

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2007.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen

Onsdag 30. april 2008 kl. 18.00 på Sagenehjemmet

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling. Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. 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 rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med 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.

En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

**Ordinær generalforsamling i Bjølsenhagen Borettslag avholdes
Onsdag 30. april 2008 kl. 18.00 på Sagenehjemmet.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2007

- A) Årsberetning og regnskap for 2007
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

4. FORSLAG

- A) Oppgradering av bakgården, 3 alternativer
 - B) Forslag til utbedring av trafiksikkerheten i bakgården
 - C) Opprydding av sykler på fellesarealer
 - D) Sykkelstativ til sykkelbod, oppgang 17 og 19
- Forslagene er tatt inn bakerst i heftet

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 13.03.2008

Styret i Bjølsenhagen Borettslag

Anke Loska /s/

Dag Inge Dønheim /s/

Aina Irene Oddekalv /s/

Brit Ekblad /s/

ÅRSBERETNING FOR 2007**1. TILLITSVALGTE**

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Anke Loska	Mor Go Hjertasvei 21
Nestleder	Dag Inge Dønheim	Mor Go Hjertasvei 19
Styremedlem	Aina Irene Oddekalv	Mor Go Hjertasvei 11
Styremedlem	Brit Ekblad	Mor Go Hjertasvei 13

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Eline Lønnå	Mor Go Hjertasvei 21
------------	-------------	----------------------

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling		
Anke Loska		Mor Go Hjertasvei 21
Varadelegert OBOS generalforsamling		
Brit Ekblad		Mor Go Hjertasvei 13

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Jim Bjørn Dedekam	Mor Go Hjertasvei 21
Valgkomite	Reidun Væring	Mor Go Hjertasvei 19

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.
Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376279, ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune og har adresse:

- Mor Go Hjertas Vei 11-21

Borettslaget består av 65 andelsleiligheter, fordelt på 2 bygninger.

Tomten, som ble kjøpt i 1957 er på 4 272 m² og har følgende gårds- og bruksnummer: 222 - 157

Første innflytting skjedde i 1957.

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

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 4 styremedlemmer er det 3 kvinner og 1 mann.

VAKTMESTERTJENESTE

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

STYRET

Styrets postkasse er i Mor Gohjertas vei 11.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

KABEL-TV

Get (tidligere UPC) er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-tv. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom kl. 09.00 og 22.00 og lørdag - søndag mellom kl. 12.00 og 20.00. Feilmelding og support kan også meldes på www.get.no.

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internetmodem og "gjør det selv-pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside www.get.no finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

OBOS og Get har inngått avtale for OBOS-medlemmer om internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekslet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

NØKLER/SKILT

Nøkkelrekvisisjon kan bestilles hos styret. Skilt til ringetablå og postkasse ordnes av den enkelte.

VASKERI

Fellesvaskeriet er i Mor Gohjertas vei 19 og kan benyttes vederlagsfritt.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Prima Renhold om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63. Det er registrert 1 bruksoverlating i borettslaget per 01.01.2008.

GARANTI FOR FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

Slikt utstyr er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten ved salg eller overlating av bruk.

TELEFONI

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2009 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor betydelige rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon.

Med tre typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt på 5% i tillegg til de øvrige rabattene.

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på www.obos.no, eller ved å sende en SMS til 2080 med kodeord OBOS.

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESPANLEGG

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS til å kjøpe elektrisk kraft, og er tilsluttet avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

Dette gir blant annet følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir ytterligere besparelser.
- Profesjonell forvaltning fra Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Jevnlig rapportering til borettslaget.
- Rabatterte kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

Resultatet på kraftavtalen i 2007 har gitt besparelser til borettslaget på anslagsvis 11% i forhold til hva de måtte ha betalt hos nest billigste leverandør – nemlig den vanlige spotprisen i Norge.

AVTALE OM OLJELEVERANSE

OBOS har med AS Norske Shell inngått samarbeidsavtale om levering av fyringsolje til rabatterte priser. Borettslaget har tiltrådt denne avtalen.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

2006	Oppgradert lekeplass / Nytt søppelskuranlegg
2003	Våtromsrehabilitering / Ny bom
2002	Oppgradert el-anlegget, påbegynt våtromsrehabilitering.
2000	Oppgradering av kabel-TV-nettverket / Kontroll og oppgradering av brannsikringsutstyret / Maling av kjelleropp ganger / Oppgradering av porttelefonanlegget
1999	Oppgradering av vinduene / Nytt serielåssystem / Installert to nye varmtvannsberedere i blokk A.
1998	Nye tak og pipehatter.
1997	Utskifting av bereder (blokk B).
1996	Oppussing av oppgangene.
1995	Oppussing av tjenesteleilighet (bad og kjøkken).
1994	Utskifting av fjernvarmerør / Ettersett alle tak / Isolert redskapshus / Asfaltert gangeveier 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 / Ny oljetank / Utskifting av ute- og oppgangsgyls / Kontrollert kraner og radiatorer i alle leiligheter og kjeller
1988	Oppussing av balkonger og ombygging av antenneanlegg.
1987	Takreparasjoner (Gjøvikgata 3)
1986	Takreparasjon og bygging av avfallsboder.
1982	Utskifting av vinduer og balkongdører.

HMS-INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5400100. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Den enkelte andelseier må imidlertid ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post forsikring@obos.no

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, og bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring krever, forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-.

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

5. FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter.

Siste generalforsamlingen har resultert i et helt nytt styre, med en utskifting av et styremedlem allerede i oktober pga flytting.

I tillegg til den daglige driften har det vært en del tidkrevende saker og prosjekter. Det nye styret hadde og har fortsatt mye å sette seg inn i, og har tatt over mange oppgaver fra det forrige styret.

Oppfølgingen av reklamasjon i forbindelse med våtromrehabiliteringen er fortsatt en krevende sak som må løses. Gitt den lave garantisummen borettslaget har fått til rådighet etter entreprenørens konkurs, er vi ennå ikke i mål for hvem eller hvordan berettigede feil / mangler vil bli utrettet. OBOS Prosjekt er vår samarbeidspartner i dette arbeidet.

Det er fortsatt noen som har problemer med vinduene. Vi har vært i kontakt med firmaet som har mulighet til å utbedre våre spesialtilpassede vinduer, men det viser seg ikke å være så enkelt som først antatt. Dette arbeidet krever større utbedringer som igjen medfører merkostnader. Styret ønsker å kartlegge det reelle behov hos beboerne i løpet av våren for å ta en endelig avgjørelse.

Vi har fortsatt pågående en sak angående beboerbråk. Vi oppfordrer i denne forbindelse alle beboere til å ta hensyn til naboene til alle døgnets tider. Styret kan igangsette salgspålegg av leiligheter dersom beboere gjentatte ganger bryter reglene.

Bommen inn til gårdsrommet ble påkjørt sensommeren 2007. Saken følges opp av politi og forsikringsselskap. Men vi håper å ha en ny bom på plass i løpet av våren. Med en ny bom håper vi også å få bukt på den ulovlige parkeringen i bakgården. Det er kun lov å ha sin bil i bakgården i forbindelse med av- og pålessing. Bakgården er heller ingen parkeringsplass for besøkende. Styret vurderer for øvrig å engasjere et parkeringsfirma for å administrere ulovlig parkering i bakgården. Vi ber alle vise hensyn ved bruk av bil i bakgården!

Vaktmester Andersen er fortsatt engasjert av borettslaget, og styret bruker mye tid til å følge opp firmaets plikter. Noe av dette skyldes at borettslaget har fått tildelt stadig nye personer å forholde seg til vedrørende vaktmestertjenesten.

Sentralfyringsanlegget har blitt en hodepine for styret gjennom hele vinteren 2007/2008. Det er behov for en gjennomgang av anlegget. Vi beklager at dette har medført til tider kalde leiligheter.

Når det gjelder ytterligere utbedringer for årene som kommer, vil utskifting av det elektriske anlegget i fellesarealene (kjeller og loft) bli en sak å ta tak i, samt vann og kloakk til og fra bygningene. Utbedring av loftsvinduer er vi imidlertid i gang med, og vinduene skiftes ut i løpet av året. I skrivende stund jobbes med å skifte ut den 20 år gamle vaskemaskin i vaskekjelleren.

I denne sammenhengen vil vi påpeke at utbedringsbehovene ved bygningene er nødvendige. Borettslaget har god økonomi, men styret ser at vedlikeholdsoppgaver så vel som økende kostnader for kommunale avgifter vil medføre økonomiske utfordringer i tiden som kommer. Som følge av dette ser styret seg nødt til å øke husleien med 5% f.o.m. 01.09.08. Styret har

forøvrig overført penger fra borettslagets driftskonto til sparekontoen, for å utnytte renteøkningen til noe positivt.

Borettslagets 50 år i 2007 har fått en flott markering allikevel - våre "pensjonister" feiret jubileet med en vellykket fest på Sagenehjemmet.

Det som har vært en glede for styret var å jobbe med en plan for uterommet. Styret vil presentere sine forslag på generalforsamlingen. Beboerne vil få anledning til å se på forslagene i god tid før generalforsamlingen. Gartnerinne Elgethun, som stiller med alt som er grønt hos oss allerede, skal bidra med nyttige tips.

Det har vært et travelt år for det nye styret, mye preget av ryddingsarbeid, og vi ser nå at de fleste brikkene er på plass. Vi håper at beboerne er interessert i borettslaget, og at alle tar hensyn til hverandre samt stiller opp hvis vi skal få noe gjort!

Vi ønsker dere velkommen til generalforsamlingen som avholdes den 30.04.2008 ved Sagenehjemmet.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2007

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2008.

Årsregnskapet for 2007 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

RESULTAT

Årets resultat på kr 729 992,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2007 utgjør kr 1 877 629,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene var i 2007 kr 2 351 652,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

KOSTNADER

Driftskostnadene var i 2007 kr 1 315 242,-. Dette er kr 189 708,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at planlagt arbeid med vinduer og elektrisk anlegg ikke ble gjennomført.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsregnskapet).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2007 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

F@KTURABEHANDLING

Borettslaget har inngått avtale om f@kturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett. Ordningen er tidsbesparende, enkel og rimelig. Løsningen sikrer effektivisering av borettslagets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2008

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 9,7%.
Renovasjonsavgiften øker med 21%.
Feieravgiften øker med 5,5%.

LÅN

Borettslaget har 1 lån i OBOS til en flytende rentesats på 5,80% pr. 31.12.07.
Gjenværende løpetid på lånet er 15 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til noten i regnskapet.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 2,15% per 06.02.2008.
Renter på sparekonto i OBOS var per 06.02.2008:
5,85% under 0,5 millioner
5,90% mellom 0,5 millioner og 2 millioner
6,00% over 2 millioner

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2008 øker med 8 % til kr 59 000,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten er kr 200,- per andelsleilighet for 2008.

REVISJONSHONORARET

Ingen økning av revisjonshonoraret i 2008. Til informasjon kan det opplyses at revisjonshonoraret ikke har vært øket de siste 3 årene.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2007 til 2008 med ca. 9,3%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indekssøkningen er lik for alle forsikringselskaper. Ut over dette foretar forsikringselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Det er vanskelig å spå utviklingen i strømprisene, fordi været er den viktigste faktoren som påvirker prisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør), utgjør ca. 37% av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29% av total strømpris.
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 34% av total strømpris.

OLJEPRISENE

OBOS har fremforhandlet en avtale med AS Norske Shell om levering av fyringsolje. Dette har gitt borettslagene rimelige oljepriser. Rabatten gis på listepriisen som Shell til enhver tid har. Ved utgangen av 2007 var rabatten på 129 øre per liter eks mva. For borettslag med forbruk over 250 000 liter olje per år var rabatten ved utgangen av 2007 på 133 øre per liter eks mva.

Da avtalen med AS Norske Shell har løpt ut, har OBOS sendt ut ny tilbudsforespørsel på olje og oljerelaterte produkter til ulike selskaper som leverer denne type produkter og tjenester.

I 2007 har strømprisene i østlandsområdet variert fra 3 øre/kWh til 38,99 øre/kWh. Den kraftige økningen i strømprisene i løpet av høsten 2007 har gjort det mer attraktivt å fyre med olje kontra elektrisitet.

Prisen på lettoljer har i andre halvår 2007 steget fra ca kr 3,15 pr liter og opp til ca kr 3,70 pr liter.

9. BUDSJETT 2008

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftinntekter og driftkostnader i 2008. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 703 846,- og en forventet endring i resultatet på kr 336 846,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2008.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 420 000,- til større vedlikehold som blant annet omfatter oppgradering av sentralfyranlegg.

Driften i 2008, samt generell prisøkning senere år, forutsetter en økning av felleskostnadene med 5% f.o.m. 01.09.2008.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler, og på den måten ta høyde for framtidig vedlikeholdsbehov.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2008 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 13.03.2008
I styret for Bjølsenhagen Borettslag

Anke Loska /s/

Dag Inge Dønheim /s/

Aina Irene Oddekalv /s/

Brit Ekblad /s/

Til generalforsamlingen i Bjølsenhagen Borettslag

Revisjonsberetning for 2007

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsenhagen Borettslag for regnskapsåret 2007, som viser et overskudd på kr. 729 992. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2007 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatregnskapet ikke er revidert.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at borettslaget har negativ egenkapital. Det vises til omtale i note.

Oslo, 13. mars 2008

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

10 BJØLSENHAGEN**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

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.

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
A. Disponible midler pr. 01.01		1 527 124	2 355 292	1 527 124	1 877 629
B. Endringer i disponible midler:					
Årets resultat (se res.regnskap)		729 992	686 115	581 050	336 846
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-379 487	-1 514 283	-327 744	-284 892
B. Årets endring i disp. midler		350 505	-828 168	253 306	51 954
C. Disponible midler 31.12		1 877 629	1 527 124	1 780 430	1 929 583

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	2 008 075	1 687 640
Kortsiktig gjeld	-130 445	-160 516
Disponible midler	1 877 629	1 527 124

10 - BJØLSENHAGEN**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
DRIFTSINNEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	2	2 351 652	2 351 652	2 350 000	2 390 846
ANDRE INNEKTER		0	5 717	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 351 652	2 357 369	2 350 000	2 390 846
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	3	-11 280	-11 280	-12 000	-15 000
STYREHONORAR	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
REVISJONSHONORAR	5	-3 419	-3 419	-3 600	-4 000
FORR.FØRERHONORAR		-54 308	-50 284	-53 000	-59 000
KONSULENTHONORAR	6	-1 521	0	-50 000	-50 000
KONTINGENTER		-13 000	-13 000	-13 000	-13 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	7	-132 725	-327 635	-351 000	-420 000
FORSIKRINGER		-101 578	-96 457	-99 250	-111 000
KOMMUNALE AVGIFTER	8	-198 055	-187 321	-198 100	-225 000
ENERGI / FYRING	9	-433 707	-483 936	-465 000	-460 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	10	-285 648	-176 399	-180 000	-250 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-1 315 242	-1 429 731	-1 504 950	-1 687 000
DRIFTSRESULTAT:		1 036 410	927 638	845 050	703 846
FINANSINNEKTEK/ KOSTNAD:					
FINANSINNEKTER	11	41 133	22 369	0	25 000
FINANSKOSTNADER	12	-347 551	-263 892	-264 000	-392 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-306 418	-241 523	-264 000	-367 000
ÅRSRESULTAT		729 992	686 115	581 050	336 846
OVERFØRINGER:					
REDUKSJON UDEKKET TAP		729 992	686 115		

10 - BJØLSENHAGEN**BALANSE**

	Note	2007	2006
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
BYGNINGER	13	2 929 353	2 929 353
TOMT		172 807	172 807
VARIGE DRIFTSMIDLER	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		3 102 161	3 102 161
OMLØPSMIDLER			
KORTSIKTIGE FORDRINGER	15	2 000	103 307
DRIFTSKONTO I OBOS		1 459 128	1 060 310
SPAREKONTO I OBOS		546 947	524 023
SUM OMLØPSMIDLER		2 008 075	1 687 640
SUM EIENDELER		5 110 236	4 789 801
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL. 65 * 100		6 500	6 500
UDEKKET TAP	19	-2 275 855	-3 005 847
SUM EGENKAPITAL		-2 269 355	-2 999 347
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
PANT- OG GJELDSBREV LÅN	16	6 882 645	7 262 132
BORETTSINNSKUDD	17	366 500	366 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 249 145	7 628 632
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		130 444	160 516
SUM KORTSIKTIG GJELD		130 444	160 516
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 110 236	4 789 801

PANTSTILLELSE	18	12 301 500	12 301 500
GARANTIANSVAR		0	0

OSLO, 13.03.2008

STYRET FOR BJØLSENHAGEN

ANKE LOSKA /s/

AINA IRENE ODDEKALV /s/

DAG INGE DØNHEIM /s/

BRIT EKBLAD /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 351 652
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 351 652

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2006/2007, og er på kr 80 000,-
I tillegg har pensjonistene fått dekket jubileumsmiddag for kr 5 680,- jfr. note 10.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 3 419,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-1 521
SUM KONSULENTHONORAR	-1 521

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger	-7 168
Drift/vedl.hold elektro	-1 868
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-4 204
Drift/vedl.hold fellesanlegg	-31 894
Kabel/Tv-anlegg	-81 930
Drift/vedl.hold fyringsanlegg	-5 661
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-132 725

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-127 410
Feieavgift	-786
Renovasjonsavgift	-69 859
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-198 055

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-71 025
Olje	-57 320
Strøm oljefyr el.bereder	-305 363
SUM ENERGI / FYRING	-433 707

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 055
Skadedyrarb./soppkontroll	-21 232
Driftsmateriell	-13 086
Lyspærer og sikringer	-930
Vaktmestertjenester	-92 765
Renhold ved firmaer	-85 731
Snørydding/gressklipping	-11 376
Andre fremmede tjenester	-17 577
Kontor- og datarekvisita	-1 047
Kopieringsmaterieill	-333
Trykksaker	-824
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 680
Andre kontorkostnader	-10 038
Telefon/bredbånd	-2 833
Porto	-2 810
Bank og kortgebyr	-731
Velferds kostnader	-3 601
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-285 648

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	22 924
Renter av driftskonto i OBOS	18 210
SUM FINANSINTEKTER	41 133

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Lån i OBOS	-346 838
Renter leverandørgjeld	-93
Andre rentekostnader	-620
SUM FINANSKOSTNADER	-347 551

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt i 1957. Gnr.222/bnr.157

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser	
Tilgang 1995	25 600
Avskrevet tidligere	-25 599
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse	2 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 000

NOTE: 16**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS	
Renter 31.12.07: 5,80%, løpetid 20 år	
Opprinnelig 2003	-9 700 000
Nedbetalt tidligere	2 437 868
Nedbetalt i år	379 487
	-6 882 645
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-6 882 645

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-366 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-366 500

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 7 249 145,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2007
en bokført verdi på kr 3 102 160,-.

NOTE: 19**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen (virkelig verdi). Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) Oppgradering av bakgården

Etter framkomne synspunkter om borettslagets bakgård ved siste generalforsamling i 2007 har styret utarbeidet tre (3) forslag til hvordan bakgården kan oppgraderes for å øke trivselen i borettslaget. Forslagene presenteres i forkant av og på generalforsamlingen. Felles utgangspunkt for alle tre forslag er

- a) å bidra til økt bruk av bakgården tilpasset alle beboere;
- b) redusere biltrafikken i bakgården samt å legge til rette for god trafiksikkerhet
- c) gi barna et trygt sted å oppholde seg.

Styrets innstilling:

Gi styret fullmakt til å jobbe videre med det forslaget som får mest stemmer på generalforsamlingen.

B) Forslag til utbedring av trafiksikkerheten i bakgården

Forslagsstillere: Maren Hegna og Jarle Engen, Mor Go'hjertasvei 21.

- 1) Oppsetting av ny port ved inngang til bakgården
- 2) Oppsetting av fartsdumper
- 3) Oppsetting av skilt med "Barn leker"
- 4) Maling av "Barn leker" på asfalten

Trafiksikkerheten har blitt kraftig redusert i bakgården etter at søppelbilen kjørte ned porten vår. Farten til bilene er for høy. Biler ser ikke at det er en lekeplass i bakgården før de har kjørt langt inn, og våren med økende sykling og leking nærmer seg. En ny port bør derfor anskaffes raskt. Vi synes behovet begynner å bli så stort borettslaget snarest bør gå til anskaffelse av port.

Også forslag 2-4 har som hensikt å bedre trafiksikkerheten og trivselen for barn og voksne som bruker bakgården. Tiltakene vil ha ulik pris. Enkle fartsdumper koster trolig mellom 3000-5000 kroner pr stk, et nettsøk viser at en rekke leverandører av asfalt kan påta seg slikt arbeid. Barn leker-skilt koster 3-400 kroner (Se f.eks. <http://www.bokstavbutikken.no>) og kan enkelt monteres på stolpe av borettslaget selv. Maling av "Barn leker" på gaten vil ha minimalt med kostnader.

Forslag til vedtak:

En ny port bør anskaffes raskt. Fartsdumper bør settes opp samt foreta tydelig skilting "Barn leker" i bakgården.

Styrets innstilling:

Ny bom skal settes opp som ledd i oppfølging av skadesaken. Oppsetting av fartsdumper bør vurderes i henhold til forslagene om oppgradering av bakgården. Forslag til skilting tilsluttes.

C) Opprydding av sykler fellesarealer

Forslagsstillere: Maren Hegna og Jarle Engen, Mor Go'hjertasvei 21.

Vi synes at beslutningen på forrige generalforsamling om å fjerne utrangerte og glemte sykler som fyller opp sykkelstativet var bra, men mener at det fortsatt står igjen sykler som bør kunne fjernes. Dette bør kunne verifiseres med klistrelapper eller annen merking. Dersom det fremdeles er sykler som ingen eier i sykkelstativ/fellesarealer, kan disse kastes i container i forbindelse med våropprydding.

Forslag til vedtak:

Rydding av fellesarealer for gamle sykler mm ifm årlig våropprydding.

Styrets innstilling:

Forslag tilsluttes.

D) Sykkelstativ til sykkelbod oppgang 17 og 19

Forslagsstillere: Åshild Bergstø og Kristian Ophaug, leil. 511

Kan det kjøpes inn ett eller flere sykkelstativ til sykkelbod/ sportsbod i oppg. 17 og 19? Vi er klar over at det finnes kroker i taket, men disse er det få som benytter seg av. Det vil med et sykkelstativ blir mer ryddig, plass til flere sykler og unngår plassering av sykler i gangen etc.

Styrets innstilling:

I sportsboden til nr 21 står noen ubrukte sykkelstativer. I første omgang kan noen av disse plasseres i oppgangene 17 og 19. Evt. ny-innkjøp av flere stativer avklares deretter.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Aina Irene Oddekalv Mor Go' Hjertas vei 11

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anke Loska Mor Go' Hjertas vei 21

Dag Inge Dønheim Mor Go' Hjertas vei 19

Brit Ekblad Mor Go' Hjertas vei 13

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Eline Lønnå Mor Go' Hjertas vei 21

2. Håvard Helstad Mor Go' Hjertas vei 19

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingen forslag

D. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Anke Loska Mor Go' Hjertas vei 21

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Brit Ekblad Mor Go' Hjertas vei vei 13

Oslo,03.03.2008

I valgkomiteen for Bjølsenhagen Borettslag

Valgkomite Jim Bjørn Dedekam /s/
Valgkomite Reidun Væring /s/

Mor Go' Hjertas vei 21, 0469 Oslo
Mor Go' Hjertas vei 19, 0469 Oslo