



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 10

BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

27. april 2026 kl. 18:00, Sagene hjemmet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anke Katrein Roberta Loska er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0010 Årsregnskap 2025.pdf

2. 10 Bjølsenhagen Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf

3. 0010 Årsrapport 2025-2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anke Loska

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Olav Karsten Berge

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eivind Danielsen
- Guro Urdahl

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- [ingen kandidat - velges på møtet]
- Linde Noraker

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anke Loska

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sindre Moxnes
-

BJØLSENHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950376279, KLIENTNR. 10

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 280 213	1 926 382
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		496 705	564 172
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-222 141	-206 552
Innsk. øremerk. bankkto		-3 161	-3 789
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		271 403	353 831
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 551 616	2 280 213
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 621 971	2 415 886
Kortsiktig gjeld		-70 355	-135 673
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 551 616	2 280 213

BJØLSENHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950376279, KLIENTNR. 10

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 753 204	3 683 688	3 753 000	3 378 000
Andre inntekter	3	21 782	3 600	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 774 986	3 687 288	3 753 000	3 378 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-9 750	-8 875	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-125 860	-121 020	-128 000	-133 760
Konsulenthonorar		-7 678	-5 664	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-285 645	-111 333	-165 000	-165 000
Forsikringer		-297 596	-257 635	-270 000	-302 400
Kommunale avgifter	8	-726 869	-692 574	-786 600	-680 000
Energi/fyring	9	-656 636	-702 263	-785 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-287 479	-326 820	-350 000	-210 000
Andre driftskostnader	10	-390 834	-351 522	-396 000	-375 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 982 317	-2 771 677	-3 094 600	-2 680 560
DRIFTSRESULTAT		792 669	915 611	658 400	697 440
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	109 339	83 020	0	70 000
Finanskostnader	12	-405 303	-434 459	-442 000	-368 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-295 964	-351 439	-442 000	-298 000
ÅRSRESULTAT		496 705	564 172	216 400	399 440
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		496 705	564 172		

BJØLSENHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950376279, KLIENTNR. 10

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 929 353	2 929 353
Tomt		172 807	172 807
Øremerkede bankinnskudd		123 522	117 668
SUM ANLEGGSMIDLER		3 225 682	3 219 828
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		87 425	77 805
Driftskonto OBOS-banken		558 418	1 037 865
Sparekonto OBOS-banken		1 976 128	1 300 216
SUM OMLØPSMIDLER		2 621 971	2 415 886
SUM EIENDELER		5 847 653	5 635 715
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 100		6 500	6 500
Udekket tap	14	-1 502 365	-1 999 070
SUM EGENKAPITAL		-1 495 865	-1 992 570
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 792 558	7 014 699
Borettsinnskudd	16	366 500	366 500
Annen langsiktig gjeld	17	114 105	111 412
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 273 163	7 492 611
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		68 312	133 334
Påløpte renter		2 043	2 339
SUM KORTSIKTIG GJELD		70 355	135 673
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 847 653	5 635 715

Pantstillelse	18	8 466 500	8 466 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2026

Styret i Bjølsenhagen Borettslag

Anke Katrein Roberta Loska

Arvid Kristian Guldberg

Arnar Aanes Bjørøy

Sindre Aamodt Moxnes

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 753 204
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 753 204

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Miljøtilskudd	17 782
Utleie	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	21 782

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-170 000
SUM STYREHONORAR	-170 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-9 750
SUM REVISJONSHONORAR	-9 750

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 875
Drift/vedlikehold VVS	-254 381
Drift/vedlikehold elektro	-11 591
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 335
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 850
Kostnader dugnader	-3 613
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-285 645

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-471 784
Renovasjonsgebyr	-255 085
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-726 869

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-33 778
Fjernvarme	-622 858
SUM ENERGI / FYRING	-656 636

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 970
Container	-9 065
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 796
Diverse utstyr	-17 782
Annet driftsmateriale	-15 777
Vaktmestertjenester	-193 339
Renhold ved firmaer	-122 568
Andre driftskostnader	-1 761
Kontingenter	-13 000
Bank- og kortgebyr	-2 446
Velferds kostnader	-331
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-390 834

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	28 185
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 081
Renter av sparekonto i OBOS-banken	79 073
SUM FINANSINNTEKTER	109 339

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-405 303
SUM FINANSKOSTNADER	-405 303

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 929 353
SUM BYGNINGER	2 929 353

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

NOTE 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-7 389 200
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	374 501
---------------------	---------

Nedbetalt i år	222 141
----------------	---------

-6 792 558

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 792 558
------------------------------------	-------------------

NOTE 16**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd, 1957	-366 500
-----------------------	----------

SUM BORETTINNSKUDD	-366 500
---------------------------	-----------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-114 105
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-114 105

NOTE 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	366 500
Pantelån	6 792 558
TOTALT	7 159 058

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 929 353
Tomt	172 807
TOTALT	3 102 160

Til generalforsamlingen i Bjølsenhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsenhagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA 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 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, 10. april 2026

Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anke Loska	Mor Go'hjertas Vei 21
Styremedlem	Arnar Aanes Bjørøy	Mor Go'hjertas Vei 15
Styremedlem	Arvid Guldborg	Mor Go'hjertas Vei 17
Styremedlem	Sindre Moxnes	Mor Go'hjertas Vei 19
Varamedlem	Eivind Danielsen	Mor Go'hjertas Vei 17
Varamedlem	Guro Urdahl	Mor Go'hjertas Vei 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Arvid Guldborg Mor Go'hjertas Vei 17

Varadelegert

Anke Loska Mor Go'hjertas Vei 21

Valgkomiteen

Bård Follerås Mor Go'hjertas Vei 13
Linde Kristin Heldig Noraker Mor Go'hjertas Vei 15

Kontaktinformasjon

Styret

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

styret@bjolsenhagen.no , VIBBO eller styrets grønne postkasse i Mor Go'hjertas vei 11.

Vi sjekker posten jevnlig og prøver å svare innenfor rimelig tid.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet, din bolig og felleskostnader ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du også oversikt over temaer som husordensregler, oppussing og vedlikehold, lås og nøkler, fellesarealer og annen nyttig informasjon om Bjølsenhagen borettslag. Ta deg gjerne tid å lese om de ulike temaene, og tar kontakt med styret hvis du har spørsmål.

Generelle opplysninger om Bjølsenhagen Borettslag

Borettslaget består av 65 andelsleiligheter.

Bjølsenhagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376279, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

222 157

Første innflytting skjedde i 1957. Tomten ble kjøpt i 1957.

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.

Bjølshagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er Tell AS.

Styrets arbeid

I 2025 har styret prioritert en gjennomgang av avtaler med leverandører og andre muligheter for å redusere kostnader med fortsatt gode og gunstige betingelser.

De viktigste grepene var å knytte seg til Norgespris på strøm og fjernvarme, og å redusere antall tømminger på restavfall til 2 ganger i uken.

Norgespris har allerede gitt store besparelser, og ved å redusere tømmefrekvensen fra 3 til 2 i uken har vi framover kuttet renovasjonskostnader betydelig. Vi har videre inngått en del serviceavtaler som gir økonomisk fordel, samt endret borettslagets TV- og bredbåndleveranse.

Alle disse grep har resultert i at vi kunne redusere felleskostnader per januar 2026. Det er vi ganske stolt av å ha fått til i disse turbulente tider.

Etter å ha prioritert kritiske vedlikeholdsbehov de siste årene har styret brukt tid til å få en oversikt over hvilke prosjekter eller tiltak som kan bidra til å øke bokvaliteten og skape naturlige møtepunkter for beboere. Dette er en prioritert oppgave i 2026, særlig med tanke på at vårt borettslag fyller 70 år i 2027.

Styrets daglige drift har inkludert løpende vedlikeholdsoppgaver, som for eksempel reparasjon av utelys og i oppgangene, vedlikehold av fjernvarmeanlegg, deltakelse i OBOS generalforsamling, behandling av saker og forespørsler fra beboere, dugnader inkludert levering av container for avfall og rydding av fellesområdene for ødelagte og ubrukte gjenstander. Videre har styret støttet trivselsinitiativer som økonomisk støtte til hagegruppen og julegrantenning med sang og pepperkake. Tusen takk til de som tok initiativ og til alle som deltok!

Vi oppfordrer alle beboere til å bidra til det trivelige bomiljøet ved å ta ansvar for fellesarealene og uteområdene, bruke sine egne boder for personlige gjenstander, kaste søppel de ser og hilse på naboene. En enkel prat bidrar til alles trivsel.

Styret legger stor vekt på å opprettholde Bjølshagen som et vakkert, velholdt og hyggelig sted å bo. Oppgavene våre dreier seg om den daglige driften og vedlikeholdet av borettslaget, inkludert forsvarlig økonomisk styring.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

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

Avvik

Lavere kostnader for renovasjon er et resultat av reduksjon av ukentlig tømmeffrekvens. Lavere kostnader for energi/fyring er et resultat av at borettslaget har knyttet seg til Norgespris, samt at vi ser at de nye vinduene har bidratt til en reduksjon av fyringsbehov.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning på 6 % for renovasjon, 4,3 % for vann- og avløp og ingen endring i feieavgift.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 12 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjølsenhagen Borettslag.

Lån

Bjølsenhagen Borettslag har fått innvilget lån fra OBOS-banken på kroner 8 055 147 ifm utskiftingen av alle vinduer og balkongdører i borettslaget. Lånet innfris februar 2043.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2026 er budsjettet med kr 133 760,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2026.

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 2026.

Budsjettet er basert på reduserte felleskostnader fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88758076. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Oversikt over solgte leiligheter i Bjølsenhagen borettslag

År	Antall solgte leiligheter
2025	7
2024	7
2023	8
2022	6
2021	7
2020	8

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	- Utskifting av vinduer og balkongdører - Ny vaskemaskin - Gjennomgang av elektrisk anlegg i fellesarealene og utbedring av feil - Gjennomført lekeplassinspeksjon
2020 -2021	- Rehabilitering av bunnledningene - Byttet ut- og innvendig hovedstoppekran - Byttet termostat på fyringsanlegget - Utbedret rørtilslutning mellom stakekum og kommunalt anlegg - Renset overvannskum utvendig
2019	- Montert nye branndører og tilhørende ventiler i fellesareal kjeller - Gjennomført inspeksjon av bunnledninger - Utført legionallakontroll
2018	- Gjennomført tilstandsvurdering av elektrisk anlegg og bygningsmessige forhold (Oppdatert vedlikeholdsnøkkel) - Radonmåling i leiligheter 1.etasje - Gjennomført lekeplassinspeksjon - Bestilt nye branndører i fellesareal kjeller
2017	- Reparasjon av pipe og tak ved nr 15
2016	- Tetting rundt piper på takene
2014	- Oppgradering av varmeanlegg - Montering av LED-lamper med bevegelsessensor i fellesarealene (kjeller og loft) samt utendørs - Dørtelefonanlegget er skiftet (ringetablå og dørtelefon i hver leilighet)
2013	- Montering av LED-lamper med bevegelsessensor i alle oppganger - Etterisolering av varmførende rør i fyrrommet og montering av nytt varmereguleringssystem for oppvarming i alle leilighetene
2011	- Alle leilighetsoppgangene er malt, i tillegg til vinduer og dører utvendig samt balkongene - Bytte av de seks opgangsdørene - Bytte av nye entrédører i alle leiligheter som ikke hadde tilfredsstillende brann- og lydsikring. - Montering av nye brannsikre dører til kjeller og loft inkl. innbruddsikring
2010	- Tilstandsvurdering for VVS, elektrisk anlegg og bygningsmessige forhold (Vedlikeholdsnøkkel)
2009	- Knyttet til fjernvarme fra Hafslund - Maling av sykkel- og utstyrsbod

2008	- Ny låsbårt bom - Nye loftsvinduer - Ny vaskemaskin - Ombygging av bankestativ til sykkel- og utstyrsbod - Utskifting av optiske røykvarsler
2006	- Oppgradert lekeplass - Nytt søppelskuranlegg
2003	- Våtomsrehabilitering - Ny bom
2002	- Oppgradert el-anlegget - Påbegynt våtomsrehabilitering
2000	- Oppgradering av kabel-TV-nettverket - Kontroll og oppgradering av brannsikringsutstyret - Maling av kjelleroppganger - Oppgradering av porttelefonanlegget
1999	- Oppgradering av vinduene - Installert nytt serielåssystem - Installert to nye varmtvannsberedere i blokk A.
1998	- Nye tak og pipehatter
1997	- Utskifting av varmtvannbereder i blokk B
1996	- Oppussing av alle oppgangene
1995	- Oppussing av tjenesteleilighet (bad og kjøkken)
1994	- Utskifting av fjernvarmerør - Ettersett alle tak - Isolert redskapshus - Asfaltert gangveier mm.
1991	- Tilstandsvurdering for VVS, elektrisk anlegg og bygningsmessige forhold) - Reparasjon av tak på begge blokkene, inkl. utskifting av takluker
1990	- Innkjøp av to nye sentrifuger og en tørketrommel til fellesvaskeriet.
1989	- Nye balkonger - Ny el-kjele - Ombygging av oljekjele og nytt oljetank - Utskifting av ute- og oppgangsllys - Kontrollert kraner og radiatorer i alle leiligheter og kjeller
1988	- Oppussing av balkonger og ombygging av antenneanlegg
1987	- Tak Gjøvikgata 3 - takreparasjoner
1986	- Takreparasjon og bygging av avfallsboder
1982	- Utskifting av vinduer og balkongdører

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.04.26

Selskapsnummer: 10 Selskapsnavn: BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950376279

Møtet ble avholdt 27. april kl. 18:00, Sagene hjemmet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Anke Katrein Roberta Loska er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av protokollfører og minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Daniel Walter velges som protokollfører. Olav Dahl velges som protokollvitne.

Forslag til vedtak:

Olav Dahl og Daniel Walter er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170.000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 170.000,-

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Anke Loska

Følgende stilte til valg:

Anke Loska

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Olav Karsten Berge

Følgende stilte til valg:

Olav Karsten Berge

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Eivind Danielsen

Guro Urdahl

Følgende stilte til valg:

Eivind Danielsen

Guro Urdahl

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:

Lene Bobakk

Linde Noraker

Følgende stilte til valg:

Lene Bobakk

Linde Noraker

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Anke Loska

Følgende stilte til valg:

Anke Loska

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Sindre Moxnes

Følgende stilte til valg:

Sindre Moxnes