



Årsmøte 2022

0287 Bjartkollen Borettslag

Til andelseierne i Bjartkollen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 2. Juni 2022 kl. 18.00 i Oppsal samfunnshus, sal 201.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bjartkollen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Bjartkollen Borettslag
avholdes 2. Juni 2022 kl. 18.00 i Oppsal samfunnshus, sal 201.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring - Biloppstillingsplass
- B) Vedtektsendring - Bruk av biloppstillingsplass
- C) Vedtektsendring - Lading av egen bil
- D) Renovasjon
- E) Ballspill
- F) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- B) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av garasjekomite for 1 år
- E) Valg av grøntkomite for 1 år
- F) Valg av miljøkomite for 1 år

Oslo, 25.04.2022
Styret i Bjartkollen Borettslag

Nina Hovda Johannesen/s/ Hermann Bruun/s/ Anne Marie Karlsen/s/ Esther Mørk/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Rolle	Navn	Adresse	Valgperiode
Styret			
Leder	Nina Hovda Johannesen	Tyristubbvn 42	2021-2023
Styremedlem	Hermann Bruun	Tyristubbveien 81	2021-2023
Styremedlem	Anne Marie Karlsen	Tyristubbveien 75	2021-2023
Styremedlem	Esther Mørk	Eftasåsen 56	2021-2023
Varamedlem	Jovce Mitrevski	Eftasåsen 67	2021-2022
Delegert til generalforsamlingen i OBOS			
Delegert	Nina Hovda Johannesen	Tyristubbvn 42	2021-2022
Varadelegert	Esther Mørk	Eftasåsen 56	2021-2022
Valgkomiteen			
Medlem	Tom Refsum Aatlo	Tyristubbveien 25	2021-2022
Medlem	Camilla Tilrem Onstad	Tyristubbveien 35	2021-2022
Medlem	Simen Johansen	Tyristubbveien 54	2021-2022
Garasjekomiteen			
Medlem	Øyvind Granborg	Tyristubbveien 40	2021-2022
Medlem	Ivan Kverme	Tyristubbveien 65	2021-2022
Grøntkomiteen			
Medlem	Mari Telle	Eftasåsen 28	2021-2022
Medlem	Helene Storsveen	Tyristubbveien 34	2021-2022
Webkomiteen			
Medlem	Aleksander Johnsen	Tyristubbveien 57	2021-2022
Miljøkomiteen			
Medlem	Katrine Maria Lehrmann-Darko	Tyristubbveien 26	2021-2022
Medlem	Maria Reset	Eftasåsen 77	2021-2022
Medlem	Torill Anita Ringstad	Tyristubbveien 29	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Bjartkollen Borettslag

Borettslaget består av 120 andelsleiligheter, hvorav 100 leiligheter i rekkehus og 20 leiligheter i 4-mannsboliger.

Bjartkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950127481, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Eftasåsen 49-83 22-68
Snipp Møllers Vei 1-23
Tyristubbveien 19-83 22-56

Gårds- og bruksnummer:

145	44	55	56
146	268	300	333

Første innflytting skjedde i 1963. Tomten, kjøpt i 1986 er på 36 075 m².

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.

Bjartkollen Borettslag har en sesongansatt, til gressklipping. Styret kjenner verken til uhell eller dårlig arbeidsmiljø.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 12.112.622,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt. Andre inntekter består av ladeinntekter el-bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 36.119.831,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at rehabiliteringsprosjektet ble forsinket ut i 2022 grunnet koronasituasjonen.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 25.512.188,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4.348.824,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 4.100.000,- i 2022. Dette dekker avslutningen av rehabiliteringsprosjektet og installasjon av nytt ladeanlegg for el- og hybridbiler.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 44.708,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjartkollen Borettslag.

Lån

Bjartkollen Borettslag har 2 lån i Obos-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Honoraret er justert iht. avtale

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjartkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bjartkollen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.



Uavhengig revisors beretning - Bjartkollen Borettslag

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 03. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BJARTKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 127 481, KUNDENR. 287

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 804 615	3 714 504	4 804 615	4 348 823
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-25 512 188	-22 386 415	-32 504 650	1 560 800
Tilbakeføring av avskrivning	15	33 191	33 193	30 000	30 000
Tillegg for nye langsiktige lån	19	28 000 000	26 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 976 385	-2 555 762	-2 808 000	-4 240 000
Låneopptak (rehab)				37 300 000	3 750 000
Innsk. øremerk. bankkto		-409	-904	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-455 792	1 090 112	2 017 350	1 100 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 348 824	4 804 616	6 821 965	5 449 623
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		6 187 841	7 339 462		
Kortsiktig gjeld		-1 839 017	-2 534 846		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 348 824	4 804 616		

BJARTKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 127 481, KUNDENR. 287

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 839 840	9 773 188	11 629 000	11 628 000
Garasjer	10	213 600	213 600	213 600	213 600
Andre inntekter	3	59 182	34 820	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		12 112 622	10 021 608	11 872 600	11 871 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-102 348	-159 489	-138 500	-120 300
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-33 191	-33 193	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-7 375	-8 895	-8 000	-9 000
Andre honorarer		-91 000	-70 000	-235 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-147 065	-143 475	-147 000	-151 000
Konsulenthonorar	7	-40 330	-102 092	-75 000	-75 000
Kontingenter		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-32 558 468	-27 537 989	-39 288 500	-4 100 000
Forsikringer		-514 259	-479 838	-515 000	-535 000
Kommunale avgifter	9	-1 284 396	-1 232 090	-1 252 000	-1 312 000
Garasjer	10	-100 967	-156 565	-70 000	-100 000
Energi/fyring		-113 411	-60 797	-100 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-563 581	-476 556	-532 500	-586 000
Andre driftskostnader	11	-189 440	-186 110	-187 750	-175 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-36 119 831	-31 021 089	-42 953 250	-7 782 800
DRIFTSRESULTAT		-24 007 209	-20 999 481	-31 080 650	4 088 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 211	14 781	0	5 000
Finanskostnader	13	-1 513 190	-1 401 715	-1 424 000	-2 533 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 504 979	-1 386 934	-1 424 000	-2 528 000
ÅRSRESULTAT		-25 512 188	-22 386 415	-32 504 650	1 560 800
Overføringer:					
Udekket tap		-25 512 188	-22 386 415		

BJARTKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 127 481, KUNDENR. 287

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 319 900	8 319 900
Tomt		1 536 583	1 536 583
Andre varige driftsmidler	15	450 624	483 814
Aksjer og andeler	16	100	100
Øremerkede bankinnskudd	25	189 077	188 668
SUM ANLEGGSMIDLER		10 496 283	10 529 065
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		4 845	9 744
Andre kortsiktige fordringer	17	71 834	65 067
Driftskonto OBOS-banken		2 855 185	1 999 186
Driftskonto OBOS-banken II		49 219	49 219
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	17 290
Sparekonto OBOS-banken		3 206 758	5 198 956
SUM OMLØPSMIDLER		6 187 841	7 339 462
SUM EIENDELER		16 684 124	17 868 526
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 120 * 100		12 000	12 000
Udekket tap	18	-103 590 844	-78 078 656
SUM EGENKAPITAL		-103 578 844	-78 066 656
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	115 670 951	90 647 336
Borettsinnskudd	20	2 308 000	2 308 000
Annen langsiktig gjeld	21	445 000	445 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		118 423 951	93 400 336
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 824 770	2 420 020
Skyldige offentlige avgifter	22	508	25 365
Påløpte renter		10 140	7 430

Annen kortsiktig gjeld	23	3 600	82 031
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 839 017	2 534 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 684 124	17 868 526
Pantstillelse	24	139 658 000	139 658 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.04.2022
Styret i Bjartkollen Borettslag

Nina Hovda Johannesen/s/

Hermann Bruun/s/

Anne Marie Karlsen/s/

Esther Mørk/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 586 984
Eiendomsskatt	210 056
Parkering	42 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 839 840

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetalinger vedr el-bil lading	59 182
SUM ANDRE INNTEKTER	59 182

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-30 000
Påløpte feriepenger	-3 600
Arbeidsgiveravgift	-66 918
Yrkesskadeforsikring	-1 830
SUM PERSONALKOSTNADER	-102 348

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 350 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS BBL ved Advokatene i OBOS	-6 750
OBOS Prosjekt AS	-28 024
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 556
SUM KONSULENTHONORAR	-40 330

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS - Rehabilitering av fasader	-896 285
Vaktmesterkompaniet AS - bortkjøring av snø	-33 510
Mortens Låsservice AS	-43 321
Prosjektmester AS -rehabilitering fasade	-30 791 220
Tessta Connect AS - rehabilitering av fasade	-159 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-31 923 836

Drift/vedlikehold bygninger	-39 222
Drift/vedlikehold VVS	-271 717
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-155 178
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 331
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 603
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-75 338
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-10 243
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-32 558 468

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-210 224
Vann- og avløpsavgift	-593 503
Feieavgift	-26 505
Renovasjonsavgift	-454 164
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 284 396

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	213 600
SUM INNETEKTER GARASJER	213 600

KOSTNADER GARASJER

Snørydding	-54 627
Elektrisk energi	-14 689
Prosjektmaster AS	-28 846
OBOS Eiendomsforvaltning AS- Admin.kostn garasjeregnskap	-2 607
Felleskjøpet	-198
SUM KOSTNADER GARASJER	-100 967

SUM GARASJER	112 633
---------------------	----------------

Overskudd garasje foreslås overført konto Øremerkede midler
«garasjekontoen»

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-69 642
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-62 956
Driftsmateriell	-2 725
Renhold ved firmaer	-17 148
Andre fremmede tjenester	-6 319
Trykksaker	-1 834
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Porto	-2 419
Bank- og kortgebyr	-2 983
Velferdskostnader	-22 914
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-189 440

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 211
SUM FINANSINNTEKTER	8 211

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-923 148
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-590 042
SUM FINANSKOSTNADER	-1 513 190

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1966	8 319 900
SUM BYGNINGER	8 319 900

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.145/bnr.44, 55 og 56. Gnr.146/bnr. 268, 300 og 333.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2003	16 500	
Avskrevet tidligere	-16 499	
		1
Fotballmål		
Tilgang 2017	22 236	
Avskrevet tidligere	-14 823	
Avskrevet i år	-4 447	
		2 966
Lekeapparat		

Kostpris	78 950	
Avskrevet tidligere	-78 949	1
Bordtennisbord		
Tilgang 2017	31 869	
Avskrevet tidligere	-22 840	
Avskrevet i år	-6 374	2 655
Garasjeanlegg		
Kostpris	445 000	
Avskrives ikke		445 000
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	67 113	
Avskrevet tidligere	-44 742	
Avskrevet i år	-22 370	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		450 624
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-33 191

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 100

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	60 299
Strøm el-bil, innbetalt 2022	11 535
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	71 834

NOTE: 18**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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-37 025 868
Delutbetalt 2017	-35 000 000
Nedbetalt tidligere	7 378 532
Nedbetalt i år	2 726 431

-61 920 905

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-26 000 000
Delutbetalt 2021	-28 000 000
Nedbetalt i år	249 954

-53 750 046

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-115 670 951****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-2 308 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD -2 308 000**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-445 000
-------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -445 000**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-508
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -508**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 600
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -3 600**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 308 000
Pantelån	115 670 951

TOTALT	117 978 951
---------------	--------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 319 900
Tomt	1 536 583
TOTALT	9 856 483

NOTE: 25

ØREMERKEDE BANKINNSKudd

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt. Borettslaget har en konto som gjelder garasjene.

3) GODTGJØRELSER

A) Styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til det sittende styret for styreperioden 2021/2022 foreslås satt til kr 350 000.

B) Forslag til vedtak: Til diverse utvalg kr. 100 000,-. Dette inkluderer godtgjørelse for tapt arbeidsfortjeneste for styre møte og oppfølging av fasaderehabiliteringen i arbeidstiden.

4) INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring – Biloppstillingsplass

Garasjekomiteen er blitt oppmerksom på at dagens formulering om salg kan forstås som at biloppstillingsplasser kan gå i arv. Vi mener det ikke bør være tilfellet, og tenker at en endring til «eierskifte» er avklarende. Det er naturligvis ikke meningen at gjenlevende partnere/ektefeller skal bli fratatt en biloppstillingsplass ved dødsfall, men at ikke arvinger skal overta biloppstillingsplass som det er venteliste på.

Forslag til nytt vedtak:

Teksten «Hver husstand kan kun disponere en biloppstillingsplass. Biloppstillingsplassen følger per i dag ikke andelen ved salg» endres til:

«Hver husstand kan kun disponere én biloppstillingsplass. Biloppstillingsplassen følger ikke andelen ved eierskifte eller arv. Unntak gis for gjenlevende ektefelle/samboer.»

Forslagsstiller: Garasjekomiteen ved Ivan Kverme og Øyvind Granborg

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at vedtaket godkjennes. Vedtaket vil kreve 2/3 flertall da det medfører en vedtektsendring.

B) Vedtektsendring – Bruk av biloppstillingsplass

Med dagens formulering er det mulig å argumentere for at det er bilen som skal være i jevnlig bruk. Da kan man tenke seg en situasjon der beboer som leier biloppstillingsplass til daglig parkerer et annet sted og at plassen for det meste står tom. Dette er ikke ønskelig

Forslag til vedtak:

Vedtektenes formulering (under Parkering, b) «Biloppstillingsplassen skal kun brukes til parkering av egen, registrert bil (ikke henger) som er i jevnlig bruk»

endres til «Biloppstillingsplassen skal brukes jevnlig til parkering av egen registrert bil og ikke tilhenger, campingvogn og lignende»

Forslagsstiller: Garasjekomiteen ved Ivan Kverme og Øyvind Granborg.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at vedtaket godkjennes. Vedtaket vil kreve 2/3 flertall da det medfører en vedtektsendring.

C) Vedtektsendring – Lading av egen bil

Borettslaget er godt i gang med å legge til rette for lading av el-bil og ønsket er at flest mulig får reelle muligheter til å lade bilen sin i nabolaget.

Da det er et stort antall beboere som skal dele på de felles ladepunktene, må regelverket ivareta de ulike interessene på en balansert måte.

Den mest åpenbare utfordringen er at relativt få som har egen biloppstillingsplass får et bedre ladetilbud enn resten av beboerne. Dette er bakgrunnen for punkt g) i forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak:

Overskriften «Parkering» i vedtektene endres til «Parkering og lading av el-bil» og følgende punkt innlemmes:

g) Borettslagets felles ladeplasser er utelukkende til bruk for de av beboerne som ikke disponerer en av lagets biloppstillingsplasser. Fellesladerne skal heller ikke lånes ut til gjester.

h) Bil skal kun stå på felles ladeplasser under lading og flyttes så snart som mulig når bilen er ferdig ladet.

Forslagstiller: Garasjekomiteen ved Ivan Kverme og Øyvind Granborg

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at vedtaket godkjennes. Vedtaket vil kreve 2/3 flertall da det medfører en vedtektsendring.

D) Renovasjon

Det er ofte fullt i søppelkassene (både papp og vanlig) i borettslaget vårt. Det flyter både pappsøppel og vanlig søppel ut på fortau og fellesområder. Dette er lite hyggelig og det er med på å trekke til seg skadedyr som rotter og mus.

Forslag til vedtak:

Det etableres større og mer lukkede søppelkasser/skur/søppelsystemer i borettslaget vårt.

Forslagstiller: Vegard Svang Strand

Styrets innstilling:

Dette temaet har blitt behandlet på generalforsamling ganske nylig. Det har ikke vært gunstig å sette i gang med dette under rehabilitering.

Styret kan ikke slutte seg til forslaget slik det er formulert.

Styrets motforslag til vedtak:

Styret utreder kostnader og vurderer ulike løsninger for lukkede søppelkasser og orienterer beboerne om beslutninger.

(I mellomtiden kan det søkes om flere containere og minne beboerne om muligheten for å gå til neste søppelcontainer når den nærmeste er full)

E) Ballspill

Det er få muligheter for fotball, basket og håndball i vårt borettslag og i nærheten av vårt borettslag. Det har de siste årene vært mye gjørme og dårlig dekke på fotballbanen ved garasjeanlegget.

Forslag til vedtak:

Det etableres en ballbinge med mulighet for f.eks. fotball, håndball og basket på fotballbanen ved garasjeanlegget.

Forslagstiller: Vegard Svang Strand

Styrets innstilling:

Styret kan ikke slutte seg til forslaget. Forslag om ballbinge ble grundig behandlet på generalforsamling i 2017. Forslaget falt, først og fremst på grunn av støy. Fotballplassen ble i stedet oppgradert, med gressmatte, nye mål og ballnett.

Styrets motforslag til vedtak:

Fotballplassen kan legges om til grusbane. Styret har søkt Vann- og avløpsetaten om å beholde vannuttaket til brakkeriggen for lettere å kunne vedlikeholde ballplassen. Ny basketballkurv settes opp der den gamle har hengt (enden på midtrekken av garasjer).

F) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Bjartkollen borettslag – Innstilling fra valgkomiteen til generalforsamling 2022

Styret (ikke på valg)

Nina Hovda Johannesen	Tyristubbvn. 42
Hermann Bruun	Tyristubbvn. 81
Anne Marie Karlsen	Tyristubbvn. 75
Esther Mørk	Eftasåsen 56

A) Som styrets varamedlemmer for 1 år foreslås

1. Jovce Mitrevski, Eftasåsen 67
2. Kristin Ørvik, Tyristubbvn. 63
3. Hallvard Hauge Roaldsnes, Snipp Møllersvei 9

B) Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås

- Nina Hovda Johannesen, Tyristubbveien 42
Som delegert vara til OBOS generalforsamling foreslås
Esther Mørk, Eftasåsen 56

C) Som valgkomite for 1 år foreslås

- Camilla Tilrem Onstad, Tyristubbveien 35
Simen Johansen, Tyristubbveien 54
Tom Refsum Aatlo, Tyristubbveien 25

D) Som garasjekomite for 1 år foreslås

- Ivan Kverme, Tyristubbveien 65
Aleksander Johnsen, Tyristubbvn. 57
Andreas Karantzas, Tyristubbvn. 24

E) Som grøntkomite for 1 år foreslås

- Helene Marie Storsveen, Tyristubbveien 34
Mari Bøhm Telle, Eftasåsen 28
Madeleine Schultz, Tyristubbvn. 46

F) Web-komiteen avsluttes

G) Miljøkomiteen

- Torill Anita Ringstad, Tyristubbveien 29
Katrine Maria Lehrmann-Darko Tyristubbveien 26
Maria Reset, Eftasåsen 79

Oslo, 28. februar 2022

I valgkomiteen for Bjartkollen Borettslag

Camilla Tilrem Onstad, Simen Johansen og Tom Refsum Aatlo.

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2021/2022

Styrets sammensetning har vært uendret gjennom hele rehabiliteringsprosessen. Det ser vi som en stor fordel. Det er også en fordel at vara har vært møtende og har påtatt seg oppgaver. Vi har ulik kompetanse i styret og har gode rådgivere i OBOS-systemet. Også dette året har vært preget av korona-epidemien. Alle styremøter er avholdt på Teams. Dette kan vi jo godt etter hvert, og styremøtene kan avholdes nær sagt når som helst.

Styret har hatt 22 styremøter i 2021, som regel etter hvert byggemøte og ellers når det har vært nødvendig. I tillegg har vi hatt hyppige, uformelle møter. På styremøtene har vi behandlet 32 saker. Styret har også svart på omtrent 550 e-poster i 2021.

VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

Vedlikehold:

På grunn av rehabiliteringen har det ikke vært mange andre vedlikeholdssaker.

I år som i fjor har det vært noen saker i enkeltboliger som er blitt fulgt opp, ulike skader, fukt og skadedyr. Det er gledelig at rotteplagen i en av husrekkene har fått en løsning ved hjelp av OBOS prosjekt, Prosjektleder og Vann- og avløpsetaten.

Når det gjelder fuktproblematikk, vil styret igjen minne om at kjellerne våre er bygd som råkjellere, ikke som beboelsesrom. Det er viktig å huske på at når slike rom tas i daglig bruk eller pusses opp, må det tas hensyn til at naturlig, varierende fuktighet skal kunne fordampe. Den må derfor ikke samles opp under plast. Det er også viktig at ubeskyttet endeved ikke festes direkte ned på råmur, da det kan føre til fuktskader som så kan spre seg. Minner for øvrig om pkt 4-3-3 i vedtektene som ble innlemmet etter vedtak på fjorårets generalforsamling.

Rehabilitering:

2021 har, i likhet med 2020, vært sterkt preget av rehabiliteringsarbeidet som vi holder på med. Alle husene har fått ny kledning og nye vinduer, og veggene har fått økt isolasjon fra 10 cm til 20 cm og forbedret lufting bak kledningen. Rekkehusene har fått nye kjeller- og boddører og 4-mannsboligene nye ytterdører.

Noen få beboere har ønsket etterisolering av grunnmur. Dette er ikke utført overalt enda. Avtalen med Prosjektleder var at dette skulle utføres til slutt, og det vil bli gjort når vi har stabil plusstemperatur døgnet rundt.

Styret har god kommunikasjon med OBOS Prosjekt som er byggeleder og med Prosjektleder som er entreprenør. Vi har hatt byggemøter hver 14. dag. Med to års unntakstilstand in mente, synes vi rehabiliteringsprosessen har gått veldig bra. På slutten av perioden fikk vi likevel ganske store forsinkelser i arbeidet. Dette skyldtes i all hovedsak forsinkelser av materialleveranser og sykdom/karantene blant bygningsarbeiderne. Prosjektet skulle i henhold til kontrakten vært avsluttet innen 31.12.2021. I april ble brakkeriggen flyttet, men nye runder med oppretting av innmeldte mangler vil bli gjennomført ut over våren.

GARASJER OG PARKERING/BILOPPSTILLINGSPLASSER (GARASJEKOMITEEN)

Garasjekomiteen har ansvaret for fordeling av biloppstillingsplasser, og de holder styret kontinuerlig oppdatert.

Garasjekomiteen har gjort et stort arbeid ved å følge opp vedtak fra generalforsamlingen 2020 om økt ladekapasitet. Den har vurdert ulike tilbydere og har fått styrets tilslutning for sitt valg. Vi har inngått avtale med Elaway om utbygging av lademuligheter på biloppstillingsplassene våre. Dette blir gjennomført i tråd med vedtak på generalforsamlingen 2021, slik at i første omgang vil inntil 12 biloppstillingsplasser frigjøres til felles ladepunkter. Pr i dag har vi fire ledige biloppstillingsplasser, som vil bli allokert til feltet mellom Eftasåsen 67 og 69.

I tillegg til vedtaket om å installere 12 felles ladeplasser, vil det bli mulig å ha lader på alle biloppstillingsplassene (unntatt for plassene 42/43). Dette innebærer at alle som i dag disponerer egen biloppstillingsplass, skal få mulighet til å ha egen lader på plassen mot en noe forhøyet leie.

Garasjekomiteen kan kontaktes på e-post: garasje@bjartkollen.no

GRØNTAREALER (GRØNTKOMITEEN)

Grøntkomiteen har ansvaret for dugnadene som vanlig vår og høst. Dugnadene bærer preg av seriøs planlegging, god oppslutning og godt arbeid.

SOSIALE ARRANGEMENTER (MILJØKOMITEEN)

Miljøkomiteen gjennomførte en hyggelig julegrantenning med poser til en stor mengde barn som bor her eller var på besøk. Vi har mange barn i aktuell alder nå.

Miljøkomiteen inngikk også avtale med Kampen janitsjar om å spille i borettslaget 17. mai. Det var veldig velkomment i en tid hvor sosialt samkvem var mer eller mindre fraværende.

Til tross for nedstengning og strenge restriksjoner på sosialt samvær, klarte miljøkomiteen også å arrangere en koselig sommerfest på lekeplassen mellom Tyristubbveien og Eftasåsen.

REKRUTTERING TIL VERV I BORETTSLAGET (VALGKOMITEEN)

Valgkomiteen følger med og jobber seriøst etter retningslinjene. Det er gledelig at så mange er villige til å ta et tak for fellesskapet.

INFORMASJONSKANALER MELLOM STYRET OG BEBOERNE (WEBKOMITEEN OG VIBBO)

Ettersom VIBBO nå er den viktigste kommunikasjonskanalen mellom styret og beboerne, følger vi opp vedtaket fra i fjor og legger ned webkomiteen. Vi ønsker imidlertid å fortsette å eie borettslagets domenenavn. Vi ønsker også at en fast person får administratorrettigheter for facebooksidene "Bjartkollen borettslag" på oppdrag fra styret.

SNØRYDDING

Borettslaget har opprettholdt avtalene med Vaktmesterkompaniet. De har ansvaret for å måke ved garasjene og samtlige biloppstillingsplasser.

GRESSKLIPPING

Styret inngikk avtale med Elyas Salim om gressklipping av alle fellesområdene i 2021. Avtalen er forlenget for 2022.

SKADEDYRBEKJEMPELSE

Borettslaget har videreført avtalen med Oslo Veggdyrkontroll.

Vi har mange åtestasjoner rundt om i borettslaget og i garasjene, og vi ser at de ved hver kontroll er blitt spist tomme. Dette betyr at vi dessverre har litt flere beboere enn vi kunne ønske. Vi har altså fått stoppet rotteplagen i enhetene langs Hellerudveien, men det påligger alle beboere å

sørge for at det ikke ligger matrester ute, at vi bruker søppelcontainere ordentlig og (dessverre) ikke kan legge ut fuglemat.

STYRET

Styret kan kontaktes på e-post: bjartkollen@styrerommet.no.

Henvendelser som trenger styrebehandling, blir så langt det går besvart etter første styremøte. Vi ber likevel om forståelse for at det i perioder kan ta noe lengre tid å besvare enkelthenvendelser, særlig nå som vi holder på med det store rehabiliteringsprosjektet, som fortsatt krever en god del ressurser. Styret svarte likevel på over 550 e-poster i løpet av 2021, hvilket tilsier ca 4,5 henvendelse i gjennomsnitt fra hver boenhet.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

INFORMASJON FRA/TIL STYRET

Facebook-siden «Informasjon fra styret Bjartkollen borettslag» har ikke noen effekt nå som all informasjon fra styret legges ut på Vibbo. Vi ønsker derfor å legge ned denne siden. Det er også mulig å stille spørsmål og gi informasjon til styret på Vibbo.

KABEL-TV OG INTERNETT

Borettslaget har en TV-avtale med Telenor. Grunnpakken er tilgjengelig på nettbrett, mobil, Apple-TV osv. i tillegg til dekoder. I 2019 fikk alle i borettslaget ny dekoder T-We boks II med HDD.

Borettslaget byttet høsten 2017 leverandør av internett fra Canal Digital til fiberbredbånd fra Homenet. Grunnpakke med 5 Mbit/s er inkludert i fellesutgiftene, og mot et tillegg kan beboere oppgradere til 100, 500 eller 1000 Mbit/s. Fra 01.05.2022 er det inngått avtale om grunnpakke med 10 Mbit/s inkludert i fellesutgiftene, og mot et tillegg kan beboere oppgradere til 1000 Mbit/s.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg forsikring med polisenummer 6654297. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Alle boliger fikk i 2018 utlevert et skumapparat, og det gjennomføres årlig kontroll av røykvarslere og slukkeutstyr. Borettslaget leier inn Norsk Brannvern til å utføre denne internkontrollen.

Firemannsboligene har fått alarm i fellesarealene. Det er nå installert en kontakt mellom fellesvarsler og varslere i leilighetene. Disse er installert og kontrolleres av Firesafe.

Utover kravet som ligger i forskrift om brannforebygging ble det i 2019 installert brannslanger i de fleste enheter.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021

Rehabilitering av fasader påbegynt i 2020 med bytte av eksisterende isolasjon (10 cm) og økt med 10 cm ny isolasjon, kledninger, vinduer inkl. kjellervinduer, kjellerdører, terrassedører. Beboere har i tillegg som opsjon kunnet velge isolering av grunnmur, innsetting av et forenklet ventilasjonssystem med varmeregulering i yttervegg, utskifting av ytterdører og utelamper. Det har også vært opsjon å sette inn nye kjellervinduer og bytte til større kjellervinduer.

Maling av alle garasjer utført på dugnad av de som har garasje.

Utvidelse av ladestasjon for el-biler. På bakgrunn av garasjekomiteens forslag til generalforsamlingen 2021 om å utvide antall ladestasjoner i borettslaget, hadde styret og garasjekomiteen flere møter i løpet av året hvor vi planla hvordan dette arbeidet skulle gjøres på en mest mulig hensiktsmessig og kostnadseffektiv måte. Styret har også søkt Enova om støtte til å utvide anlegg for el-billading i borettslaget, og vi har fått tilsagn om støtte på 195.000 kr. Disse midlene må brukes innen 9/12-23.

Oppgradering av lekeplasser 2021. Sammen med grøntkomiteen tok styret kontakt med Prosjektleder for å få gjort en mindre oppgradering av den store sandkassen, som bl.a. involverte fjerning av de gamle stokkene rundt kassen og bytte ut noe av sanden med strøsand. Den lille sandkassen var nesten aldri i bruk og ble besluttet fjernet.

Feiing og tilsyn av pipene 2021. Styret gjorde en avtale med Brann- og redningsetaten i kommunen om at de skulle komme og sjekke alle piper og feie der hvor det var nødvendig. Dette ble utført i uke 41.

Større vedlikehold og rehabilitering - Historikk

2021	Rehabilitering av fasader påbegynt i 2020 pågikk i 2021 og ferdigstilles i 2022. Brudd i vannledning ved Tyristubbeveien 41 og omfattende arbeider med rehabilitering av vannlekkasje. Planlegging av elbil-lading. Oppgradering av lekeplassen. Feiing og tilsyn av pipene utført av Brann- og redningsetaten.
2020	Reparert ødelagt støyskjerm ut mot Ytre ringvei/Hellerudveien. Rehabilitering av fasader påbegynt i 2020 med bytte av eksisterende isolasjon (10 cm) og økt med 10 cm ny isolasjon, kledninger, vinduer inkl. kjellervinduer, kjellerdører, terrassedører. Beboere har i tillegg som opsjon kunnet velge isolering av grunnmur, innsetting av et forenklet ventilasjonssystem med varmeregulering i yttervegg, utskifting av ytterdører og utelamper. Det har også vært opsjon å sette inn nye kjellervinduer og bytte til større kjellervinduer. Maling av alle garasjer utført på dugnad av de som har garasje.
2019	Oppfølging av mangler og utbedringer etter rehabilitering. Ny støttemur og reparasjon av mur ved Eftasåsen 38-40. Utbedring av råteskader. Gjort om to biloppstillingsplasser til lade plass for elbil. Vedlikehold av biloppstillingsplasser. Rehabilitering av grøntområder etter dreneringsarbeidene. Byttet til ny T-We boks II dekodere i henhold til TV-avtale.
2018	Oppfølging av mangler og utbedringer etter rehabilitering og gjennomført 1-års befarings. Utbedring av større skader på bygningene. Vedlikehold av biloppstillingsplasser. Ny lekeplass med apparater for de minste. Forbedret brannvarsling i firemannsboligene og installasjon av kompakte brannslanger til alle beboere som ikke har motsatt seg dette. Ny plassering av postkassestativer og nye postkasser til alle.
2017	Rehabiliteringen av tak, drenering og avløp ble avsluttet i 2017. Fotballbanen ble oppgradert og vi fikk et bordtennisbord i Lilleskogen. Flere steder ble det satt opp rekkverk. En hel endevegg og noen bærende konstruksjoner er skiftet på grunn av råte. Firemannsboligene fikk nytt brannvarslingsanlegg i fellesarealene, og isolasjon på loftene ble dekket over. Vi har byttet bredbåndleverandør og fått lagt inn fiber i alle boenhetene.

2016	Grunnet forestående rehabiliteringsarbeider, har en del vedlikehold blitt utsatt noe de siste 2 år med begrunnelse i kostnadseffektivitet. Dette betyr at 2016 har vært et hektisk år med rehabilitering og vedlikeholdsarbeid i borettslaget. Noe av arbeidet har blitt gjennomført/ ferdigstilt våren 2017. Styret hadde en kort gjennomgang av dette arbeidet på generalforsamlingen 23/5-17. Stikkord: Bytte av mur i Snipp-Møllers vei, utbedring av pipene i firemannsboligene, utbedring av mur i Eftasåsen 48-52 og fjerning av en del vegetasjon. I tillegg er det gjort punktvis utbedringer i garasjelegget av sikkerhetsmessige årsaker.
2015	Det ble konstatert brudd på kloakkledning ved Tyristubbveien 41, og denne ble hasteutbedret. Som en følge av kloakklekkasjen var kjelleren i Tyristubbveien invadert av rotter, og tiltak ble gjennomført for å sikre at dette ikke skal skje igjen. Det har gjennom 2015 blitt innrapportert 5 taklekkasjer som alle har blitt midlertidig utbedret i påvente av takrehabilitering. I tillegg er det byttet 10 vinduer som har vært i så dårlig forfatning at de ikke kunne benyttes og/eller medførte vannskader på veggkonstruksjonen. Grunnet råteskade på bærende konstruksjoner ble 5 utkragede balkonger utbedret i Tyristubbveien / Snipp Møllers vei. Det er også utført utbedring av betydelige råteskader på andre trekonstruksjoner (vegg, stolpe, trapp) ulike steder i borettslaget.
2014	Gammel, nedgrodd sandkasse ved firemannsboligene fjernet og erstattet med gressplen. Sklie i Lilleskogen kappet opp/fjernet og huskestativ tatt ned – begge av sikkerhetshensyn. Utbedret råtten trapp i Snipp Møllers vei.
2014	Styret har arbeidet videre med utredning av et eventuelt rehabiliteringsprosjekt, og flere taklekkasjer (entretak og rundt piper) ble tettet i forbindelse med tilstandsundersøkelsen utført av Multiconsult.
2013	Samtlige husstander fikk utdelt nytt håndslukkeapparat (skumapparat). Styret arbeidet med utredning av et eventuelt rehabiliteringsprosjekt.
2012	Forprosjekt til rehabiliteringsprosjekt ble igangsatt.
2011	Dreneringsarbeidet i Eftasåsen 54-60 ble ferdigstilt. Noen gamle og råtne trær ble fjernet.
2010	Montert og skiftet lekestativ på indre lekeområde. Hugget og fjernet noen trær.
2009	Malt samtlige hus i borettslaget. Gjennomgått og sjekket panel før maling og byttet ut disse. Skiftet takpapp og lister på utvalgte inngangspartier. Byttet samtlige dekodere til HD dekodere samt oppgradert alle leiligheter med internett-tilgang.
2008	Vask av gule og grå rekkehus. 2 større lekkasjer er oppdaget og utbedret. 2 nye søppelplasser er satt opp. Ny støttemur i Tyristubbveien 42-48. Eftersyn av samtlige brannvarslingsutstyr. Rehabilitering 2 uteplasser.
2007	Vasket alle grå rekkehus i Tyristubbveien langs med Hellerudveien. Oppgradert uteområdet ved Tyristubbveien 39/41. Rehabilitering kjeller vedrørende rotteinvasjon. Fullført oppussing av alle trappeopp ganger og kjellere i 4-mannsboligene.

2006	Malt resten av de røde husene. Ny støttemur Eftasåsen 46-52 Nye tak i Tyristubbveien 19-23. Pusset opp fellesarealet i alle 4-mannsboligene. Utarbeidet tre- og beplantningsplan.
2005	Røde rekkehus i Eftasåsen er malt Ny støttemur i Snipp Møllers vei Skiftet tak i Tyristubbveien 24
2004	Alle gule hus og garasjene malt
2003	Borettslaget er brannsikret. Endevegger er skiftet. Tak på 4-mannsbolig i Tyristubbveien 22 er skiftet.
2002	Samtlige grå hus beiset
2001	Skiftet inngangsparti i 4-mannsboligene.
2000	Drenering rundt Tyristubbveien 23. Tak på inngangspartier ble reparert. Utvendig panel skiftet der nødvendig Drenert i Eftasåsen 62-68, Eftasåsen 54-58 og Tyristubbveien 48. Alle røde rekkehus malt.
1999	Malt vinduer på røde hus. Inngangspartier er reparert. Montert takrenner og nedløpsrør. Nye porter på garasjene.
1998	Alle gule hus er malt.
1997	Støyskjerm mot Hellerudveien. Skiftet panel på en del inngangspartier i gule hus.

0287 Bjartkollen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.