



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 469 369
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BAGLERBYEN
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

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, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 980 930	6 887 878
Sum inntekter		6 980 930	6 887 878
Kostnader			
Lønnskostnad		290 769	282 398
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		74 642	90 332
Annen driftskostnad		4 247 863	3 145 394
Sum kostnader		4 613 274	3 518 124
Driftsresultat		2 367 656	3 369 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		103 747	174 894
Sum finansinntekter		103 747	174 894
Annen finanskostnad		2 759 187	3 333 505
Sum finanskostnader		2 759 187	3 333 505
Netto finans		-2 655 440	-3 158 611
Ordinært resultat før skattekostnad		-287 784	211 143
Ordinært resultat etter skattekostnad		-287 784	211 143
Årsresultat		-287 784	211 143
Totalresultat		-287 784	211 143
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-287 784	211 143
Sum overføringer og disponeringer		-287 784	211 143



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		250 936 000	250 936 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		356 175	430 816
Sum varige driftsmidler		251 292 175	251 366 816
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		778 225	774 495
Sum finansielle anleggsmidler		778 225	774 495
Sum anleggsmidler		252 070 400	252 141 311
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		113 351	356 669
Sum fordringer		113 351	356 669
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 817 235	10 388 545
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 817 235	10 388 545
Sum omløpsmidler		10 930 586	10 745 213
SUM EIENDELER		263 000 986	262 886 525



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		550 000	550 000
Sum innskutt egenkapital		550 000	550 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 158 971	10 446 755
Sum opptjent egenkapital		10 158 971	10 446 755
Sum egenkapital		10 708 971	10 996 755
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		150 600 000	150 600 000
Øvrig langsiktig gjeld		100 380 800	100 380 800
Sum annen langsiktig gjeld		250 980 800	250 980 800
Sum langsiktig gjeld		250 980 800	250 980 800
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		191 336	307 802
Leverandørgjeld		8 207	524 351
Skyldige offentlige avgifter		10 116	
Annen kortsiktig gjeld		1 101 556	76 816
Sum kortsiktig gjeld		1 311 215	908 969
Sum gjeld		252 292 015	251 889 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		263 000 986	262 886 525



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459223

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 469 369
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BAGLERBYEN
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 990 469 369
BORETTSLAGET BAGLERBYEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 980 930	6 887 878
Sum inntekter		6 980 930	6 887 878
Kostnader			
Lønnskostnad		290 769	282 398
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		74 642	90 332
Annen driftskostnad		4 247 863	3 145 394
Sum kostnader		4 613 274	3 518 124
Driftsresultat		2 367 656	3 369 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		103 747	174 894
Sum finansinntekter		103 747	174 894
Annen finanskostnad		2 759 187	3 333 505
Sum finanskostnader		2 759 187	3 333 505
Netto finans		-2 655 440	-3 158 611
Ordinært resultat før skattekostnad		-287 784	211 143
Ordinært resultat etter skattekostnad		-287 784	211 143
Årsresultat		-287 784	211 143
Totalresultat		-287 784	211 143
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-287 784	211 143
Sum overføringer og disponeringer		-287 784	211 143



Organisasjonsnr: 990 469 369
BORETTSLAGET BAGLERBYEN

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 250 936 000 250 936 000

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

356 175 430 816

Sum varige driftsmidler

251 292 175 251 366 816

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 778 225 774 495

Sum finansielle anleggsmidler 778 225 774 495

Sum anleggsmidler 252 070 400 252 141 311

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Andre fordringer 113 351 356 669

Sum fordringer 113 351 356 669

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 10 817 235 10 388 545

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 10 817 235 10 388 545

Sum omløpsmidler 10 930 586 10 745 213

SUM EIENDELER 263 000 986 262 886 525

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 550 000 550 000



Sum innskutt egenkapital	550 000	550 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	10 158 971	10 446 755
Sum opptjent egenkapital	10 158 971	10 446 755
Sum egenkapital	10 708 971	10 996 755
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	150 600 000	150 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	100 380 800	100 380 800
Sum annen langsiktig gjeld	250 980 800	250 980 800
Sum langsiktig gjeld	250 980 800	250 980 800
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	191 336	307 802
Leverandørgjeld	8 207	524 351
Skyldige offentlige avgifter	10 116	
Annen kortsiktig gjeld	1 101 556	76 816
Sum kortsiktig gjeld	1 311 215	908 969
Sum gjeld	252 292 015	251 889 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	263 000 986	262 886 525



Organisasjonsnr: 990 469 369
BORETTSLAGET BAGLERBYEN

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 tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning 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



Til andelseierne i Borettslaget Baglerbyen

Velkommen til digital generalforsamling i perioden 8/6-15/6-2021.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Baglerbyen det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

Årsmøtet åpnes **08.06.2021** og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er **15.06.2021**

Selskapsnummer: 5748 **Selskapsnavn:** Borettslaget Baglerbyen

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____



Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2: Valg av protokollvitne er foreslått Aina Johansen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3: Fastsettelse av styrehonorarer kr 290 000,- for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

(Se innkomne forslag på side 22)

Sak 5: Sikring av brantrappene

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 6: Revidere husordensreglene

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 7: Etablering av blomstereng

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 8: Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styremedlem	Caroline Western Torgersen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Oddvar Støylen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Melisa Gecevic-Aris	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Jens Bech-Sørensen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Adnan Malik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	David Larsen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Aina Johansen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets medlemmer innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget Baglerbyen
avholdes digitalt i perioden 8/6-15/6-2021.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om lukking av branntreppene nede
- B) Forslag om å vedta oppdaterte husordensregler
- C) Miljøtiltak - etablering av blomstereng
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 28.04.21.2021
Styret i Borettslaget Baglerbyen

Øyvind Rutledal Caroline Western Torgersen Marius C Sagen Eikenes

Morten Fornes Oddvar Støylen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Rutledal	Grefsenkollveien 14 A
Nestleder	Caroline Western Torgersen (på valg)	Alnagata 18
Styremedlem	Marius C Sagen Eikenes	Alnagata 16
Styremedlem	Morten Fornes (på valg)	Alnagata 18
Styremedlem	Oddvar Støylen (på valg)	Alnagata 14
Varamedlem	Aina Johansen (på valg)	Alnagata 14
Varamedlem	David Alexander B Larsen (på valg)	Alnagata 18
Varamedlem	Muhammad Adnan Malik (på valg)	Alnagata 16

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Borettslaget Baglerbyen

Borettslaget består av 110 andelsleiligheter.

Borettslaget Baglerbyen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990469369, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Alnagata 18, 16, 14

Gårds- og bruksnummer:

233 244

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.

Borettslaget Baglerbyen 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 BDO AS.



Styrets arbeid i 2020

År 2020 ble svært spesielt med Korona-viruset som ledet til betydelige innskrenkninger i sosiale aktiviteter og andre inngripende tiltak.

Styrearbeid må likevel utføres uansett, og vi avholdt 12 styremøter i løpet av året.

I tillegg til møtene har styret daglig kommunikasjon via meldinger, telefon, andre møter osv. Den daglige driften av borettslaget er tidkrevende. Vi mottar et titalls eposter hver uke fra beboere og leverandører som må besvares. I tillegg har det vært vannlekkasjer, hærverk, heisstopp og innbrudd som har krevd mye tid.

Av andre saker styret har arbeidet med nevner vi:

Gjerde ut mot Alnagata er satt opp for å beskytte vegetasjonen samt å gjøre fellesarealet tryggere for barna i borettslaget.

Nyvalgt styreleder trakk seg en stund etter generalforsamlingen og styret måtte følgelig finne ny kandidat. Dette ble en tidkrevende prosess da ingen av andelseierne meldte seg til vervet. Det ble også avholdt beboermøte i denne sammenhengen for å involvere andelseierne.

Resultatet av prosessen ble at Øyvind Rutledal ble valgt som ekstern styreleder.

Ulovlig bruksoverlating, dvs. utleie uten godkjenning er også saker styret må bruke tid på.

Informasjonskanaler

Vi ber alle beboerne om å besøke borettslagets hjemmeside, på www.baglerbyen.net og <https://vibbo.no/borettslaget-baglerbyen> for å holde seg oppdatert om hva som skjer i borettslaget.

På vibbo.no kan man oppdatere kontaktinformasjonen sin, se felleskostnader, få beskjeder fra styret eller ta kontakt med oss direkte. Innholdet på vibbo.no vil bli utvidet gradvis med informasjon fra styret, men også direkte fra OBOS.

Beboere kan også benytte vibbo.no til å legge ut oppslag om forskjellige ting som utleie av garasjeplass, kjøp og salg, bytte av ting.

Andelseiere er forpliktet til å melde sine leietakere inn på vibbo.no slik at også de får nødvendig informasjon fra styret.

Sommerfest, adventssamling og dugnad.

Styret ønsker å bidra til samhold i borettslaget, og arrangerte dugnad og sommerfest med matservering for beboerne. Vi fikk til tross for Covid-19, arrangert både dugnad og sommerfest. Dette ble tilrettelagt slik at vi overholdt daværende restriksjoner. Det var bra oppmøte på sommerfesten og styret har fått tilbakemeldinger fra beboere på at dette var hyggelig arrangementer. Vi fikk igjen brukt grillen styret skaffet i fjor.

Julemarkeringen ble avlyst i år, da restriksjonene var veldig strenge mot julen.

Vi håper på flere hyggelige samlinger når det etterhvert lettes på Covid-19 restriksjonene.

Midlertidig stenging av sykkelboden i garasjen

Sykkelboden i garasjen var et midlertidig prøveprosjekt som ble startet opp etter generalforsamlingen i 2018. Den har vært mye brukt og er et fint tilskudd til borettslaget.

Dessverre må sykkelboden midlertidig avvikles. Dette skyldes utvikling av sopp- og muggdannelse i bodområdet som følger av vannlekkasjen i garasjen. I tillegg har tilgangssystemet inn til sykkelboden vært tungvint og vanskelig å følge opp. Styret jobber med å finne en bedre løsning slik at sykkelboden kan bli et permanent tilskudd til borettslaget når arbeidet med garasjen er ferdigstilt.

Som følger av at fuktskadene i boden skal utbedres, må alle sykler og annet utstyr som er i boden fjernes.

Planen er at tømning av sykkelboden skjer i f.m. dugnaden til våren.

Økonomi

Styret følger kontinuerlig opp borettslagets økonomi og avtalene vi har med ulike leverandører for å sikre at vi hele tiden har så gode vilkår som mulig.

Renten på felleslånet er rekordlav som følge av at Norges Bank i fjor vår satt styringsrenten ned til 0,- %. Den er forventet å ligge på dette nivået en stund til før den gradvis blir satt opp.

Vi gjør oppmerksom på at for dem som har felleslån, vil de månedlige felleskostnadene øke i takt med at rentene stiger som følge av fremtidige renteøkninger fra Norges Bank.

Borettslagets økonomi er god grunnet god økonomistyring over lang tid.

AMS – automatisk måleravlesning

Hafslund, nå Elvia, prosjekterte bytte av AMS i Borettslaget Baglerbyen vinteren 2018. Styret søkte dispensasjon for bytte til AMS-målere på grunnlag av at det ville vært nødvendig med omfattende ombygging av det elektriske anlegget. Denne ombyggingen medfører en betydelig utgift, og vil være en kostnad som delvis ville bli belastet borettslaget.

Elvia tok opp kontakten med borettslaget i år. Styret har etter dette jobbet med å få endelig avklaring på dispensasjonssøknaden. Som del av dette har vi engasjert OBOS til å hjelpe oss å utforme kravspesifikasjoner for ombyggingen, samt å innhente konkrete tilbud fra entreprenører. Tilbudene brukes både i søknaden om dispensasjon, men er også ment å sikre borettslagets interesser ved et eventuelt avslag.

Oppfølging av vaktmestertjenesten

Styret er godt fornøyd med vår nye vaktmester, Jens, fra 1 hjelpende hånd. De er flinke med oppfølging av borettslaget vårt og vi har en god dialog. Vi har engasjert dem til mange prosjekter og forefallende oppgaver.

Vi har også endret renholdsselskap til 1 Hjelpende Hånd og er svært fornøyd med tjenesten de utfører.

Vedlikehold

OPAK har utarbeidet en 10-års plan for vedlikehold for borettslaget. Styret bruker den aktivt som utgangspunkt for fremtidige utbedringer. I tillegg til planlagte oppgraderinger og fornyelser, dukker det nå opp mer akutte vedlikeholdsbehov. Bygnings-massen og de tekniske anleggene er rundt 13 år gamle, ting eldes og begynner å svikte. I tillegg har det vært uforutsette skader som måtte utbedres.

Nødlisene i alle tre blokkene er byttet ut til led-modeller. De gamle nødlisene var av eldre modell med utgåtte batterier. De nye nødlisene er selvdiagnostiserende, noe som forenkler den årlige kontrollen for vaktmesteren og er dermed tidsbesparende.

Lampene i garasjen har blitt byttet ut til LED lamper. Det er oppdaget feil på disse

lampene og det arbeides med å rette opp dette i samarbeid med produsent.

Styret har med hjelp fra OPAK, tettet membranlekkasje over garasjeport mellom Baglerbyen borettslag og Baglerstredet.

Styret har fulgt opp serviceavtale med Moe Ventilasjon da deler av ventilasjonsanlegget fortsatt ikke fungerer optimalt. Styret har i tillegg hatt møter med et annet firma, Bravida, for å få en ekstra tilstandsvurdering.

Juridisk

Styret har måttet håndtere flere juridiske saker gjennom året, eksempelvis flere anmeldelser av innbrudd og tyveri. Det har det vært dialog med politi og forsikringsselskap. Politiet har etter forespørsel fått oversendt videobevis fra overvåkningskameraene våre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 6 980 930,-.

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avviket skyldes endringer i rentekostnadene, som er justert i leien.

Andre inntekter, kr 80 995,-, består i hovedsak av antenneleie fra Ice Communication Norge AS, skadeoppgjør fra Tryg og salg av nøkler. Se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 613 274,-.

Dette er kr 1 743 726,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnader til prosjektet med lekkasje i garasjen ikke ble ferdigstilt i 2020. Prosjektet videreføres følgelig i 2021.

Andre driftskostnader har vært noe over budsjett og kostnader til grønt pleie/gressklipping skiller seg ut.

Ellers kun mindre avvik.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 287 784,- 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 9 619 371,- 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 3 778 000,- til større vedlikehold som omfatter å videreføre *prosjektet vannlekkasje* i garasjen, maling og vedlikehold av innervegger og brannsikkerhetstiltak

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 budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Baglerbyen.

Lån

Borettslaget Baglerbyen har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Baglerbyen

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Baglerbyen.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



BORETTSLAGET BAGLERBYEN ORG.NR. 990 469 369, KUNDENR. 5748

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	9 836 244	9 554 321	9 836 244	9 619 372
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-287 784	211 143	-2 686 000	-2 800 000
Tilbakeføring av avskrivning 18	74 642	90 332	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-3 730	-19 552	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-216 872	281 923	-2 686 000	-2 800 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	9 619 371	9 836 244	7 150 244	6 819 372
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	10 930 586	10 745 213		
Kortsiktig gjeld	-1 311 215	-908 969		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	9 619 371	9 836 244		



BORETTSLAGET BAGLERBYEN ORG.NR. 990 469 369, KUNDENR. 5748

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 643 832	6 529 529	7 001 000	5 795 000
Vaskeri	10	55 463	106 249	100 000	80 000
Garasjer	11	200 640	200 640	201 000	201 000
Andre inntekter	3	80 995	51 460	60 000	90 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 980 930	6 887 878	7 362 000	6 166 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 769	-34 898	-39 000	-40 000
Styrehonorar	5	-261 000	-247 500	-275 000	-290 000
Avskrivninger	18	-74 642	-90 332	0	-75 000
Revisjonshonorar	6	-11 632	-10 606	-13 000	-12 000
Andre honorarer		-32 400	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-131 748	-128 036	-140 000	-141 000
Konsulenthonorar	7	-148 849	-185 070	-110 000	-140 000
Drift og vedlikehold	8	-1 523 529	-441 730	-3 463 000	-3 778 000
Forsikringer		-262 100	-229 473	-250 000	-282 000
Kommunale avgifter	9	-904 254	-839 778	-908 000	-918 000
Vaskeri	10	-30 326	-18 894	-40 000	-30 000
Garasjer	11	-132 586	-189 310	-120 000	-120 000
Energi/fyring	12	-10 800	-41 280	-40 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-408 746	-369 113	-390 000	-419 000
Andre driftskostnader	13	-650 894	-692 105	-569 000	-686 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 613 274	-3 518 124	-6 357 000	-6 956 000
DRIFTSRESULTAT		2 367 656	3 369 754	1 005 000	-790 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	103 747	174 894	0	0
Finanskostnader	15	-2 759 187	-3 333 505	-3 691 000	-2 260 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 655 440	-3 158 611	-3 691 000	-2 260 000
ÅRSRESULTAT		-287 784	211 143	-2 686 000	-3 050 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	211 143		
Fra opptjent egenkapital		-287 784	0		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	235 115 000	235 115 000
Tomt		15 821 000	15 821 000
Andre varige driftsmidler	18	356 175	430 817
Øremerkede bankinnskudd	25	778 225	774 495
SUM ANLEGGSMIDLER		252 070 400	252 141 311
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 764	16 366
Forskuddsbetalte kostnader		106 587	340 303
Håndkasse		567	567
Driftskonto OBOS-banken		886 788	1 360 081
Driftskonto OBOS-banken II		5 030	4 930
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 040	0
Sparekonto OBOS-banken		2 540 971	1 731 476
Sparekonto i Sandnes sparebank		7 378 839	7 291 490
SUM OMLØPSMIDLER		10 930 586	10 745 213
SUM EIENDELER		263 000 986	262 886 525
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 110 * 5 000		550 000	550 000
Opptjent egenkapital		10 158 971	10 446 755
SUM EGENKAPITAL		10 708 971	10 996 755
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	150 600 000	150 600 000
Borettsinnskudd	20	100 374 400	100 374 400
Annen langsiktig gjeld	17	6 400	6 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		250 980 800	250 980 800
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 649	67 008
Leverandørgjeld		8 207	524 351
Skyldige offentlige avgifter	21	10 116	0
Påløpte renter		191 336	307 802
Energiavregning	22	850 620	9 809
Annen kortsiktig gjeld	23	167 287	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 311 215	908 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		263 000 986	262 886 525
Pantstillelse	24	250 974 400	250 974 400
Garantiansvar		0	0



Oslo, 28.04.2021
Styret i Borettslaget Baglerbyen

Øyvind Rutledal

Marius C Sagen Eikenes

Morten Fornes

Oddvar Støylen

Caroline Western Torgersen

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 145 308
Lån Leiligheter	3 105 896
Telefon/Kabel-tv	389 400
Eiendomsskatt	3 228
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 643 832

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Ice Communication Norge AS, leie antenneplass	48 747
Nettinnbetalinger	250
Salg av nøkler	4 648
Skadeoppgjør utbetalt fra Tryg forsikring	27 350
SUM ANDRE INNTEKTER	80 995

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 966
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	11 600
Viderebelastet garasjeregnskapet	4 597
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 769

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 290 000.

Ekstern styreleder har i tillegg mottatt kr 36 000 i honorar

Kr 29 000 av styrehonoraret og kr 3 600 av honorar til ekstern styreleder, i alt kr 32 600

har blitt viderebelastet garasjeregnskapet.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 632.

Kr 612 har blitt viderebelastet garasjeregnskapet.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 876
OBOS Prosjekt AS	-24 526
OPAK AS	-98 636
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 811
SUM KONSULENTHONORAR	-148 849

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Elektro Sivert Installasjon AS, utskiftning av lamper og nødlys -666 231

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -666 231

Drift/vedlikehold bygninger -354 188

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -112 779

Drift/vedlikehold fellesanlegg -149 073

Drift/vedlikehold heisanlegg -136 642

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -2 313

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -89 337

Egenandel forsikring -6 000

Kostnader dugnader -6 967

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 523 529

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -3 233

Vann- og avløpsavgift -487 431

Renovasjonsavgift -413 590

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -904 254

NOTE: 10**VASKERI**

SALDO 01.01.20 308 353

INNETEKTER VASKERI

Inntekter 55 463

SUM INNETEKTER VASKERI 55 463

KOSTNADER VASKERI

Drift/vedl.hold -21 038

Elektrisk energi -9 288

SUM KOSTNADER VASKERI -30 326

RESULTAT 25 137

SALDO 31.12.20 333 490

**NOTE: 11****GARASJER**

SALDO 01.01.20	699 209
INNETEKTER GARASJER	
Leieinntekter	200 640
SUM INNETEKTER GARASJER	200 640
KOSTNADER GARASJER	
Andel forsikring	-11 584
Drift og vedlikehold	-50 513
Andel styrehonorar med tilhørende arbeidsgiveravgift	-37 197
Andel forretningsførerhonorar og revisjonshonorar	-7 546
Andel vaktmesterkostnader	-23 106
Leietap, ledige garasjer	-2 640
SUM KOSTNADER GARASJER	-132 586
RESULTAT	68 054
SALDO 31.12.20	767 263

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-10 800
SUM ENERGI / FYRING	-10 800

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-26 073
Driftsmateriell	-17 104
Vaktmestertjenester	-207 958
Vakthold	-61 839
Renhold ved firmaer	-161 522
Snørydding	-40 277
Gressklipping	-89 546
KeyTeq	-11 634
Kontor- og datarekvisita	-4 505
Trykksaker	-923
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 700
Andre kontorkostnader	-3 304
Telefon, annet	-13 833
Porto	-3 393
Bank- og kortgebyr	-4 635
Velferdskostnader	-1 649
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-650 894

**NOTE: 14****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	741
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 495
Renter av øremerkede midler/garasjefond	3 718
Renter av øremerkede midler/vedlikeholdsfond	12
Renter av konto i Sandnes Sparebank	87 349
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 432
SUM FINANSINNTEKTER	103 747

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 758 790
Renter på leverandørgjeld	-397
SUM FINANSKOSTNADER	-2 759 187

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	235 115 000
SUM BYGNINGER	235 115 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.233/bnr.244

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

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum vaskerikort	-6 400
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-6 400

NOTE: 18**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse utstyr		
Tilgang 2007	22 188	
Avskrevet tidligere	-22 187	
		1
Vaskerianlegg		
Tilgang 2013	119 813	
Avskrevet tidligere	-118 386	
Avskrevet i år	-1 426	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2017	194 510	
Avskrevet tidligere	-73 334	
Avskrevet i år	-27 787	
		93 389



Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	318 000	
Avskrevet tidligere	-109 787	
Avskrevet i år	-45 429	
		162 784
Garasjeanlegg		
Tilgang 2012	100 000	
		100 000
Anlegget avskrives ikke.		
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		356 175
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-74 642

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2012	-150 600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-150 600 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-150 600 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

låneprosentene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholderes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 01/02-2023
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2023	
3, 4, 8, 9, 13, 14		2 150
18, 19, 23, 24, 28, 29		2 150
33, 34, 38, 39, 45, 46		2 150
77, 78, 82, 83, 87, 88		2 150
92, 93, 97, 98, 102, 103		2 150
107, 108		2 150
2, 5, 7, 10, 12, 15		3 050



17, 20, 22, 25, 27, 30	3 050
32, 35, 37, 42, 44, 47	3 050
49, 51, 53, 55, 57, 59	3 050
61, 63, 65, 67, 69, 71	3 050
73, 79, 80, 81, 84, 85	3 050
86, 89, 90, 91, 94, 95	3 050
96, 99, 100, 101, 104, 105	3 050
106	3 050
1, 6, 11, 16, 21, 26	3 850
31, 36, 43, 48, 50, 52	3 850
54, 56, 58, 60, 62, 64	3 850
66, 68, 70, 72, 74	3 850
110	4 000
40, 41, 75, 76, 109	4 650

NOTE: 20**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-100 374 400
SUM BORETTSSINNSKUDD	-100 374 400

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 040
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 116

NOTE: 22**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 983 483
SUM INNETEKTER	-1 983 483

KOSTNADER

Techem administrasjonskostnader	63 984
Strømkostnader	1 043 722
SUM KOSTNADER	1 107 706

Uoppgjorte avregninger for 2019	25 157
SUM ENERGIAVREGNING	-850 620

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-167 287
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-167 287

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	100 374 400
Pantelån	150 600 000
TOTALT	250 974 400

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

Bygninger	235 115 000
Tomt	15 821 000
TOTALT	250 936 000

NOTE: 25**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Garasjefond		
Saldo 1/1	771 919	
Renter i år	3 718	
Saldo 31/12		775 637
Vedlikeholdsfond	2 576	
Renter i år	12	
Saldo 31/12		2 588
SUM ØREMERKEDE BANKINNSKUDD		778 225

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

4. INNKOMNE FORSLAG

Sak 1:

Sikring av branntrappene

Forslagsstiller: Hege Hartvin

Saksinformasjon: Hensikten med tiltaket er å sikre beboerne i de øverste etasjene mot innbrudd, og uønsket ferdsel i trappene. Samlet prisestimat er kr 400 000 eks mva.

Styrets innstilling: Styret vurderer at kostnaden blir for høy. Styret overlater beslutning av tiltaket til Generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Branntrappene sikres mot innbrudd og uønsket ferdsel, med en prisramme på inntil kr 400 000,-.

Sak 2:

Revidere husordensreglene. Se side 23 - 28

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Gjeldende husordensregler er til dels uoversiktlige og vanskelige å finne frem i. Styret har derfor gått gjennom dem med tanke på forenkling og klargjøring for å gjøre dem lettere å etterleve for beboerne.

Forslag til vedtak: Styret innstiller til reviderte husordensregler til Generalforsamling.

Sak 3:

Etablering av blomstereng

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Borettslaget har store plenområder som ikke kan benyttes i særlig grad på grunn av helling i terrenget. På store deler av fellesarealet er det også svært dårlig vekstgrunnlag for plen.

Styret har i år søkt noe midler gjennom kommunen og fikk tildelt ca 30.000 kr. Dette var for lite til å igangsette vårt ønskede prosjekt.

Vi ønsker i første omgang å bruke skråningen mot kirkegården, ca 400kvm, for å anlegge blomstereng. Vi fikk i år ett tilbud fra vårt vaktmesterselskap på 180.000kr. (Prisen gjelder 2021) Beløpet vil øke i forhold til prisvekst.

Styret har ikke lyst å skrinlegge planene om å etablere blomstereng som vil bedre levevilkårene for byens pollinerende insekter. Vi ønsker derfor å fremme for generalforsamlingen at borettslaget tar kostnaden ved å anlegge blomstereng. Dette fordi vi ikke kan forutse hva vi kan få av støtte fra kommune, stat og evt andre fond.

Dersom vi får generalforsamlingens støtte kan vi iverksette prosjektet og vi vil søke om støtte slik at totalsummen forhåpentlig blir mindre enn det som er prosjektert.

Forslag til vedtak: Styret fremmer forslaget om etablering av blomstereng på GF 2021. Med bakgrunn fra myndighetene om å bedre luftkvalitet i området. I tillegg vil området bli finere utad enn hva det er nå.



HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET BAGLERBYEN

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 11. mai 2007, med senere endringer vedtatt av styret i Borettslaget Baglerbyen i medhold av Lov om borettslag § 5-11.

Generelt om husordensreglene

Husordensreglene er til for å skape trivsel og inneholder bestemmelser om bruk av borettslagets boliger og fellesarealer. Dette for å holde ro og orden i borettslaget, samt for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives.

§ 1 Ansvar – Omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere er kjent med reglene og overholder disse. Dette gjelder også ved bruk av utleiemegler. Andelseier er også ansvarlig for å tilegne seg og etterleve den informasjon styret legger ut ved oppslag, SMS eller andre medier.

Andelseier er forpliktet til å melde seg og leietaker på SMS tjenesten og på vibbo.

§ 2 Ro og orden

Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00 alle dager. På lørdager, søndager og helligdager skal det være ro mellom kl. 23:00 og 10:00. Banking, boring, støy fra musikklegg og lignende skal ikke forekomme i ovennevnte tidsrom.

Spilling av høy musikk/prating i leilighetene og på balkongene kan forstyrre andre beboere. Det oppfordres derfor til at vinduer og balkongdør holdes lukket ved festligheter og andre sammenkomster.

Det er ikke tillatt å røyke innendørs i fellesarealene og rett utenfor inngangsdører, garasjeporter eller rømningsveier. Røyking er tillatt på egen balkong, men det skal utvises særlig hensyn til andre beboere.

§ 3 Ytre orden – Tilkomstarealer, fellesarealer og lekeplasser

Tilkomst- og rømningsveier må ikke blokkeres av gjenstander, i henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn. Gjenstander som er til hinder for rømningsveier fjernes uten varsel. Dette gjelder også husholdningsavfall. Branndører/nødutganger skal kun brukes i nødstilfeller.

Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr som sykler, barnevogner, eller lignende.



Gjenstander som ikke er i bruk, eller som skal kastes, må ikke etterlates i fellesarealer eller i søppelskuret. Slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel, for eiers regning og risiko.

Fellesbodene er i utgangspunktet stengt, men styret kan søkes om å få oppbevare større gjenstander her. Gjenstander som blir oppbevart i fellesbod må merkes med navn, andelsnummer og mobilnummer.

Det er ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag utenfor oppslagstavlene. Oppslag som ønskes på elektroniske infotavler søkes styret via epost.

Beboerne plikter å verne om fellesarealer. Ved påførte skader vil andelseier holdes erstatningsansvarlig. Skadeverk vil politianmeldes uten opphold.

Styret kan innkalle til dugnad to ganger årlig, henholdsvis om våren og høsten. Varsel om dugnad skal gis minimum to uker før den avholdes.

Reglement for fellesvaskeriene er slått opp i de enkelte vaskeriene.

§ 4 Indre orden – Bruk av leiligheten

Ventilasjon

Ved bytte av kjøkken-ventilatoren skal denne være tilpasset sentral ventilasjon.

Ventilatorens "tomgangshastighet" skal være på 60v.

Det er andelseiers ansvar å se til at ventilatoren justeres ned dersom tomgangshastigheten er høyere på den nye viften. Arbeidet skal utføres av elektriker. Hvis ventilatoren ikke justeres, vil dette påvirke ventilasjonssystemet negativt.

Avtrekksventiler på veggene, kjøkken og bad skal holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leilighetene. Det er ikke tillatt å regulere avtrekk utover hva ventilene er beregnet for, samt å blokkere ventilene.

Andelseier/leietaker skal påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter fra balkonger og vinduer er ikke tillatt. Det skal tas hensyn til dem som bor i leiligheten under, ved rengjøring eller snømåking av balkong. Ved montering av blomsterkasser på balkongene, skal disse festes på innsiden av gelenderet.

Grilling med kull og engangsgrill er ikke tillatt på grunn av røyk/os og brannfare. Det tillates kun bruk av elektrisk- eller gassgrill. Beboerne skal vise hensyn til naboer ved bruk av grill.

Beboerne må vise aktsomhet ved bruk av åpen ild, røyking el., slik at brann ikke oppstår.

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare væsker og eksplosiver i leilighetene, i boder eller i felles garasjeanlegg.

Andelseierne må påse at røykvarslerne i hoved- og hybelleilighet har fungerende batterier som bør byttes en gang per år. Andelseierne er ansvarlige for sikkerheten i hybler og ved fremleie av hovedleiligheten. Før oppussing skal røykvarslerne tas ned, for at sensorene i røykvarslerne ikke blir utsatt for unødvendig støv og søl. Røykvarslere må ikke under noen omstendigheter males over eller tildekkes, da funksjonen vil svekkes.

Beboerne plikter å orientere seg om rømningsveier og utplassert slukkeutstyr i borettslaget. Andelseiere plikter å informere sine leietakere om dette.

Samtlige beboere anbefales å montere dørskilt. Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkasse. Skjema for bestilling av postkasseskilt finner du på borettslagets hjemmeside.

§ 5 Kildesortering – Avfall og hygiene

Avfall skal sorteres i henhold til Renovasjonsetatens anbefaling. Forbruksavfall skal legges i lukkede poser i containere i søppelskuret. Det er egne containere for papiravfall. Utvendige søppelkurver skal ikke brukes til forbruksavfall. Det er ikke tillatt å mate fugler og dyr i fellesområder.

Spesialavfall må leveres på gjenbruksstasjon, ikke kastes i borettslagets containere. Dersom gjenstander hensettes på borettslagets fellesareal, vil styret fakturere andelseier for fjerning.

Egne balkonger, samt fellesarealer skal holdes fri for søppel, tomgods og lignende.

§ 6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt med mindre det er til ulempe for andre beboere, jfr. Lov om Borettslag § 5-11 (4).

Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Dette gjelder både innvendige fellesområder som oppganger, og på uteområdet. Eier må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på området.

Lufting av hunder på borettslagets område er ikke tillatt. Beboerne henvises til andre grøntarealer for dette formålet.

Utekatter bør være id-chippet og kastret eller sterilisert. Eier bør følge opp vaksinasjonsprogram og ormekurbehandlinger som anbefalt av Mattilsynet.

§ 7 Skadedyr

Andelseier må straks melde fra til borettslagets styre dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller andre skadedyr i leiligheten.

§ 8 Bygningsmessige endringer

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer. Dette gjelder både innvendige og utvendige endringer.

Det er ikke tillatt å bore hull eller gjøre noen endringer på døren inn til leiligheten, da dette er en brannsikker dør. Montering av FG-godkjente låser og kikkhull kan kun utføres av montør som innehar godkjenning fra dørprodusenten.

Det må søkes styrets godkjenning for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, som for eksempel maling, montering av permanente innretninger som markiser, utvendig antenne, flaggstang, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Dette gjelder også innvendige monteringer i garasje.

Når tillatelse er gitt av styret er andelseier pliktig å fremlegge dokumentasjon på at arbeidet blir fagmessig utført.

Uautoriserte monteringer og egne oppsatte løsninger er ikke tillatt, for eksempel installasjon av vaskemaskin i hybelenheten. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige, på andelseierens regning og risiko.

§ 9 Sikkerhet – Låsing

Av sikkerhetsmessige årsaker skal alle dører til fellesområder og andre låsbare rom/innretninger holdes låst når ingen oppholder seg der. Dette inkluderer også dører til andelseiernes egne boder og fellesvaskeri. Tilsvarende gjelder også garasjeporten.

Andelseier er forpliktet til å føre oversikt over sine nøkkelbrikker samt melde fra til styret dersom brikke er på avveie. Dette for at styret skal kunne sperre brikken slik at uvedkommende ikke får tilgang til borettslaget.

Tap eller tyveri av husnøkkel skal meldes til borettslagets styre. Ved gjentatte tap eller tyveri av husnøkkel fra samme andelseier, kan andelseieren holdes ansvarlig for kostnader til skifte av det antallet låser og nøkler som er nødvendig for å ivareta sikkerheten i borettslaget.

§ 10 Parkering og tilkjørsel

Kun strengt nødvendig kjøring på fellesområdet er tillatt. All kjøring på tilkjørselsveiene og i garasje må skje med stor aktsomhet.

Sykler parkeres i utvendige sykkelstativer, i privat bod eller i garasjen på beboerens parkeringsplass. Motorsykler, mopeder eller andre tohjuls kjøretøy som har motor som fremdrift tillates ikke parkert i utendørs sykkelstativer.

Parkering er kun tillatt i garasjeanlegget. Parkering foran innkjørselen til tunet foran blokkene og ved innkjøring til garasjen er ikke tillatt. Parkering på tunet er kun tillatt for av- eller pålessing i inntil 15 minutter. For lengre parkering må kjøretøyet ha tillatelse fra styret. Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuelle parkeringsbøter, skader på eller borttauing av parkerte biler.

Kjøretøy skal parkeres på en slik måte at de ikke er til hinder for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte leilighetene.

Enhver som har parkeringsplass må påse at denne holdes i stand, og ellers se til at garasjeanlegget er ryddig.

Reparasjon er ikke tillatt å utføre på borettslagets område av hensyn til oljesøl. Det er ikke tillatt å vaske/spyle av bil, sykkel og kjøretøy i garasjeanlegget, da det ikke er noe avløp i garasjeanlegget.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget kan kun benyttes til parkering av godkjent kjøretøy og oppbevaring av inntil 4 stk. vinter- eller sommerhjul, og sykkel dersom plassen tillater det.

Ved rengjøring må biler og gjenstander som står på garasjegulvet fjernes.

Styret varsler om tidspunkt for dette.

Gjenstander som ikke er fjernet før rengjøring, vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

Borettslaget er uten ansvar for skade som påføres kjøretøy eller gjenstander i garasjeanlegget.

§ 11 Mislighold – Sanksjoner

Eventuelle uoverensstemmelser skal først søkes ordnet beboerne imellom. Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret, men først etter at beboerne har gjort forsøk på å løse uoverensstemmelsene seg imellom.

Ved gjentatte brudd på husordensreglene vil styret vurdere å iverksette salgspålegg og eventuelt tvangssalg av andelen etter Lov om burettslag § 5-22. I alvorlige tilfeller kan det iverksettes tvangsfravikelse (utkastelse) etter Lov om burettslag § 5-23.



§ 12 Meldinger og henvendelser til styret

Alle henvendelser vedrørende husordensreglene skal gjøres skriftlig til styret med fullt navn. Styret kan ikke oppgi klagerens identitet overfor innklagede, med mindre klager samtykker i dette.

Styret er tilgjengelig på e-post: styret@baglerbyen.net

Borettslaget har følgende hjemmeside: www.baglerbyen.net

Adresse:

5748 Borettslaget Baglerbyen
c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 OSLO



**5. VALG AV TILLITSVALGTE
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Caroline Western Torgersen Alnagata 18

Oddvar Støylen Alnagata 14

Melisa Gecevic-Aris Alnagata 18

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Øyvind Rutledal Grefsenkollveien 14 A, 0490 Oslo

Marius C Sagen Eikenes Alnagata 16

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jens Bech-Sørensen Alnagata 14

2. Adnan Malik Alnagata 16

3. David Larsen Alnagata 18

4. Aina Johansen Alnagata 14

I styret for Borettslaget Baglerbyen



Annem informasjon om borettslaget

Se borettslagets hjemmeside på www.baglerbyen.net for informasjon om borettslaget. Borettslagets e-postadresse er: styret@baglerbyen.net

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

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Borettslaget Baglerbyen har en avtale med 1 Hjelpende Hånd. Alle henvendelser til vaktmester går gjennom styret. Om andelseiere ønsker å engasjere vaktmester til private formål, kan 1 Hjelpende Hånd ringes på TLF: 94092460. Unngå å ringe utenfor ordinær arbeidstid.

Garasjeplasser

Det er 76 garasjeplasser tilknyttet borettslaget. For de andelseierne som har kjøpt disposisjonsrett til garasjeplass, skal den fortrinnsvis selges sammen med boligen. For øvrig kan garasjeplass kun selges eller leies til beboere i borettslaget.

Nøkler/nøkkelbrikker/postkasseskilt

Se borettslagets hjemmeside på www.baglerbyen.net - menyvalg under *Bestillinger*

Vaskeri

Borettslaget har et elektronisk betalingssystem for vaskerikontoene. For informasjon om vaskeriene, se våre hjemmesider www.baglerbyen.net/vaskeri

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650112. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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 Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016 Malt fasader