

-13 526 979

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-56 067 274

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954

-1 053 000

SUM BORETTSINNSKUDD

-1 053 000

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-399 370
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-399 370

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-30 839
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 501
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-58 340

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-75 844
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-75 844

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 053 000
Pantelån	56 067 274
Påløpte avdrag	76 974
TOTALT	57 197 248

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

Bygninger	10 666 640
Tomt	1 079 249
TOTALT	11 745 889



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 11.05.25

Selskapsnummer: 87 Selskapsnavn: BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christine Kirkhorn er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Steinar Adelsten Andersen og Targjerd Synnøve Andersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Endring av vedtekter §8.1

Årsmøte vedtar den nye vedtekten

- For
 Mot

Sak 7 Vedlikehold av ventilasjonskanaler

Årsmøtet ber styret inngå en Service- og vedlikeholdsavtale med rens av den passive ventilasjonen i Bjerkehaugen borettslag. Styret får fullmakt til å vurdere om det skal innhentes flere tilbud før avtalen inngås. Kostnaden for dette legges på husleien som økes. Styret får også i oppgave å vurdere med faglig råd om hvor ofte en skal gjennomføre denne serviceavtalen.

- For
 Mot

Sak 8 Oppfølging av vedtak om bytte av inngangsdører

Saken avvises

- For
 Mot

Sak 9 Rullering av styret for økt beboerengasjement

Forslaget avvises.

- For
 Mot

Sak 10 Forslag om endring av krav til farge og tekstur på entredører

Saken vedtas

- For
 Mot

Sak 11 Innglassing av balkonger

Årsmøte avviser å gå videre med prosessen om å innglasse balkongene.

- For
 Mot



Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Irene Vabe

Marie Vene

Odd Arne Strand

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Barbara Mitrevska

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Øygunn Slettedal

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Rakel Hagen

Targjerd-Synnøve Andersen

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Marie Vene

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Johan Søgaard Olsen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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