



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 244 018	3 144 348
Sum inntekter		3 244 018	3 144 348
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	143 130
Annen driftskostnad		2 433 912	3 209 687
Sum kostnader		2 627 882	3 352 817
Driftsresultat		616 136	-208 469
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 093	18 053
Sum finansinntekter		26 093	18 053
Annen finanskostnad			6 219
Sum finanskostnader		0	6 219
Netto finans		26 093	11 834
Ordinært resultat før skattekostnad		642 229	-196 635
Ordinært resultat etter skattekostnad		642 229	-196 635
Årsresultat		642 229	-196 635
Totalresultat		642 229	-196 635
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		642 229	-196 635
Sum overføringer og disponeringer		642 229	-196 635



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 102 160	3 102 160
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		3 102 160	3 102 161
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 102 160	3 102 161
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 121	73 901
Sum fordringer		81 121	73 901
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 565 787	1 207 740
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 565 787	1 207 740
Sum omløpsmidler		1 646 908	1 281 640
SUM EIENDELER		4 749 068	4 383 801

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 500	6 500
Sum innskutt egenkapital		6 500	6 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 203 428	3 561 198
Sum opptjent egenkapital		4 203 428	3 561 198
Sum egenkapital		4 209 928	3 567 698
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		366 500	366 500
Sum annen langsiktig gjeld		366 500	366 500
Sum langsiktig gjeld		366 500	366 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 282	449 603
Annen kortsiktig gjeld		169 358	
Sum kortsiktig gjeld		172 640	449 603
Sum gjeld		539 140	816 103
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 749 068	4 383 801



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256714

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 950 376 279
BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 244 018	3 144 348
Sum inntekter		3 244 018	3 144 348
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	143 130
Annen driftskostnad		2 433 912	3 209 687
Sum kostnader		2 627 882	3 352 817
Driftsresultat		616 136	-208 469
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 093	18 053
Sum finansinntekter		26 093	18 053
Annen finanskostnad			6 219
Sum finanskostnader		0	6 219
Netto finans		26 093	11 834
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		642 229	-196 635
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		642 229	-196 635
Årsresultat		642 229	-196 635
Totalresultat		642 229	-196 635
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		642 229	-196 635
Sum overføringer og disponeringer		642 229	-196 635



Organisasjonsnr: 950 376 279
BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3 102 160	3 102 160
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1
Sum varige driftsmidler	3 102 160	3 102 161
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	3 102 160	3 102 161
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	81 121	73 901
Sum fordringer	81 121	73 901
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 565 787	1 207 740
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 565 787	1 207 740
Sum omløpsmidler	1 646 908	1 281 640
SUM EIENDELER	4 749 068	4 383 801

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	6 500	6 500
Sum innskutt egenkapital	6 500	6 500



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 203 428	3 561 198
Sum opptjent egenkapital	4 203 428	3 561 198
Sum egenkapital	4 209 928	3 567 698
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	366 500	366 500
Sum annen langsiktig gjeld	366 500	366 500
Sum langsiktig gjeld	366 500	366 500
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	3 282	449 603
Annen kortsiktig gjeld	169 358	
Sum kortsiktig gjeld	172 640	449 603
Sum gjeld	539 140	816 103
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 749 068	4 383 801



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Bjølshagen Borettslag

20. april 2022

Selskapsnummer: 10





Velkommen til årsmøte i Bjølsenhagen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

20. april 2022 kl. 18:00, Sagenehjemmet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Oppussing av balkongfasade
5. Salg av loftarealer
6. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjølsenhagen Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. S.10 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000.

Sak 4

Oppussing av balkongfasade

Forslag fremmet av:

Trygve Prestegard og Linde Noraker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Frontene på balkongene ser ikke fine ut. De er sjenerende og har en verdireducerende effekt på leilighetene i borettslaget. Det er et ønske fra flere beboere at frontene på balkongene skiftes ut eller pusses opp. Som ett eksempel på hvordan nye balkongfronter kan se ut vises det til de nyoppussede balkongene i Gjøvikgata 7b, der beboerne kan velge å ha seilduk som står i stil med balkongen/fasaden på innsiden av rekkverket dersom de ønsker å hindre innsyn.

Det foreslås at styret får i oppdrag å utrede alternativer for endringer/oppussing av balkongene. Utredningen må belyse hvilke omfangsalternativer som eksisterer, som f.eks. alt fra mindre endringer som fjerning/fornyning av vindskjerming, til utskifting av hele balkongen. Målet med utredningen er å få oversikt over hvilke alternativer for endringer av balkongene som eksisterer, og hvilke kostnader som er knyttet til de forskjellige alternativene. Eksempel på alternativer kan være (ikke uttømmende):

- Kun endring/fjerning av vindskjerm.
- Endring av fronter/fasade på balkongene.
- Endring av hele balkongkonstruksjonen.

Da det i dialogen med potensielle leverandører/entreprenører kan komme opp forslag til andre løsninger, står styret fritt til å vurdere hvilke alternativer som utredes. Utredningen må belyse kostnader og konsekvenser ved de ulike alternativene. De mest omfattende alternativene bør inneholde løsningsforslag knyttet til aspekter som designutforming på fronter/rekkverk, løsning for å hindre innsyn (f.eks. seilduk), løsning for vindskjerming, løsning for skjerming mot naboer, løsning for takrenner, og løsning for takoverbygg i 5. etg.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget om å utrede oppussing/endring av balkonger.



Forslag til vedtak

Styret får i oppdrag å utrede alternativer for endringer/oppussing av balkongene. Utredningen legges frem for beboerne i en ekstraordinær generalforsamling der, ulike alternativer for oppussing/ending av balkongene og de økonomiske konsekvensene av evt. tiltak legges frem for beboerne. Den ekstraordinære generalforsamlingen må så stemme over hvilket av alternativene beboerne ønsker å gå videre med.

Sak 5

Salg av loftarealer

Forslag fremmet av:

Trygve Prestegard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er i en trend i tiden i at samfunnet forsøker å utnytte begrensede ressursene på en mer effektiv måte. Dette kan handle om alt fra klimatiltak som etterisolering/nye vinduer, til hvordan eksisterende bebyggelse kan utnyttes bedre. Ved å utvikle og transformere eksisterende bebyggelse i byer, kan behovet for å bygge nye boligblokker på ubebygde arealer i utkanten av byen reduseres. Bjølsenhagen Borettslag kan bruke arealene i bebyggelsen på en mer effektiv måte. Loftarealene i Bjølsenhagen Borettslag er til dels lite utnyttet med en del ledige arealer. Arealene er ikke store nok til å kunne bygges ut som selvstendige boenheter, men arealene kan implementeres i leilighetene i 5. etasje. På denne måten kan man lage større boenheter som er tilrettelagt for større familier.

Det er 13 beboere i 5. etasje, og av disse har vi snakket med 11 hvorav antall som ønsker å bygge ut loftet er 8 stk, mens 3 stk er avventende eller nøytrale. Initiativtaker har undersøkt interessen for utbygging av loftet blant beboerne i 5. etasje. Undersøkelsen viser at det er interesse for å bygge ut loftet blant beboerne i 5. etasje. På vegne av de interesserte beboerne i 5. etasje, tas det initiativ til å utrede muligheten for at eierne av leiligheter i 5. etasje får muligheten til å kjøpe loftarealene. Ett eventuelt salg må godkjennes av 2/3 av generalforsamlingen. Før det gjennomføres mye arbeid med å undersøke og utrede konkrete muligheter, er det ønskelig med en avklaring fra generalforsamlingen om dette er noe beboerne i borettslaget kunne være interessert i.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det ikke settes av midler til en slik utredning på nåværende tidspunkt, men er ikke enstemmig.



Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at det settes av 150.000kr til å utrede ett salg av loftarealene. Budsjettet kan brukes til å innhente takst, mulighetsstudie, og annen nødvendig konsulentbistand. Utredningen kan gjennomføres av styret, en prosjektgruppe bestående av beboere i borettslaget, eller en ekstern prosjektleder. Det er opp til styret å bestemme hvordan utredningen gjennomføres. Saksfremlegget legges frem for en ekstraordinær generalforsamling høsten 2022.

Vedlegg

2. Forslag til generalforsamling om loftsutbygging - Bjølsenhagen Borettslag 2022.pdf

Sak 6

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Bjølsenhagen borettslag innstilling til valg 2022 fra valgkomiteen:

Valgkomiteen har tatt kontakt med utvalgte beboere og har sendt ut informasjon til beboere med ønske om forslag til kandidater til styret til Bjølsenhagen borettslag. Det var en lang prosess, men vi lyktes til slutt.

Et styremedlem som opprinnelig ikke er på valg ønsket ikke å fortsette pga. fraflytting. Valgkomiteen har derfor besluttet å innstille et nytt styremedlem for ett år, som er gjenværende periode. Bakgrunnen er at det ikke er ønskelig at et styret eventuelt må skiftes ut i sin helhet når flere medlemmer er på valg samtidig.

Et medlem i valgkomiteen har sagt seg villig til å stille som styremedlem for å sikre et fungerende styret. Vedkommende har hatt en lang fartstid som leder i styret for borettslaget.

Årets innstilling har vært krevende da vi ikke ønsket å foreslå en leder ut ifra de personer som vi var i kontakt med. I samtale med OBOS fikk vi bekreftet at borettslaget trenger en formell leder, men kan velge en flat struktur i sin arbeidsform.

Valgkomiteen ønsker at beboere deltar i diskusjon og valg på årets generalforsamling. Det er viktig at Bjølsenhagen borettslaget har et styre som fungerer med medlemmer som jobber for borettslagets beste, og som følger sine ansvarsområder med samvittighet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anke Loska
- Arvid Guldborg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Guro Urdahl
- Mona Tranøy

Valg av 1 styremedlem. Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- Nathalie Wathne

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Arvid Guldberg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mona Tranøy

Sak 9

Valg av valgkomité

Det skal velges en valgkomité for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Trygve Prestegård



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hege Grønning Vatn	Hiltonåsen 82
Styremedlem	Olav Dahl	Mor Go'hjertas Vei 13
Styremedlem	Arvid Guldberg	Mor Go'hjertas Vei 17
Styremedlem	Sivert Mikalsen	Mor Go'hjertas Vei 21
Varamedlem	Mona Tranøy	Mor Go'hjertas Vei 19
Varamedlem	Guro Urdahl	Mor Go'hjertas Vei 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Arvid Guldberg Mor Go'hjertas Vei 17

Varadelegert

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 3 menn og 1 kvinne.

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 4 272 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.

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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 244 018.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes andre inntekter. Andre inntekter består av vederlag fra Vann- og avløpsetaten og leie fra Get.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 627 882.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere drift- og vedlikeholdskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 642 229 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 474 268 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 økt denne posten i budsjettet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 41 346. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjølsenhagen Borettslag.

Lån

Bjølsenhagen Borettslag har ingen lån, men planlegger å gjennomføre et større rehabiliteringsprosjekt som vil medføre et låneopptak.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5 % fra 01.01.22.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjølsenhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bjølsenhagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Bjølsenhagen Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Oslo, 17. februar 2022
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-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		832 037	1 526 753	832 037	1 474 268
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		642 229	-196 635	-241 330	725 980
Tillegg salgssum anl. midler	14	1	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		0	-498 080	-5 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		642 230	-694 715	-246 330	725 980
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 474 268	832 037	585 707	2 200 248
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 646 908	1 281 640		
Kortsiktig gjeld		-172 640	-449 603		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 474 268	832 037		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 223 018	3 144 348	3 223 000	3 336 000
Andre inntekter	3	21 000	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 244 018	3 144 348	3 223 000	3 336 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-13 130	-18 330	-23 970
Styrehonorar	5	-170 000	-130 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-6 575	-5 420	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-107 605	-104 985	-108 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-40 348	-41 242	-30 000	-30 000
Kontingenter		-13 000	-13 000	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-111 361	-1 481 829	-1 350 000	-150 000
Forsikringer		-210 599	-195 416	-205 000	-221 000
Kommunale avgifter	9	-482 233	-476 120	-481 000	-495 000
Energi/fyring	10	-843 957	-386 531	-530 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-304 054	-274 254	-288 000	-310 000
Andre driftskostnader	11	-314 180	-230 891	-250 000	-304 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 627 882	-3 352 817	-3 449 330	-2 635 020
DRIFTSRESULTAT		616 136	-208 469	-226 330	700 980
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	26 093	18 053	0	25 000
Finanskostnader		0	-6 219	-15 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		26 093	11 834	-15 000	25 000
ÅRSRESULTAT		642 229	-196 635	-241 330	725 980
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		642 229	0		
Fra opptjent egenkapital		0	196 635		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 929 353	2 929 353
Tomt		172 807	172 807
Andre varige driftsmidler	14	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		3 102 160	3 102 161
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		81 121	73 901
Driftskonto OBOS-banken		837 348	80 886
Sparekonto OBOS-banken		728 439	1 126 853
SUM OMLØPSMIDLER		1 646 908	1 281 640
SUM EIENDELER		4 749 068	4 383 801
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 100		6 500	6 500
Opptjent egenkapital		4 203 428	3 561 198
SUM EGENKAPITAL		4 209 928	3 567 698
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	15	366 500	366 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		366 500	366 500
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 282	449 603
Annen kortsiktig gjeld	16	169 358	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		172 640	449 603
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 749 068	4 383 801
Pantstillelse	17	366 500	366 500
Garantiansvar		0	0



Oslo, 15.02.2022

Styret i Bjølshagen Borettslag

Hege Grønning Vatn /s/

Olav Dahl /s/

Arvid Guldberg /s/

Sivert Mikalsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 223 018
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 223 018

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Leie Get	16 000
Vederlag fra Vann- og avløpsetaten	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	21 000

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 170 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 575.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-28 821
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 527
SUM KONSULENTHONORAR	-40 348

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 675
Drift/vedlikehold VVS	-35 153
Drift/vedlikehold elektro	-22 260
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 034
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 425
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 814
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-111 361

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-266 671
Renovasjonsavgift	-215 562
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-482 233

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-41 924
Fjernvarme	-802 033



SUM ENERGI / FYRING	-843 957
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 413
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 665
Verktøy og redskaper	-1
Vaktmestertjenester	-162 471
Renhold ved firmaer	-102 175
Andre fremmede tjenester	-188
Trykksaker	-1 538
Andre kontorkostnader	-665
Telefon, annet	-409
Porto	-1 565
Gaver	-2 400
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-7 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-314 180

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 586
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 507
SUM FINANSINTEKTER	26 093

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.222/bnr.157

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 3	
Tilgang 1995	25 600
Avskrevet tidligere	-25 599
Avgang 2021	-1
	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-366 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-366 500

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-169 358
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-169 358

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. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 929 353
Tomt	172 807
TOTALT	3 102 160

Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i året som har gått jobbet med både større og mindre prosjekter i borettslaget. Vanlig drift har blant annet omfattet mindre vedlikehold (lås sykkelskur, vaskerom, dører, etc.), informasjon til beboere, lekeplasskontroll, kontroll av brannslukningsutstyr (innkjøp av nye brannslukkere), gjennomføring av dugnad inkl. container til avfall, opprydning i dokumenter og leverandørinformasjon, representasjon i OBOS generalforsamling, dialog med BYM knyttet til utearealer, behandling av saker og forespørsler fra beboere samt trivselsinitiativer som juletre. Vi har også hatt møtevirksomhet med VAV og representert borettslaget i bydelsutvalget knyttet til stamnettprosjektet i Oslo kommune..

Det ble gjennomført gjenstående utbedringer knyttet til rørfornyingsprosjektet, og dette er nå slutført. Det er nå påbegynt et større vedlikeholdsprosjekt knyttet til utskiftning av alle vinduer og balkongdører, hvor prosjektleder ble valgt gjennom en tilbudsprosess og første fase er igangsatt. Avtaler med vaktmestertjenester og renholdstjenester ble gjennomgått, og som et resultat av dette har vi reforhandlet avtale med vaktmester samt byttet renholdsleverandør. Det har også blitt igangsatt en hagegruppe bestående av engasjerte beboere som bidrar til å videreutvikle uteområdene våre.

Styret

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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

Bjølshagen Borettslag 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 den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Absolutt Rent AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler til oppgangsdøren og skilt til callinganlegg og postkasse kan bestilles hos styret.

Vaskeri

Fellesvaskeriet i Mor Go'hjertas vei 19 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.

Husdyr

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

Kabel-TV og bredbåndstjenester

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.

Forsikring

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

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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 – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Rehabilitering bunnledningene
2020	Byttet ut- og innvending hovedstoppekran
2020	Byttet termostat på fyringsanlegget
2020	Utbedret rørtilslutning mellom stakekum og kommunalt anlegg
2020	Renset overvannskum utvendig
2019	Montert nye branndører og tilhørende ventiler i fellesareal i kjeller
2019	Gjennomført inspeksjon av bunnledninger
2019	Utført legionellkontroll
2018	Utført legionellkontroll
2018	Gjennomført tilstandsvurdering elektrisk anlegg og bygningsmessige forhold (Oppdatert vedlikeholdsnøkkel)
2018	Radonmåling i leiligheter i 1 etasje.
2018	Gjennomført lekeplattinspeksjon
2018	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
2014	LED-lamper med bevegelsessensor er montert i kjeller og loft, samt utendørs



2014	Dørtelefonanlegget er skiftet (ringetablå og dørtelefon i hver leilighet)	
2013	LED-lamper med bevegelsessensor montert i alle oppgangene	
2013	Etterisolering av varmførende rørledn. og lignende i fyrrømmet. Det er også montert nytt varmereguleringssystem for oppvarming av leilighetene.	
2011	Alle leilighetsoppgangene er malt i tillegg til vinduer og dører utvendig, samt balkongene	
2011	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 sykkelstativ	
2009	Knyttet til fjernvarme fra Hafslund	
2008	Ny låsbar bom	
2008	Nye Loftsvinduer	
2008	Ny vaskemaskin i fellesvaskeri	
2008	Ombygging av bankestativ til sykkelstur	
2008	Utskifting av optiske røykvarslere	
2006	Oppgradert lekeplass / Nytt søppelskuranlegg	
2003	Våtromsrehabilitering / Ny bom	
2002	EI-anlegg / Våtrom	Oppgradert el-anlegget, påbegynt våtromsrehabilitering.
	Kabel-TV / Brann / Kjeller / Porttelefon	Oppgradering av kabel-TV-nettverket / Kontroll og oppgradering av brannsikringsutstyret / Maling av kjelleropp ganger / Oppgradering av porttelefonanlegget
1999	Vinduer / Låssystem / VVS	Oppgradering av vinduene / Nytt serielåssystem / Installert to nye varmtvannsberedere i blokk A.
1998	Nye tak og pipehatter.	
1997	VVS	Utskifting av bereder (blokk B).
1996	Oppussing av oppgangene.	
1995	Oppussing av tjenesteleilighet (bad og kjøkken).	
1994	Fjernvarmerør / Tak / Redskapshus mm.	Utskifting av fjernvarmerør / Ettersett alle tak / Isolert redskapshus / Asfaltert gangveier mm.
1991	Tilstandsvurdering for VVS, elektrisk anlegg og bygningsmessige forhold.	



1990	Reparasjon av tak på begge blokkene, inkl. utskifting av takluker. Fellesvaskeri	Innkjøp av to nye sentrifuger og en tørketrommel til fellesvaskeriet.
1989	Balkonger / El- og oljekjele / Lys / VVS	Nye balkonger / Ny el-kjele, ombygging av oljekjele / Ny oljetank / Utskifting av ute- og oppgangsløys / 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.	

Forslag til generalforsamling i Bjølsenhagen Borettslag 2022: Salg av loftsarealer

Kort beskrivelse av sak:

Det er i en trend i tiden i at samfunnet forsøker å utnytte begrensede ressursene på en mer effektiv måte. Dette kan handle om alt fra klimatiltak som etterisolering/nye vinduer, til hvordan eksisterende bebyggelse kan utnyttes bedre. Ved å utvikle og transformere eksisterende bebyggelse i byer, kan behovet for å bygge nye boligblokker på ubebygde arealer i utkanten av byen reduseres. Bjølsenhagen Borettslag kan bruke arealene i bebyggelsen på en mer effektiv måte.

Lofts-arealene i Bjølsenhagen Borettslag er til dels lite utnyttet med en del ledige arealer. Arealene er ikke store nok til å kunne bygges ut som selvstendige boenheter, men arealene kan implementeres i leilighetene i 5. etasje. På denne måten kan man lage større boenheter som er tilrettelagt for større familier.

Initiativtaker har undersøkt interessen for en utbygging av loftet blant beboerne i 5. etasje. Undersøkelsen viser at det er interesse for å bygge ut loftet blant beboerne i 5. etasje.

På vegne av de interesserte beboerne i 5. etasje, tas det initiativ til å utrede muligheten for at eierne av leiligheter i 5. etasje får muligheten til å kjøpe loftsarealene. Ett eventuelt salg må godkjennes av 2/3 av generalforsamlingen. Før det gjennomføres mye arbeid med å undersøke og utrede konkrete muligheter, er det ønskelig med en avklaring fra generalforsamlingen om dette er noe beboerne i borettslaget kunne være interessert i.

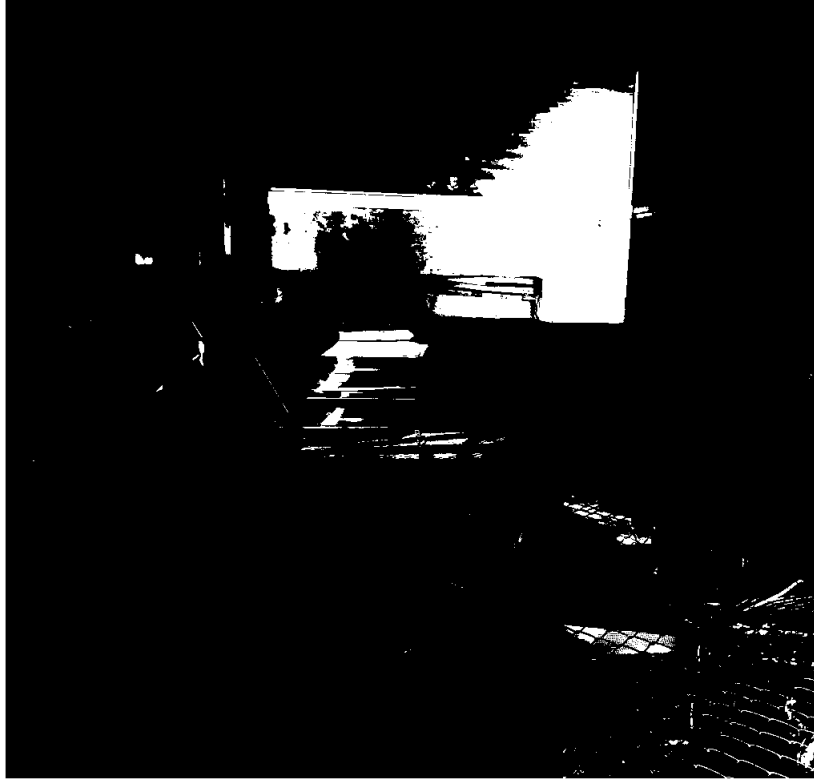
Antall beboere i 5. etasje:	13
Antall spurte:	11
Antall som ønsker å bygge ut loftet:	8
Antall som sitter på gjerdet:	1
Antall som ikke ønsker å bygge ut loftet selv, men som stiller seg positiv til initiativet:	1
Antall som stiller seg «nøytral» (skal selge)	1

Positive effekter av å selge loftsarealene:

- Basert på hvilken modell for salg man velger, kan borettslaget enten få en engangsinntekt eller potensielt slippe en oppussing av taket.
 - Alternativ 1 - Engangsinntekt til borettslaget. (Grovt eksempel på utregning av potensiell inntekt: basert på 80m² BRA i hver oppgang, 6 oppganger = 480m²/BRA. x 12.500kr/m² = 6.000.000 kr i inntekt.)
 - Alternativ 2 – beboerne i 5. etasje bekoster nytt tak i bytte mot vederlagsfritt kjøp av loftsarealene.

Hvilken modell for salg som er mulig/anbefales må utredes i saksfremlegget som legges frem i ekstraordinær generalforsamling.

- Leiligheter med større areal betaler mer i felleskostnader. Dette genererer høyere løpende inntekter til borettslaget fra felleskostnadene.
- Mer intensiv utnyttelse av arealer (både på loft og i kjeller) som i dag er lite i bruk.
- Flere større leiligheter som kan bidra til at folk bor lenger i borettslaget (lavere gjennomsnittlig turnover).



Negative effekter av å selge loftsarealene:

- **Beboerne mister boder på loft**
 - Ett avbøtende tiltak er å erstatte loftsbodene med boder i kjeller (ta i bruk ubrukte arealer i kjeller). Dette vil også innebærer en oppussing og mer intensiv bruk av kjellerarealene.
- **Beboerne mister tørkemuligheter på loft**
 - Ett mulig avbøtende tiltak til dette er å bygge utendørs tørkestativ.



Forslag til vedtak:

- **Forslag til vedtak for ordinær generalforsamlingen 2022:**
 - Styret får i oppdrag å utarbeide et saksfremlegg for «salg av loftsarealer til utvidelse av leiligheter i øverste etasje». Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling i Ringgaten Byggeselskap 2 AS (vedlagt) brukes som mal for hvordan ett saksfremlegg kan utformes.
 - Saksfremlegget legges frem for en ekstraordinær generalforsamling høsten 2022.
 - Forsalg til vedtak:
- 1. Årsmøtet godkjenner at det settes av 150.000kr til å utrede ett salg av loftsarealene. Utredningen kan gjennomføres av styret, en prosjektgruppe bestående av beboere i borettslaget, eller en ekstern prosjektleder. Det er opp til styret å bestemme mandat, samt hvordan utredningen gjennomføres.
- 2. Det settes ikke av midler til en slik utredning per nå.
- **Forslag til ekstraordinær generalforsamlingen høsten 2022:**
 - Generalforsamlingen vedtar salg av loftsarealene i henhold til foreslått i utarbeidet saksfremlegg.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 20.04.22

Selskapsnummer: 10 **Selskapsnavn:** Bjølsenhagen 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: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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