



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 144 348	3 168 348
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 144 348</b>	<b>3 168 348</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		143 130	148 330
Annen driftskostnad		3 209 687	2 387 925
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 352 817</b>	<b>2 536 255</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-208 469</b>	<b>632 093</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 053	10 438
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 053</b>	<b>10 438</b>
Annen finanskostnad		6 219	24 638
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 219</b>	<b>24 638</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 834</b>	<b>-14 200</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-196 635</b>	<b>617 893</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-196 635</b>	<b>617 893</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-196 635</b>	<b>617 893</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-196 635</b>	<b>617 893</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-196 635	617 893
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-196 635</b>	<b>617 893</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		3 102 161	3 102 161
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 102 161	3 102 161
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			210
Andre fordringer		73 901	58 403
Sum fordringer		73 901	58 613
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 207 740	1 580 296
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 207 740	1 580 296
Sum omløpsmidler		1 281 640	1 638 909
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 383 801</b>	<b>4 741 070</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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		3 561 198	3 757 834
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 561 198</b>	<b>3 757 834</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 567 698</b>	<b>3 764 334</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			498 080
Øvrig langsiktig gjeld		366 500	366 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>366 500</b>	<b>864 580</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>366 500</b>	<b>864 580</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		449 603	112 156
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>449 603</b>	<b>112 156</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>816 103</b>	<b>976 736</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 383 801</b>	<b>4 741 070</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421011

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 950 376 279  
BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 144 348	3 168 348
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 144 348</b>	<b>3 168 348</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		143 130	148 330
Annen driftskostnad		3 209 687	2 387 925
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 352 817</b>	<b>2 536 255</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-208 469</b>	<b>632 093</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 053	10 438
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 053</b>	<b>10 438</b>
Annen finanskostnad		6 219	24 638
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 219</b>	<b>24 638</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 834</b>	<b>-14 200</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-196 635</b>	<b>617 893</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-196 635</b>	<b>617 893</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-196 635</b>	<b>617 893</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-196 635</b>	<b>617 893</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-196 635	617 893
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-196 635</b>	<b>617 893</b>



Organisasjonsnr: 950 376 279  
BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</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		3 102 160	3 102 160
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		3 102 161	3 102 161
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 102 161	3 102 161
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			210
Andre fordringer		73 901	58 403
Sum fordringer		73 901	58 613
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 207 740	1 580 296
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 207 740	1 580 296
Sum omløpsmidler		1 281 640	1 638 909
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 383 801</b>	<b>4 741 070</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
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	3 561 198	3 757 834
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 561 198</b>	<b>3 757 834</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 567 698</b>	<b>3 764 334</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		498 080
Øvrig langsiktig gjeld	366 500	366 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>366 500</b>	<b>864 580</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>366 500</b>	<b>864 580</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	449 603	112 156
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>449 603</b>	<b>112 156</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>816 103</b>	<b>976 736</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 383 801</b>	<b>4 741 070</b>



Organisasjonsnr: 950 376 279  
BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Bjølsenhagen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 16. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Bjølsenhagen Borettslag. Avstemningen åpner 10. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/10>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av styret
6. Valgkomite
7. Valg av delegert med vara til OBOS Generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Bjølsenhagen Borettslag**

June Kristin Gaupset

Arvid Guldberg

Sivert Mikalsen

Hege Grønning Vatn



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Mona Tranøy og Martin Schjølberg er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. Årsrapport med regnskap.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Bjølsenhagen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 10.05 kl 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 16.05 kl 09:00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltagelse

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

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

#### Analog deltagelse

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



Bjølsenhagen Borettslag

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

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

Årsmøtet åpnes 10.05.21 og er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 16.05.21

**Selskapsnummer:** 0010 **Selskapsnavn** Bjølsenhagen Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

**Saker til behandling:**

**Godkjenning av møteinnkallingen:**

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

**Valg av protokollvitner:**

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

**Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

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

**Fastsettelse av honorarer:**

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

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

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Hege Vatn	
Styremedlem	Olav Dahl	
Styrmedlem	Sivert Mikalsen	
Varamedlem	Guro Urdahl	
Varamedlem	Mona Tranøy	
Valgkomite	Anke Loska	
Valgkomite	Trygve Haraldson Prestegard	
Delegert	Arvid Guldberg	
Varadelegert	Sivert Mikalsen	

Skjemaet leveres i styrets postkasse innen søndag 16 mai kl 09:00.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	June Kristin Gaupset	Mor Go'hjertas Vei 11
Styremedlem	Arvid Guldberg	Mor Go'hjertas Vei 17
Styremedlem	Sivert Mikalsen	Mor Go'hjertas Vei 21
Styremedlem	Hege Grønning Vatn	Mor Go'hjertas Vei 15
Varamedlem	Mona Tranøy	Mor Go'hjertas Vei 19
Varamedlem	Guro Urdahl	Mor Go'hjertas Vei 13

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
June Kristin Gaupset Mor Go'hjertas Vei 11

Varadelegert  
Sivert Mikalsen Mor Go'hjertas Vei 21

#### Valgkomiteen

Anke Loska Mor Go'hjertas Vei 21  
Trygve Haraldson Prestegard Mor Go'hjertas Vei 21

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### 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 med følgende adresse:

Mor Go Hjertas Vei 11-21

Gårds- og bruksnummer :  
222 157

Første innflytting skjedde i 1957. Tomten, kjøpt i 1957 er på 4272 m2.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Bjølsenhagen Borettslag har ingen ansatte.



## **Forretningsførsel og revisjon**

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

## **Styrets arbeid**

Av større vedlikehold i 2020 er det rehabilitering av bunnledningene som har krevd mest av styrets kapasitet.

I tillegg har styret fortsatt planleggingen av vedlikehold som skal utføres de kommende årene i henhold til vedlikeholdsplan. Denne planen sørger for at nødvendig vedlikehold blir utført og at utgiftene kan fordeles over flere år.

Styret kan informere om følgende tiltak som er blitt gjennomført:

- Rehabilitering bunnledningene
- Byttet termostat på fyringsanlegg
- Byttet røykvarslere
- Byttet utvendige og innvendige hovedstoppekraner
- Utbedret rørtilslutning mellom stakekum og kommunalt anlegg
- Ryddet i sykkelbodene
- Slamsugning av overvannskummene
- Byttet renholdere
- Implementert Vibbo for Bjølsenhagen Borettslag
- Representert Bjølsenhagen Borettslag i Oslo Kommune sitt Stamnettprosjekt

## **Utskiftning av vinduer og verandadører, samt utredning av balkongrenovering**

Styret planlegger å gjennomføre et større vedlikeholdsprosjekt knyttet til utskiftning av vinduer og balkongdører, samt utrede mulighet for å renovere borettslagets balkonger samtidig. Dette vil medføre at borettslaget må ta opp et lån for å finansiere arbeidet. Styret kommer til å utarbeide to forslag knyttet til balkongene som beboere vil få presentert og må ta stilling til på et eget møte, forhåpentligvis i løpet av høsten 2021, alternativt våren 2022. Arbeidene er planlagt gjennomført i 2022.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 144 348.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 352 817.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -196 635 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 832 037 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 350 000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca 8 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjølsenhagen Borettslag.



Bjølsenhagen Borettslag

## Lån

Bjølsenhagen Borettslag har ikke noe lån

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

## Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % for 2021

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter ikke nye låneoptak, men en økning av felleskostnadene på 3 % fra 1 mars.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjølsenhagen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Bjølsenhagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av <sup>12</sup>Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap <sub>av 33</sub>



Uavhengig revisors beretning – Bjølsenhagen Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 11. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 526 753</b>	<b>1 556 458</b>	<b>1 526 753</b>	<b>832 037</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-196 635	617 893	642 670	-241 330
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -498 080	-647 598	-498 000	-5 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-694 715</b>	<b>-29 705</b>	<b>144 670</b>	<b>-246 330</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>832 037</b>	<b>1 526 753</b>	<b>1 671 423</b>	<b>585 707</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 281 640	1 638 909		
Kortsiktig gjeld	-449 603	-112 156		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>832 037</b>	<b>1 526 753</b>		



Bjølsenhagen Borettslag

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 144 348	3 144 348	3 144 000	3 223 000
Andre inntekter		0	24 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 144 348</b>	<b>3 168 348</b>	<b>3 144 000</b>	<b>3 223 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-13 130	-18 330	-18 330	-18 330
Styrehonorar	4	-130 000	-130 000	-130 000	-170 000
Revisjonshonorar	5	-5 420	-4 875	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-104 985	-102 320	-105 000	-108 000
Konsulenthonorar	6	-41 242	-11 225	-20 000	-30 000
Kontingenter		-13 000	-13 000	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	7	-1 481 829	-487 579	-500 000	-1 350 000
Forsikringer		-195 416	-214 022	-190 000	-205 000
Kommunale avgifter	8	-476 120	-441 760	-479 000	-481 000
Energi/fyring	9	-386 531	-633 294	-550 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-274 254	-247 164	-240 000	-288 000
Andre driftskostnader	10	-230 891	-232 687	-250 000	-250 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 352 817</b>	<b>-2 536 255</b>	<b>-2 501 330</b>	<b>-3 409 330</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-208 469</b>	<b>632 093</b>	<b>642 670</b>	<b>-226 330</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	18 053	10 438	0	0
Finanskostnader	12	-6 219	-24 638	0	-15 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>11 834</b>	<b>-14 200</b>	<b>0</b>	<b>-15 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-196 635</b>	<b>617 893</b>	<b>642 670</b>	<b>-241 330</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	617 893		
Fra opptjent egenkapital		-196 635	0		



Bjølsenhagen Borettslag

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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 929 353	2 929 353
Tomt		172 807	172 807
Andre varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 102 161</b>	<b>3 102 161</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	210
Forskuddsbetalte kostnader		73 901	58 403
Driftskonto OBOS-banken		80 886	458 843
Sparekonto OBOS-banken		1 126 853	1 121 453
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 281 640</b>	<b>1 638 909</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 383 801</b>	<b>4 741 070</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 65 * 100		6 500	6 500
Opptjent egenkapital		3 561 198	3 757 834
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 567 698</b>	<b>3 764 334</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	0	498 080
Borettsinnskudd	16	366 500	366 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>366 500</b>	<b>864 580</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		449 603	112 156
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>449 603</b>	<b>112 156</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 383 801</b>	<b>4 741 070</b>
Pantstillelse	17	366 500	12 301 500
Garantiansvar		0	0



Bjølsenhagen Borettslag

Oslo, 08.03.2021

Styret i Bjølsenhagen Borettslag

June Kristin Gaupset/s/

Arvid Guldberg/s/

Sivert Mikalsen/s/

Hege Grønning Vatn/s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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	3 144 348
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 144 348</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 130</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 2019/2020, og er på kr 130 000.

## NOTE: 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 420.



Bjølsenhagen Borettslag

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-11 492
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 250
Kiwa NorKjemi AS - Legionellkontroll	-19 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-41 242</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-141 189
Drift/vedlikehold VVS	-1 174 488
Drift/vedlikehold elektro	-18 400
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 243
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 189
Drift/vedlikehold brannsikring	-77 925
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 817
Kostnader dugnader	-6 578
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 481 829</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-262 692
Renovasjonsavgift	-213 427
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-476 120</b>

**NOTE: 9**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-19 959
Fjernvarme	-313 343
Andre fyringskostnader	-53 229
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-386 531</b>



Bjølsenhagen Borettslag

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 227
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 515
Vaktmestertjenester	-95 434
Renhold ved firmaer	-86 733
Snørydding	-1 486
Andre fremmede tjenester	-558
Kontor- og datarekvisita	-200
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-283
Andre kontorkostnader	-1 868
Telefon, annet	-1 234
Porto	-1 280
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-8 625
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-230 891</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	181
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 400
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 472
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>18 053</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-6 219
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-6 219</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.



Bjølsenhagen Borettslag

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 3

Tilgang 1995 25 600

Avskrevet tidligere -25 599

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**

**1**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**0**

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Terra Bolikreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2009 -6 361 446

Nedbetalt tidligere 5 863 366

Nedbetalt i år 498 080

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**0**

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957 -366 500

**SUM BORETTSINNSKUDD -366 500**

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 366 500

**TOTALT 366 500**

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

Bygninger 2 929 353

Tomt 172 807

**TOTALT 3 102 160**



## Annen informasjon om borettslaget

### Informasjon til beboere

Vi oppfordrer alle beboere til å følge med på vår hjemmeside på [vibbo.no](http://vibbo.no), like siden vår på facebook og lese oppslagstavlene i oppgangen for å få med seg det som skjer i borettslaget.

### Styret

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

Styret kan også kontaktes via vår facebookside på Bjølsenhagen Borettslag.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen som kan kontaktes på telefon 22 38 92 92. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Renhold Senter om renhold av fellesarealene.

### Nøkler/skilt

Nøkkel for dør inn til oppgangen og navneskilt til callinganlegg og postkasse bestilles hos styret.

### Vaskeri

Fellesvaskeriet er i Mor Go'hjertas vei 19 og kan benyttes vederlagsfritt. Vasketidene og reglene skal respekteres. Etter bruk skal vaskemaskinene tømmes, slukene skal sjekkes og renses, og lofilteret til tørketrommelen skal renses. For øvrig skal vaskeriet holdes rent og maskinene må være klare når neste brukers time begynner.

Vaskeriet skal ikke brukes til å vaske sykler, bildekk eller annet utstyr.

### Bruk av grill på balkonger

I henhold til borettslagets husordensregler er det tillatt å benytte gassgrill på balkonger. Vi henstiller til alle å ta hensyn til naboene at røyk og lukt ikke siver inn hos naboene

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenummer 88758076. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger 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 på telefon 22865500 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.



## **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **HMS**

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

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

## **Garantert betaling av felleskostnader**

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

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

## **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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft** OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Bjølsenhagen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Kabel-TV**

Styret har fremforhandlet en kollektiv avtale med Telenor (tidligere Canal Digital) som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telenors kundetjeneste 91509000, eller hjemmeside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

## **Husdyr**

Det er tillatt å holde hund eller katt i borettslaget, gitt at erklæring om dyrehold aksepteres. Søknad om dyrehold sendes styret



## Større vedlikehold og rehabilitering

### 2020

- Rehabiliterert bunnledningene
- Byttet utvendig og innvending hovedstoppekran
- Byttet termostat på fyringsanlegget
- Utbedret rørtilslutning mellom stakekum og kommunalt anlegg.
- Renset overvannskum utvendig

### 2019

- Montert nye branndører og tilhørende ventiler i fellesareal i kjeller
- Gjennomført inspeksjon av bunnledninger
- Utført legionellakontroll

### 2018

- Innkjøp av en ny Miele vaskemaskin og tørketrommel til fellesvaskeri
- Gjennomført tilstandsvurdering av elektrisk anlegg og bygningsmessige forhold (Oppdatert vedlikeholdsnøkkel)
- Radonmåling i leiligheter i 1 etasje.
- Gjennomført lekeplassinspeksjon
- Bestilt nye branndører i fellesarealet i kjeller

2017 Reparasjon av pipe på tak ved nr 15

2016 Tetting rundt piper på tak

2014 Oppgradering av varmeanlegg.

LED-lamper med bevegelsessensor er montert i kjeller og loft, samt utendørs Dørtelefonanlegget er skiftet (ringetablå og dørtelefon i hver leilighet).

2013 LED-lamper med bevegelsessensor er montert i alle oppgangene. Varmeførende rørledninger og lignende i fyrrommet er etterisolert, og det er montert nytt varmereguleringsystem for oppvarming av leilighetene.

2011 Alle leilighetsoppgangene er malt, i tillegg til vinduer og dører utvendig, samt balkongene. De seks oppgangsdørene er byttet ut, og det er satt inn nye entrédører i alle leiligheter som ikke hadde tilfredsstillende brann- og lydsikring. Det er også montert nye brannsikre dører til kjeller og loft inkludert innbruddssikring.

2010 Tilstandsvurdering for VVS, elektrisk anlegg og bygningsmessige forhold.

2009 Maling av det ombygde sykkelstativet på dugnad

Knyttet til fjernvarme levert av Hafslund Fjernvarme AS

2008 Ny låsbar bom

Nye loftsvinduer

Ny vaskemaskin til fellesvaskeri

Ombygging av bankestativ til sykkelkur

Utskifting av optiske røykvarsler, kontroll og ettersyn av brannsikringsutstyr i alle leiligheter

Påbegynt arbeid med omlegging til fjernvarme

2006 Oppgradert lekeplass / Nytt søppelskuranlegg

2003 Våtromsrehabilitering / Ny bom

2002 Oppgradert el-anlegget, påbegynt våtromsrehabilitering.

2000 Oppgradering av kabel-TV-nettverket / Kontroll og oppgradering av brannsikringsutstyret / Maling av kjelleropp ganger / Oppgradering av porttelefonanlegget

1999 Oppgradering av vinduene / Nytt serielåssystem / Installert to nye varmtvannsberedere i blokk A.

1998 Nye tak og pipehatter.

1997 Utskifting av bereder (blokk B).

1996 Oppussing av oppgangene.

1995 Oppussing av tjenesteleilighet (bad og kjøkken).

1994 Utskifting av fjernvarmerør / Ettersatt alle tak / Isolert redskapshus / Asfaltert gangeveier mm.



Bjølsenhagen Borettslag

- 1991 Tilstandsvurdering for VVS, elektrisk anlegg og bygningsmessige forhold.  
Reparasjon av tak på begge blokkene, inkl. utskifting av takluker.
- 1990 Innkjøp av to nye sentrifuger og en tørketrommel til fellesvaskeriet.
- 1989 Nye balkonger / Ny el-kjele, ombygging av oljekjele / Ny oljetank / Utskifting av ute- og oppgangsllys /  
Kontrollert kraner og radiatorer i alle leiligheter og kjeller
- 1988 Oppussing av balkonger og ombygging av antenneanlegg.
- 1987 Takreparasjoner (Gjøvikgata 3)
- 1986 Takreparasjon og bygging av avfallsboder.
- 1982 Utskifting av vinduer og balkongdører.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår å øke honoraret med kr 40 000 på bakgrunn av økt arbeidsmengde, hovedsaklig som følge av vedlikeholdsprosjekter og bistand til beboere.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 170 000



Sak 5

## **Valg av styret**

### **Innstilling**

Valgkomiteen i perioden 2020/ 2021 besto av Anke Loska og Trygve Haraldson Prestegard. På grunn av Corona pandemien og smitteverntiltakene fra 2020 var det vanskelig å komme i kontakt med beboere, da de naturlige møtepunktene gjennom året falt bort. Dette gjelder særlig borettslagets dugnader.

Årets forslag til tillitsvalgte er gjort av hensyn til å sikre kontinuitet i styret og for å opprettholde et godt fungerende styrearbeid. Nåværende leder ønsker ikke å fortsette som leder. Valgkomiteen har rekruttert et sittende styremedlem til ledervervet. Vedkommende ønsker å sitte ut sin periode, og vi har derfor valgt å foreslå henne for 1 år.

Valgkomiteen ønsker å takke June Gaupset for sin innsats som styreleder for Bjølsenhagen borettslag- Tusen takk!

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Hege Vatn Mor Go'hjertas vei 15**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Olav Dahl Mor Go'hjertas vei 13**

**Sivert Mikalsen Mor Go'hjertas Vei 21**

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

**Guro Urdahl Mor Go'hjertas vei 13**

**Mona Tranøy Mor Go'hjertas vei 19**



Sak 6

## **Valgkomite**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 Medlem** Velges for 1 år

**Anke Loska** Mor Go'hjertas vei 21

**Trygve Haraldson** Prestegard Mor Go'hjertas vei 21



Sak 7

**Valg av delegert med vara til OBOS Generalforsamling**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Arvid Guldborg, Mor Go'hjertas vei 17**

**Valg av 1 Varadelegert** Velges for 1 år

**Sivert Mikalsen, Mor Go'hjertas Vei 21**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.