



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 567 907
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BJELKETUN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 09.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 002 308	3 990 979
Sum inntekter		4 002 308	3 990 979
Kostnader			
Lønnskostnad		190 547	173 204
Annen driftskostnad		2 636 039	3 304 986
Sum kostnader		2 826 586	3 478 190
Driftsresultat		1 175 722	512 789
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 366	60 206
Sum finansinntekter		43 366	60 206
Annen finanskostnad		109 313	164 445
Sum finanskostnader		109 313	164 445
Netto finans		-65 948	-104 239
Resultat før skattekostnad		1 109 775	408 549
Årsresultat		1 109 775	408 549
Totalresultat		1 109 775	408 549
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 109 775	408 549
Sum overføringer og disponeringer		1 109 775	408 549



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		39 207	25 860
Andre fordringer		4 925	15 681
Sum fordringer		44 132	41 541
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		855 980	638 147
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		855 980	638 147
Sum omløpsmidler		900 112	679 688
SUM EIENDELER		900 112	679 688

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		225 049	1 334 823
Sum opptjent egenkapital		-225 049	-1 334 823
Sum egenkapital		-225 049	-1 334 823
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		896 971	1 651 135
Sum annen langsiktig gjeld		896 971	1 651 135
Sum langsiktig gjeld		896 971	1 651 135
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		345	685
Leverandørgjeld		181 482	253 987
Annen kortsiktig gjeld		46 363	108 704
Sum kortsiktig gjeld		228 190	363 376
Sum gjeld		1 125 161	2 014 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		900 112	679 688



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345713

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 975 567 907
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BJELKETUN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 08.04.2026



Organisasjonsnr: 975 567 907
BJELKETUN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 002 308	3 990 979
Sum inntekter		4 002 308	3 990 979
Kostnader			
Lønnskostnad		190 547	173 204
Annen driftskostnad		2 636 039	3 304 986
Sum kostnader		2 826 586	3 478 190
Driftsresultat		1 175 722	512 789
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 366	60 206
Sum finansinntekter		43 366	60 206
Annen finanskostnad		109 313	164 445
Sum finanskostnader		109 313	164 445
Netto finans		-65 948	-104 239
Resultat før skattekostnad		1 109 775	408 549
Årsresultat		1 109 775	408 549
Totalresultat		1 109 775	408 549
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 109 775	408 549
Sum overføringer og disponeringer		1 109 775	408 549



Organisasjonsnr: 975 567 907
BJELKETUN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		39 207	25 860
Andre fordringer		4 925	15 681
Sum fordringer		44 132	41 541
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		855 980	638 147
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		855 980	638 147
Sum omløpsmidler		900 112	679 688
SUM EIENDELER		900 112	679 688
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		225 049	1 334 823
Sum opptjent egenkapital		-225 049	-1 334 823



Sum egenkapital	-225 049	-1 334 823
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	896 971	1 651 135
Sum annen langsiktig gjeld	896 971	1 651 135
Sum langsiktig gjeld	896 971	1 651 135
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	345	685
Leverandørgjeld	181 482	253 987
Annen kortsiktig gjeld	46 363	108 704
Sum kortsiktig gjeld	228 190	363 376
Sum gjeld	1 125 161	2 014 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	900 112	679 688



Organisasjonsnr: 975 567 907
BJELKETUN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7315

BJELKETUN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i BJELKETUN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mars kl. 12:00 og lukker 16. mars kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7315>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar
6. Bytte vinduer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i BJELKETUN BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Torjus Kleiven Kandal velges som møteleder

Forslag til vedtak

Torjus Kleiven Kandal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Norunn Kosberg og Kristian Sverre Arntsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. BJELKETUN BOLIGSAMEIE Årsregnskap 2025.pdf
2. Kommentarer til årsregnskap 2025.pdf
3. 7315 Bjelketun Boligsameie - Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret fra i fjor, på kr 167 000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 167 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 167 000



Sak 6

Bytte vinduer

Forslag fremmet av:

Zubeide Sleeman

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det anbefales at vinduer bør byttes etter 20-30 år for et godt inneklima. Dersom vinduene våre er fra byggeåret, 1980, så er de 46 år gamle. Det trekker mye fra dem, selv med tiltak, noe som gir høyere strømforbruk til oppvarming.

Styrets innstilling

Vinduene er fra byggeår 1987/88 og er nå rundt 36 år gamle. Styret er enige i at vinduene snart må skiftes ut i løpet av rundt fem års tid. Siden sameiet fortsatt har lån fra tidligere oppgraderinger vil det være en betydelig kostnad for sameiet å gjøre dette nå. Styret mener at sameiet må bygge seg opp mer kapital før utskifting av vinduer. Kostnad for utskifting av vinduer i dag er anslått til rundt 10 millioner kroner, og det vil bety betydelig økte felleskostnader eller kontantinnskudd for seksjonseierne.

Det foreligger ikke avsatte midler i budsjettet eller vedtatt vedlikeholdsplan for et slikt tiltak i år. Styret fortsetter planleggingen for utskifting av vinduer på mellomlang sikt, inkludert et økonomisk rammeverk som gjør utskiftingen gjennomførbar.

Saken kan deretter fremmes på nytt for årsmøtet når beslutningsgrunnlaget er tilstrekkelig.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet stemmer nei til dette forslaget.

Forslag til vedtak

Ønsker ny vurdering fra styret? Vil bytting av vinduer eventuelt øke fellesutgiftene, eller er det spart opp til dette i budsjettet?

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Robin Torstensen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Pablo Lozano Sedano

Vedlegg



1. Valgkomiteens innstilling til styrevalg 2026 Bjelketun Boligsameie.pdf

Sak 8

Valgkomité

Valgkomiteens rolle er å foreslå kandidater til å sitte i styret i sameiet.

Innstilling

Styret foreslår at dagens valgkomité fortsetter i et år til.

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Norunn Kosberg

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Stein Vidar Lillemark



Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

Her er en samlet og oversiktlig oppdatering om arbeidet som er gjort i sameiet gjennom året. Styret har jobbet med både praktiske forbedringer, vedlikehold, økonomi og trivselstiltak med mål om å gjøre Bjelketun boligsameie til et trygt og hyggelig sted å bo.

Økonomi og felleskostnader

Styret har besluttet at det ikke blir noen økning i felleskostnadene i 2026. Dette til tross for økte kommunale avgifter og høyere priser på forsikring, drift og øvrige kostnader.

Felleskostnadene har vært uendret siden 2022. I samme periode har kommunale avgifter fra Oslo kommune økt med nesten 60 prosent, og konsumprisindeksen har økt med ca. 10 prosent (nov. 2022–nov. 2025).

Dette er mulig gjort gjennom aktiv reforhandling av avtaler, streng økonomisk disiplin og løpende vurdering av kostnadsbesparende tiltak.

Sameiet har sunn og god økonomi. Ved årsskiftet 24/25 ble et lån på 500 000 kroner fra 2022 nedbetalt. Ved inngangen av 2023 hadde sameiet tre lån (to fra 2016). Nå gjenstår kun ett lån på ca. NOK 850 000, og styret jobber for å betale ned siste rest så raskt som mulig.

Styret ønsker også å opparbeide en buffer for å håndtere uforutsette kostnader og kommende vedlikeholdsbehov, slik at vi i størst mulig grad kan unngå økninger i felleskostnadene.

Vedlikehold og tekniske forbedringer

Belysning, strømsparing og elektrisk

Alle loftsboer og garasje har fått nye LED-lamper som gir bedre lys og lavere strømforbruk. Det er installert tidsstyring og berøringssensorer slik at lyset slår seg av automatisk når områdene ikke er i bruk.

Det er installert strømuttak i bakgården slik at en kan bruke høytrykkspyler og lignende utstyr. For å bruke strømuttakene må en benytte nøkkel, for å forhindre at disse brukes unødig. Beboere kan få tilgang for kortvarig bruk. Ta kontakt med styret for å få nøkkel.

Ventilasjon

I november ble det gjennomført service på ventilasjonsanlegget. Det ble avdekket flere forhold som burde utbedres, særlig i Sverdrups gate 3. Det ble gjennomført følgende tiltak: ny trykkregulert vifte på loft, utskifting av defekt spjeldmotor, samt rengjøring av vifter og kanaler.

Ventilasjonssystemet kommer ikke til å bli perfekt, men styret arbeider kontinuerlig med forbedringer.

Heiser

Styret har inngått vedlikeholdsavtale for heisene med ny leverandør, Heiskompaniet. Avtalen med Heiskompaniet omfatter fire servicebesøk per år. Arbeid som utføres ved service er:

- Alle slitedeler og sikkerhetskomponenter sjekkes
- Rengjøring og smøring av heis, sjakt og maskinrom
- Oppdatering av elektronisk loggbok
- Informasjon til styret om behov for utbedringer



Vi kan bestille reparasjoner av anlegget utenom vanlige ettersyn og får rask levering av service og utbedring av feil.

Alle heisene er tilknyttet en døgnbemannet vaktentral hos Heiskompaniet og nye telefonnumre er oppdatert i heisene.

Ved siste service viste at flere slidedeler må byttes og at vedlikehold må gjennomføres på alle tre heiser. Dette er utbedret i februar 2026.

Garasje og fellesarealer

Garasjen ble vasket og ryddet i vår. Takk til alle som bidro ved å flytte biler og utstyr i tide.

Et nytt system for åpning av garasjeporten er innført i starten av 2025. Porten kan nå betjenes via app eller telefonoppringning. Fjernkontroller er tilgjengelige for kjøp.

På grunn av feilparkering utenfor porten ble det satt opp «Parkering forbudt»-skilt. Så vidt styret kjenner til, har dette løst problemet med feilparkering.

Avløp og forebyggende vedlikehold

I oktober 2025 ble det gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsrør i 55 leiligheter samt i felles avløpsrør.

Rørøpplaget er i god stand, men det ble avdekket betydelige fettansamlinger i flere kjøkkenavløp, særlig fra 3. etasje og nedover. Ni leiligheter hadde akutte eller nesten tette rør. Ett bunnrør måtte rengjøres mekanisk og ett ødelagt rør ble byttet.

Styret minner om: Ikke hell fett eller olje i vasken. Bruk godt med varmt vann etter fettholdig mat, og rengjør vannlås og sluk jevnlig.

Forsikringssaker

Styret har håndtert flere forsikringssaker gjennom året, hovedsakelig knyttet til vannlekkasjer som har berørt flere seksjoner, inkludert utette vinduer og tette avløpsrør.

Sikkerhet og orden

I februar 2026 ble det avdekket innbrudd i bodområdet på loftet over JBG7/JBG5. Fem boder ble antatt brutt opp. Forholdet ble anmeldt, og berørte beboere ble bedt om å kontrollere egne boder og melde eventuelle tap til forsikring og styret. Flere av gjenstandene som ble tatt fra bodene ble funnet i bakgården. Politiet har henlagt saken.

Hendelsen understreker viktigheten av at dører til fellesområder alltid er forsvarlig lukket og låst, og at uvedkommende ikke slipper inn i bygget.

I vår var det også utfordringer med uønsket opphold i gangene og i garasjen. Styret fulgte opp saken, og situasjonen har bedret seg. Vi oppfordrer beboere til å tipse styret dersom man ser noe mistenkelig.

Utleiesak i Sverdrups gate 3: Det har vært store utfordringer knyttet til en utleieseksjon der leietakere ikke overholdt husordensreglene og drev med lyssky virksomhet som skapte utrygghet for naboer. Leietakerne ble kastet ut, og saken er avsluttet.

Brannsikkerhet

Det er gjennomført kontroll av byggets branntekniske løsninger. Rapporten vi mottok inneholdt anbefalinger om mindre utbedringer, som styret har fulgt opp.



Det er satt opp nødutgangsmerking i garasjen ved oppgangene for å bedre sikkerheten.

Reseksjonering av boder

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt å gjøre bodene om fra fellesareal til tilleggsdel for hver leilighet. Arbeidet har vist seg å være mer omfattende enn først antatt, blant annet på grunn av krav om fysisk signatur fra alle berørte seksjonseiere.

Mange eiere bor utenfor Oslo, og prosessen er derfor krevende og byråkratisk. Styret har besluttet å sette saken på vent inntil videre, da ressursbruken vurderes som uforholdsmessig høy sett opp mot nytten.

Samarbeid og dialog

Styret har dialog med naboborettslaget om utbedring av den gule gavlveggen, der beslag bør repareres. Vi håper at veggen males i nær fremtid.

Sosialt og trivsel

Det har blitt arrangert dugnader med godt oppmøte. Det ble blant annet ryddet i bakgården, vasket i søppelrom og trappeoppganger, samt fjernet gjenstander fra fellesarealene.

Vårdugnaden ble arrangert 29. april og høstdugnaden 16. oktober. Styret takker alle som bidro. Innsatsen betyr mye for både trivsel og vedlikehold.

Årets sommerfest i bakgården samlet både store og små til god mat, drikke og hyggelig samvær. Vi legger opp til lignende sosiale aktiviteter i året som kommer.

Avfall

Det er fortsatt utfordringer med at gjenstander settes i søppelrommet. Større gjenstander skal leveres på miljøstasjonen ved Sofienbergparken. Utleiere bes informere leietakere om reglene.

Råd til beboere

Styret har informert om viktigheten av å sjekke pakningene på dobbeltvinduer. Slitte pakninger gir trekk og høyere strømforbruk. Nye pakninger gir bedre innelima og lavere kostnader.

Styrets arbeid fremover

OBOS Prosjekt gjennomførte en vurdering av energitilstanden i bygget. Rapporten viser at sameiet har potensial for betydelige forbedringer, særlig knyttet til gamle vinduer, trekkfulle vegger og ventilasjonssystemet./Anbefalte tiltak inkluderer blant annet utskifting av vinduer og dører, etterisolering og vurdering av varmepumpe og solcelleanlegg. Styret har satt i gang med mindre forbedringer. Les mer her

Styret vil vurdere etterisolering av bygningen og utskifting av vinduer i løpet av de kommende årene. Vi har hatt to tilfeller av utette vinduer i 2025, og vinduene nærmer seg slutten av sin levetid.

Dette kan innebære betydelige investeringer i årene som kommer.

Styret takker alle beboere for godt samarbeid gjennom året. Sammen bidrar vi til et trygt, ryddig og trivelig sameie.



BJELKETUN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975567907, KLIENTNR. 7315

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 951 648	3 951 648	3 952 000	3 952 000
Ladeinntekter elbil		50 660	31 288	30 000	30 000
Andre inntekter		0	8 043	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 002 308	3 990 979	3 982 000	3 982 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 547	-21 404	-23 547	-23 547
Styrehonorar	4	-167 000	-151 800	-167 000	-167 000
Revisjonshonorar	5	-9 500	-8 625	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-118 565	-114 005	-116 000	-121 220
Konsulenthonorar		-3 709	-77 776	-29 000	-29 000
Drift og vedlikehold	6	-837 505	-1 355 641	-961 000	-974 200
Forsikringer		-330 690	-293 591	-360 000	-370 000
Kommunale avgifter	7	-609 382	-711 318	-750 780	-787 598
Energi/fyring	8	-306 981	-301 333	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 394	-184 151	-194 000	-196 300
Andre driftskostnader	9	-231 313	-258 546	-223 000	-230 790
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 826 586	-3 478 190	-3 183 327	-3 258 925
DRIFTSRESULTAT		1 175 722	512 789	798 673	723 075
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	43 366	60 206	2 000	2 000
Finanskostnader	11	-109 313	-164 445	-136 000	-74 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-65 948	-104 239	-134 000	-72 000
ÅRSRESULTAT		1 109 775	408 549	664 673	651 075
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 109 775	408 549		



BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		39 207	25 860
Forskuddsbetalte kostnader		4 925	4 893
Andre kortsiktige fordringer		0	10 788
Driftskonto OBOS-banken		751 760	537 440
Sparekonto OBOS-banken		104 220	100 707
SUM OMLØPSMIDLER		900 112	679 688
SUM EIENDELER		900 112	679 688
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-225 049	-1 334 823
SUM EGENKAPITAL		-225 049	823
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	896 971	1 651 135
SUM LANGSIKTIG GJELD		896 971	1 651 135
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 328	52 509
Leverandørgjeld		181 482	253 987
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		345	685
Annen kortsiktig gjeld	14	35	56 195
SUM KORTSIKTIG GJELD		228 190	363 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		900 112	679 688
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2026

Styret i Bjelketun Boligsameie

Torjus Kleiven Kandal Kristin Dalvang Pablo Lozano Sedano



NOTE 1

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 648 924
Garasje	118 728
Internett	183 996

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **3 951 648**

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 547
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER **-23 547**

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 2024/2025	-167 000
---	----------

SUM STYREHONORAR **-167 000**



NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 500
----------	--------

SUM REVISJONSHONORAR **-9 500**

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-88 314
Drift/vedlikehold VVS	-65 753
Drift/vedlikehold elektro	-57 036
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 325
Drift/vedlikehold heisanlegg	-295 281
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 109
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-216 946
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-63 766
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-975

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-837 505**

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-413 542
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-195 597

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-609 382**

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-306 981
------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING **-306 981**

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 940
Container	-19 051
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 793
Datautstyr	-5 784
Lyspærer og sikringer	-1 225
Vaktmestertjenester	-49 663
Renhold ved firmaer	-100 429
Snørydding	-27 265
Andre driftskostnader	-2 689
Trykksaker	-274
Andre kontorkostnader	-378
Porto	-225
Bank- og kortgebyr	-3 220
Øreavrounding	1
Velferdskostnader	-4 362
Tap på fordringer	-16

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-231 313**



NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	32 615
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 363
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 513
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 822
Andre renteinntekter	3 052
SUM FINANSINNTEKTER	43 366

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-103 883
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-4 430
SUM FINANSKOSTNADER	-109 313

NOTE 12

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,04 %. Løpetiden er 13 år.	
	-2 000
Opprinnelig 2016	000
	-1 000
Deltinnbetalt 2017	000
Nedbetalt tidligere	1 348 865
Nedbetalt i år	754 164
	-896 971
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-896 971

NOTE 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35





ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere ladeinntekter enn budsjettert.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at sameiet har mottatt refusjon ved avregning av vann-og avløpsavgift. Det har også vært noe lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i at det er foretatt ekstraordinære innbetalinger på lånet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 671 922.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Bjelketun Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjelketun Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 3

17 av 22 7315 Bjelketun Boligsameie - Revisjonsberetning 2025.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 23. februar 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



Valgkomitéens innstilling til styrevalg 2026 Bjelketun Boligsameie

Følgende tillitsvalgte står på valg

A. 1 styremedlem for 2 år

Styremedlem Pablo Lozano Sedano Sverdrups Gate 3

Valgkomitéens innstilling:

Som styremedlem forslås Robin Torstensen, Jens Bjelkes Gate 7

B. 1 varamedlem for 1 år

Varamedlem Robin Torstensen Jens Bjelkes Gate 7

Valgkomitéens innstilling:

Som varamedlem forslås Pablo Lozano Sedano, Sverdrups Gate 3

Bakgrunn for valgkomitéens innstilling

Valgkomitéen vurderer at komitéens forslag vil sikre økt robusthet og kompetanse i styrearbeid i sameiet, ved at flere seksjonseiere tilføres styreefaring, samtidig som rollen som varamedlem ivaretas av en erfaren kandidat.

Dato: 17.02.2026

I valgkomitéen for Bjelketun Boligsameie

Stein Vidar Lillemark

Norunn Kosberg



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 13.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.03.26

Selskapsnummer: 7315 Selskapsnavn: BJELKETUN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Torjus Kleiven Kandal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Norunn Kosberg og Kristian Sverre Arntsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar

Styrets godtgjørelse settes til 167 000

- For
 Mot

Sak 6 Bytte vinduer

Ønsker ny vurdering fra styret? Vil bytting av vinduer eventuelt øke fellesutgiftene, eller er det spart opp til dette i budsjettet?

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Robin Torstensen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Pablo Lozano Sedano

Sak 8 Valgkomité

Medlem 1 (kun 1 skal velges)

- Norunn Kosberg

Medlem 2 (kun 1 skal velges)

- Stein Vidar Lillemark



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.