

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2009.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling

Onsdag 24 Mars kl 18:00 på Sagene hjemmet

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

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.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, 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 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 24.Mars.2010 kl. 18:00 på Sagene hjemmet.

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 2009

- A) Årsberetning og regnskap for 2009
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

4. FORSLAG

- A) Utvidede vasketider
- Forslag er tatt inn bakerst i heftet

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 16.02.2010
Styret i Bjølsenhagen Borettslag

Anke Loska /s/

Amund Bergan /s/

Vegar Rognli /s/

Aina Irene Oddekalv /s/

ÅRSBERETNING FOR 2009

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Anke Loska	Mor Go Hjertasvei 21
Nestleder	Amund Bergan	Mor Go Hjertasvei 15
Styremedlem	Aina Irene Oddekalv	Mor Go Hjertasvei 11
Styremedlem	Vegar Rognli	Mor Go Hjertasvei 15

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Marte Hunsdal Knudsen	Mor Go Hjertasvei 17
Varamedlem	Kathrine Halvorsen	Mor Go Hjertasvei 13
Varamedlem	Katrine Flø	Mor Go Hjertasvei 11

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling Hjertasvei 21	Anke Loska	Mor Go
Varadelegert OBOS generalforsamling Hjertasvei 15	Amund Bergan	Mor Go

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Peder Aaserud Eikeland	Mor Go'hjertas Vei 11
Valgkomite	Tonje Sibbern	Mor Go Hjertasvei 17
Valgkomite	Ingrid Aasen Godøy	Mor Go Hjertasvei 21

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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 64 andelsleiligheter, fordelt på 2 bygninger.

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

Første innflytting skjedde i 1957.

Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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.

Av borettslagets 4 styremedlemmer er det 2 kvinner og 2 menn. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

STYRET

All henvendelse til styret skal foreligge skriftlig.
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.

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.

NØKLER/SKILT

Nøkkel for dør inn til oppgangen skal bestilles hos styret.
Skilt til ringetablå skal være enhetlig for borettslaget. Skilt til ringetablå og postkasse ordnes av den enkelte.

VASKERI

Fellesvaskeriet er i Mor Gohjertas vei 19 og kan benyttes vederlagsfritt. Vasketidene skal respekteres. Vaskemaskinene skal være tomme, lofilter for tørketrommel skal renses etter hvert bruk. Vaskeriet skal være rengjort og maskinene klare for neste bruker. Styret kan inndra bruksretten dersom dette ikke følges av den enkelte beboere

RENHOLD

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

KABEL-TV

Get 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, internettmodem 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 beboere i boligselskaper forvaltet av OBOS-konsernet om kollektiv avtale på Digital TV, internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet 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.

TELEFONI

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2012 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor gode rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon dersom samtalekostnaden overstiger 5000,-.

Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 89 øre pr. samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på <https://telenor.infored.no/nbbl>

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Borettslaget har gitt OBOS fullmakt til å fremforhandle en kraftavtale. Borettslaget er tilsluttet avtalen med Alpiq Norway AS og LOS (Agder Energi AS). Alpiq Norway AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011.

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

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

I årene 2006 – 2008 ga kraftforvaltningsavtalen til dels lavere kraftkostnader enn de fleste andre kraftalternativer. I 2009 har ikke kraftforvaltningsporteføljen gitt fullt så gode resultater. Kostnader til kraft i 2009 ble likevel gunstige.

AVTALE OM LEVERANSE AV FJERNVARME

Borettslaget har inngått avtale med Hafslund Fjernvarme AS om levering av fjernvarme

AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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

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 3 bruksoverlatinger i borettslaget pr. 01.01.2010.

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.

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.

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, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller 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.

INNBOFORSIKRING

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter). Det kan være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for å få tilbud på innboforsikring. OBOS Forsikring kan også tilby øvrige forsikringsprodukter.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr 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, meldes dette skriftlig til styret.

Slik utstyr er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten ved salg eller overlating av bruk. Andelseier er erstatningspliktig dersom utstyret er fjernet fra leiligheten.

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 borettslaget 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.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

- 2009 Maling av det ombygde sykkelstativ på dugnad
Knyttet til fjernvarme levert av Hafslund Fjernvarme As
- 2008 Ny låsbar bom
Nye loftsvinduer
Ny vaskemaskin til fellesvaskeri
Ombygging av bankestativ til sykkelkur
Utskifting av optiske røykvarsler, kontroll og ettersyn av brannsikringsutstyr i alle leiligheter
Påbegynt arbeid med omlegging til fjernvarme
- 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 oppgangsllys / 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.

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 8 styremøter i 2009; 4 styremøter før generalforsamlingen, 4 styremøter etter generalforsamlingen. Etter generalforsamlingen hadde styret en ny sammensetning.

Styret har brukt mye tid til å legge alt til rette for å kople Bjølsenhagen borettslag til fjernvarme. Vi har engasjert OBOS Prosjekt v/ Kjetil Kronborg til å bistå med faglig hjelp og prosjektadministrasjon. Arbeidet gikk dessverre ikke knirkefritt for seg, men vi takker beboerne for deres tålmodighet under byggeprosessen. Styret er fornøyd med at borettslaget har nå et miljøvennlig oppvarmingssystem. Vi har for øvrig fått innvilget ENØK tilskudd fra Oslo kommune pålydende kr 80.000 i forbindelse med omlegging til fjernvarme.

Dessverre måtte oppgraderingen av uterommet utsettes som følge av arbeidet med omlegging til fjernvarme. Vi er i gang med planleggingen nå, og gleder oss stort til endelig å kunne sette i gang siden beslutningen på generalforsamlingen i 2008. Vi håper at vi kan skape et utemiljø hvor alle beboere trives. Vi regner med å få ferdig prosjektet i løpet av sommeren 2010.

Det er blitt igangsatt arbeidet med en ny tilstandsvurdering av borettslaget. Sist noe slikt ble gjennomført var for 10 år siden. Dette vil lette styrets arbeid med å prioritere vedlikeholdsbehov i borettslaget. Det som skal gjøres først er å skifte ut det elektriske anlegget i felles arealene (kjeller, loft og oppgangene). Vi ønsker her å vurdere miljøvennlige løsninger som for eksempel bevegesmelder.

Styret får fortsatt henvendelser angående beboerbråk, og OBOS har fulgt dette videre opp. Styret prioriterer beboernes trivsel framfor skjemmende og bråkete oppførsel av enkeltpersoner. Vi vil ikke nøle å igangsette salgspålegg av leiligheten dersom beboerne gjentatte ganger bryter reglene.

Styret er nå også i kontakt med et borttauingsfirma. Dersom biler parkeres ulovlig i gårdsrommet vil de bli fjernet for eiers ansvar og bekostning. Vi ber beboerne om å notere seg dette, og håper tiltaket vil bedre situasjonen med tidvis ulovlig parkering i gårdsrommet.

Styret jobber mye i kulissene for å styre den daglige driften i borettslaget. Det kan hende at du opplever at din henvendelse havner bakerst i køen. Dette beklager vi, men vi jobber for å imøtekomme de reelle behov som er for borettslagets beste.

Imidlertid er vi avhengig av tilbakemeldinger fra dere dersom noe har gått i stykke eller ikke fungerer ordentlig. Bruk styrets postkasse ved nr 11 og skriv oss en melding om hva det gjelder - husk å skrive ditt navn på.

Vi håper at beboerne er interessert i sitt borettslag, og at alle tar hensyn til hverandre samt stiller opp hvis vi skal få gjort noe.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2009

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 2010.

Årsregnskapet for 2009 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 638 017,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2009 utgjør kr. 2 028 213,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene i 2009 var totalt kr 2 469 144,- mot budsjettert kr 2 469 144,-. Det er ingen avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var totalt kr 1 626 030,- mot budsjettert kr 1 639 875,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte kostnadsposter.

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 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING FOR 2010

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

LÅN

Borettslaget har 1 lån i Terra Boligkreditt AS til en flytende rentesats 3,1% pr. 31.12.10.

Gjenværende løpetid på lånet er 10 år.

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

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2010:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	2,75% under kr 500.000
	2,85% over kr 500.000

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2010 øker med 5% til kr 65 860,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2010.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

Høsten 2009 ble det gjennomført en anbudskonkurranse for revisjon av borettslagene hvilket har ført til at det fortsatt er lave satser i revisjonshonorar.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2009 til 2010 med 8,2 % Denne økningen inkluderer 2,8% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester.

Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 33% av total strømpris.

Fra og med 1.7.2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

BUDSJETT 2010

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 757 144,- og en forventet årsresultat på kr 562 144,-.

Borettslagets disponible midler er budsjettet med en økning på kr 100 566,-

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 - 5% i 2010.

Borettslaget utarbeider i disse dager en tilstandsvurdering i samarbeid med Obos Prosjekt AS. Resultatet av denne prosessen kan medføre utbedringstiltak som ikke er tatt med i budsjettet for 2010. Styret vil komme tilbake med mer informasjon. Budsjettet for 2010 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2010 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 16.02.2010

I styret for Bjølsenhagen Borettslag

Anke Loska /s/
Aina Irene Oddekalv /s/

Amund Bergan /s/
Vegar Rognli /s/

Til generalforsamlingen i Bjølsenhagen Borettslag

Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsenhagen Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr. 638 017. 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 2009 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 ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert. Videre vil vi presisere at borettslaget har negativ egenkapital pr 31. desember 2009. Det vises til omtale i note 15.

Oslo, 16. februar 2010

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

10 BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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.

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		1 832 615	1 877 629	1 832 615	2 028 213
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		638 017	308 473	400 269	562 144
Tillegg for nye langsiktige lån	16	6 361 480	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-6 803 899	-353 487	0	461 578
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		195 598	-45 014	400 269	100 566
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		2 028 213	1 832 615	2 232 884	2 128 779
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 064 505	2 057 393		
Kortsiktig gjeld		-36 293	-224 778		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		2 028 213	1 832 615		

10 - BJØLSENHAGEN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 469 144	2 390 816	2 469 144	2 469 144
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 469 144	2 390 816	2 469 144	2 469 144
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-3 250	-3 606	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-62 724	-57 020	-63 000	-68 000
Konsulenthonorar	6	-31 828	-8 834	-20 000	-50 000
Kontingenter		-13 000	-13 000	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	7	-328 422	-509 804	-300 000	-350 000
Forsikringer		-97 945	-94 458	-105 000	-104 000
Kommunale avgifter	8	-233 357	-223 348	-232 875	-246 000
Energi/ fyring	9	-435 887	-412 896	-460 000	-435 000
Kabel- / TV-anlegg		-91 512	-88 142	-100 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-236 825	-220 190	-250 000	-250 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-1 626 030	-1 722 577	-1 639 875	-1 712 000
DRIFTSRESULTAT:		843 114	668 239	829 269	757 144
FINANSINNTEKT/ KOSTNAD:					
Finansinntekter	11	60 607	91 352	50 000	40 000
Finanskostnader	12	-265 704	-451 118	-479 000	-235 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-205 097	-359 766	-429 000	-195 000
ÅRSRESULTAT		638 017	308 473	400 269	562 144
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		638 017	308 473		

10 - BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

	BALANSE		
	Note	2009	2008
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		0	2 000
Driftskonto i OBOS		388 872	439 334
Sparekonto i OBOS		1 675 633	1 616 059
SUM OMLØPSMIDLER		2 064 505	2 057 393
SUM EIENDELER		5 166 666	5 159 554
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 100		6 500	6 500
Udekket tap	15	-1 329 365	-1 967 382
SUM EGENKAPITAL		-1 322 865	-1 960 882
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pant- og gjeldsbrevlån	16	6 086 739	6 529 158
Borettsinnskudd	17	366 500	366 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 453 239	6 895 658
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		36 291	224 777
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 293	224 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 166 666	5 159 554
Pantstillelse	18	12 301 500	12 301 500
Garantiansvar		0	0

OSLO, 16.02.2010,

STYRET FOR BJØLSENHAGEN BORETTSLAG

ANKE LOSKA /s/

AINA IRENE
ODDEKALV/s/

VEGAR ROGNLI/s/

AMUND BERGAN/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 469 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 469 144

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 2008/2009, og er på kr 80 000,-. I tillegg har styret fått dekket mat og drikke for kr 3000 jfr. note 10.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 3250,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-906
OBOS Prosjekt AS	-25 000
GK Norge AS	-5 921
SUM KONSULENTHONORAR	-31 828

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rørpartner Varme & Sanitær AS	-227 250
SUM STØRRE BYGNMESSIGE VEDLIKEHOLD	-227 250
Drift/vedlikehold bygninger	-25 814
Drift/vedlikehold elektro	-12 022
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-46 244
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 450
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 743
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 375
Kostnader dugnader	-4 525
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-328 422

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-144 679
Feieavgift	-874
Renovasjonsavgift	-87 805
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-233 357

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-27 681
Strøm oljefyr el.bereder	-342 207
Fjernvarme	-66 000
SUM ENERGI / FYRING	-435 887

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 113
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 812
Driftsmateriell	-628
Vaktmestertjenester	-86 054
Renhold ved firmaer	-95 808
Snørydding/gressklipping	-20 691
Andre fremmede tjenester	-1 594
Kontor- og datarekvisita	-108
Kopieringsmaterieill	-368
Trykksaker	-732
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000
Telefon/bredbånd	-2 037
Porto	-3 670
Bank og kortgebyr	-741
Velferds-kostnader	-2 570
Konstaterte tap	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-236 825

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 033
Renter av sparekonto i OBOS	59 574
SUM FINANSINNTEKTER	60 607

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter av lån i OBOS	-160 224
Renter av lån i Terra	-104 585
Gebyr lån i OBOS	-170
Gebyr lån i Terra	-300
Oppbevaringsgebyr	-260
Renter leverandørgjeld	-165
SUM FINANSKOSTNADER	-265 704

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1957

Gnr.222/bnr.157

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert 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
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 15**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 borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

NOTE: 16**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Renter 31.12.09: 3,95%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2003	-9 700 000	
Nedbetalt tidligere	3 170 842	
Nedbetalt i år	6 529 158	
		0

Terra Bolikreditt AS

Renter 31.12.09: 3,10%, løpetid 11 år		
Opprinnelig 2009	-6 361 446	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	274 707	
		-6 086 739

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-6 086 739
-----------------------------------	--	-------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-366 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-366 500

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 6 453 239 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2009

en bokført verdi på kr 3 102 160

A) Utvidete vasketider

1. Eventuelle utvidelser må vel drøftes blant alle beboerne i borettslaget.
Jeg kommer med forslag:

- Til klokka 22.00 på hverdager
- Til klokka 18.00 på lørdager
- (til klokka 15.00 på søndager)

Jeg mener at dagens vasketider er noe "foreldet". Mange av oss som bor i Bjølsenhagen arbeider slik at vi ikke er hjemme før etter vaskeriet er stengt. I tillegg kommer lørdagsjobbing som nærmest gjør det "umulig" å få innpass i vaskeriet.

Med vennlig hilsen Ingrid Larsen, leilighet 206

2. Styret foreslår følgende endringer av vasketider:

Mandag til fredag utvides vasketiden fra 20.00 til 23.00 slik at det blir mulig å sette opp en ekstra bolk

Lørdag og søndag settes vasketiden fra 09.00 til 18.00 slik at det settes opp 3 bolker per dag

Dette åpner i langt større grad opp for bedre utnyttelse av vaskekjelleren og i større grad tar høyde for at mange jobber til sent på kvelden i ukedagene.

Styrets forslag til vedtak:

Styret er prinsipielt enig i forslag om endring av vasketider. Imidlertid ser vi nødvendigheten å skjerme beboerne som er mest utsatt for støy fra vaskeriet ytterligere belastninger.

Generalforsamlingen kan ta en avstemning på en av de to forslagene, eventuell på andre forslag med endrete vasketidene som måtte komme opp.

På prinsipielt grunnlag bes det om rammer til anskaffelse av nytt utstyr hvis det viser seg at de eldre maskinene lager for mye støy. Styret kan ta på oppgaven å undersøke med beboerne i første etasje ca. en måneds tid etter endringen trer i kraft for å avklare behovet for å iverksette støyreducerende tiltak.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Amund Bergan Nr 15

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Marte Hunsdal Knudsen Nr 17

Tonje Sibbern Nr 17

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Amund Bergan Nr 15

Vegar Rognli Nr 15

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kathrine Halvorsen Nr 13

2. Katrine Flø Nr 11

3. Peder Aaserud Eikeland Nr 11

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anke Loska Nr 21

Peter Engstad Nr 21

Jannicke Toverud Godøy Nr 17

E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Amund Bergan Nr 15

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Vegar Rognli Nr 15

Oslo,25.02.2010

I valgkomiteen for Bjølsenhagen Borettslag

Valgkomite Peder Aaserud Eikeland

Valgkomite Tonje Sibbern

Valgkomite Ingrid Aasen Godøy

Mor Go'hjertas Vei 11, 0469 Oslo

Mor Go Hjertasvei 17, 0469 Oslo

Mor Go Hjertasvei 21, 0469 Oslo