



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 881 531 402  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BYGDEVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 298 748	3 402 646
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 298 748</b>	<b>3 402 646</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 558	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 600	25 600
Annen driftskostnad		1 996 957	1 586 688
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 148 115</b>	<b>1 726 388</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 150 633</b>	<b>1 676 258</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45 926	38 842
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 926</b>	<b>38 842</b>
Annen finanskostnad		295 741	216 044
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>295 741</b>	<b>216 044</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-249 815</b>	<b>-177 202</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 900 818</b>	<b>1 499 056</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 900 818</b>	<b>1 499 056</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 900 818</b>	<b>1 499 056</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 900 818</b>	<b>1 499 056</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 900 818	1 499 056
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 900 818</b>	<b>1 499 056</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		105 635 000	105 635 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 000	30 600
Sum varige driftsmidler		105 640 000	105 665 600
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		57 104	
Sum finansielle anleggsmidler		57 104	0
Sum anleggsmidler		105 697 104	105 665 600
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		108 010	4 577
Sum fordringer		108 010	4 577
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 134 086	1 048 479
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 134 086	1 048 479
Sum omløpsmidler		1 242 096	1 053 056
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 939 200</b>	<b>106 718 656</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 300	5 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 300</b>	<b>5 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		65 703 971	63 803 154
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>65 703 971</b>	<b>63 803 154</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>65 709 271</b>	<b>63 808 454</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 331 190	11 221 847
Øvrig langsiktig gjeld		31 742 020	31 685 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 073 210</b>	<b>42 907 047</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>41 073 210</b>	<b>42 907 047</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 168	1 224
Leverandørgjeld		154 551	1 932
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>156 719</b>	<b>3 156</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 229 929</b>	<b>42 910 203</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 939 200</b>	<b>106 718 656</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 391318

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 881 531 402  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BYGDEVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 881 531 402  
BYGDEVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 298 748	3 402 646
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 298 748</b>	<b>3 402 646</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 558	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 600	25 600
Annen driftskostnad		1 996 957	1 586 688
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 148 115</b>	<b>1 726 388</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 150 633</b>	<b>1 676 258</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45 926	38 842
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 926</b>	<b>38 842</b>
Annen finanskostnad		295 741	216 044
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>295 741</b>	<b>216 044</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-249 815</b>	<b>-177 202</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 900 818</b>	<b>1 499 056</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 900 818</b>	<b>1 499 056</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 900 818</b>	<b>1 499 056</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 900 818</b>	<b>1 499 056</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 900 818	1 499 056
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 900 818</b>	<b>1 499 056</b>



Organisasjonsnr: 881 531 402  
BYGDEVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		105 635 000	105 635 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 000	30 600
Sum varige driftsmidler		105 640 000	105 665 600
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		57 104	
Sum finansielle anleggsmidler		57 104	0
Sum anleggsmidler		105 697 104	105 665 600
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		108 010	4 577
Sum fordringer		108 010	4 577
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 134 086	1 048 479
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 134 086	1 048 479
Sum omløpsmidler		1 242 096	1 053 056
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 939 200</b>	<b>106 718 656</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 300	5 300



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>5 300</b>	<b>5 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	65 703 971	63 803 154
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>65 703 971</b>	<b>63 803 154</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>65 709 271</b>	<b>63 808 454</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 331 190	11 221 847
Øvrig langsiktig gjeld	31 742 020	31 685 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>41 073 210</b>	<b>42 907 047</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>41 073 210</b>	<b>42 907 047</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 168	1 224
Leverandørgjeld	154 551	1 932
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>156 719</b>	<b>3 156</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>41 229 929</b>	<b>42 910 203</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>106 939 200</b>	<b>106 718 656</b>



Organisasjonsnr: 881 531 402  
BYGDEVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

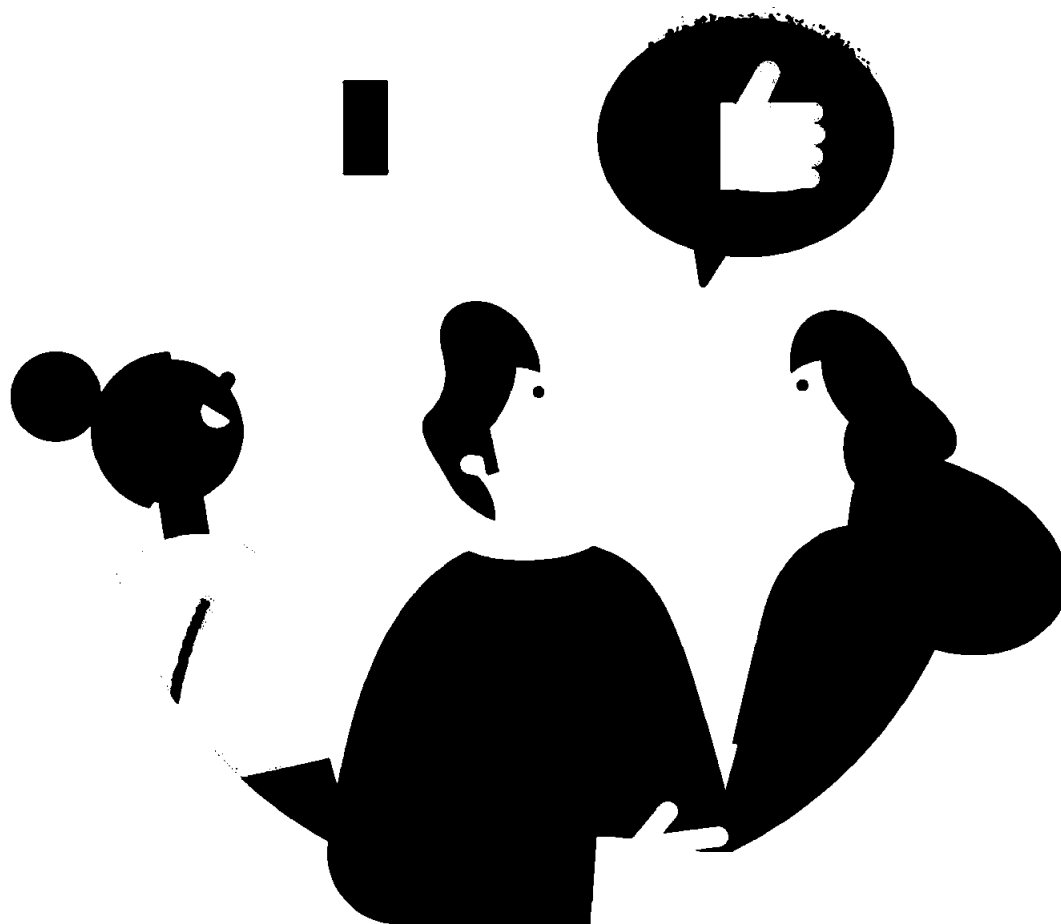
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

0602 Bygdeveien Borettslag



## Til andelseierne i Bygdeveien Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 2. mai 2023 kl. 18.00,  
Stenbråten Skole, personalrommet, Stenbråtveien 89.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Bygdeveien 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 Bygdeveien Borettslag  
avholdes tirsdag 2. mai 2023 kl. 18.00,  
Stenbråten Skole, personalrommet, Stenbråtveien 89.

---

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
  - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
  - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
  - E) Valg av valgkomité for 1 år
- Se valgkomiteens innstilling på side 20.

Oslo, 16. mars 2023  
Styret i Bygdeveien Borettslag

Steinar Knutsen /s/      Tone Bakken /s/      Sadia Hasan Akhtar /s/  
Lars Erik Auensen Antonsen /s/      Tove Myhre /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Steinar Knutsen	Gamle Bygdevei 74
Nestleder	Tone Bakken	Gamle Bygdevei 92
Styremedlem	Sadia Hasan Akhtar	Gamle Bygdevei 40
Styremedlem	Lars Erik Auensen Antonsen	Gamle Bygdevei 14
Styremedlem	Tove Myhre	Gamle Bygdevei 116
Varamedlem	Rune Hagen	Gamle Bygdevei 90
Varamedlem	Karin Zymarikopoulos	Gamle Bygdevei 72

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Steinar Knutsen	Gamle Bygdevei 74
Varadelegert	Tone Bakken	Gamle Bygdevei 92

#### Valgkomiteen

Karianne Stærk Alve	Gamle Bygdevei 106
Kristin Louise Ness	Gamle Bygdevei 32
Wenche Hellenen Reichelt	Gamle Bygdevei 96

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styrets medlemmer treffes på sin bostedsadresse, kontaktinformasjonen fremkommer på borettslagets nettside; [vibbo.no/bygdeveien](http://vibbo.no/bygdeveien). Henvendelser til styret kan rettes til styret på e-post: [bygdevn@styrerommet.no](mailto:bygdevn@styrerommet.no). Mailen leses sporadisk, så i hastesaker bør en av styrets medlemmer kontaktes.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

#### Generelle opplysninger om Bygdeveien Borettslag

Borettslaget består av 53 andelsleiligheter.

Bygdeveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 881531402, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

180      543    543

Første innflytting skjedde i 2001. Tomten ble kjøpt i 2002.

Borettslaget eier i tillegg, sammen med Rudskollen Borettslag, gårdsnummer 180 bruksnummer 555.

Fellesarealene fordeles med eierbrøk 53/77 deler (antall boliger i borettslagene).



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.

Bygdeveien Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Styrets arbeid**

Det er gjennomført 9 styremøter i 2022.

Generalforsamling i 2022 ble holdt på Stenbråten skole. Det var godt fremmøte og god deltagelse.

Borettslaget har avviklet vårdugnad og høstdugnad. I den forbindelse har det vært rydding og forpleining av våre fellesarealer. Det er viktig at vi får klippet ned planter og busker langs Gamle Bygdevei slik at de ikke vokser ut på fortauet. Sjøpælrom har blitt vasket. Lekeplasser har blitt ryddet og luket. Vi må også fjerne skudd og kratt i skråningen ned mot Stenbråten skole slik at det ikke vokser helt igjen der.

På våren fikk vi feiet gatene våre av Steinar Gjersrud og co as. Bestillingen ble gjort i samarbeid med Rudskollen borettslag.

Våren og sommeren ble 2022 ble defekte lys ordnet av Ing. Hans Becker AS.

I oktober ble hull og sprekker i asfalt utbedret av Alt i Asfalt AS. De laget også 2 ekstra fartsdumper i borettslaget. En i svingen ved innkjørsel i sør og en utenfor GBV 62. Bestilling av Alt i asfalt AS ble også gjort i samarbeid med Rudskollen borettslag.

Vi har sjekket med Plan og bygningsetaten om vi kan felle noen trær i skråning ned mot Stenbråten skole. Det fikk vi avslag på av følgende årsak: "Trærne befinner seg innenfor et grøntområde der det i bebyggelsesplanen er regulert at eksisterende vegetasjon skal bevares."

Borettslaget har vært i kontakt med Oslo Brann og redningsetat (OBRE) om at det ikke har vært gjennomført feiing i borettslaget på flere år. Det ble utført kartlegging av hvem som har ildsted i borettslaget som ble sendt inn til OBRE. Nå har de startet å utføre feiing hos de som har ildsted.

Vi har fått skiftet dører og sidekarmer flere steder i borettslaget. Det ble utført etter en rapport fra konsulent i OBOS. I tillegg har dører fått service av Husvindu AS. De har også stått for utskifting av dører.

Første søndag i advent hadde vi tradisjonell juletretenning, hvor vi hadde besøk av Stenbråten skolekorps og nissen som delte ut godteposer til barna. Det var også muligheter for å få gløgg og pepperkaker. Bålpanne skapte også hyggelig stemning. I 2022 var det Bygdeveien borettslag som hadde ansvar for arrangementet. I 2023 er det Rudskollen borettslag som tar ansvar for det.



Styret får jevnlig mailer, henvendelser på Vibbo og sms'er som besvares ut etter hvert som de kommer inn.

Styrets leder deltok som delegat på den digitale generalforsamlingen i OBOS i 2022. Bygdeveien borettslag har en delegat til generalforsamlingene i OBOS.

I 2022 ble det meldt en forsikringssak i borettslaget. Vi har avtale med Gjensidige forsikring og polisenummer er 80059701.

Avtaler som er gjeldende:

Snøbrøyting og strøing	Frode Gran AS	service@fg.no
Stell av grøntanlegg	Frode Gran AS	service@fg.no
Tv og wifi	Telenor AS	telenor.no
Skadedyr - Rotter	Pelias	post@pelias.no
Bestilling av systemnøkler og låsplan	Lås & Sikring	system@lassikring.no

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

**Driftskostnadene** er kr 167 115 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er brukt mer enn budsjettert til drift og vedlikehold. Årsaken er at behovet for utskifting reparasjon og av dører var større enn det styret antok når budsjettet ble satt.

**Finanskostnadene** er høyere enn budsjettert og skyldes at det har vært renteøkninger i perioden.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

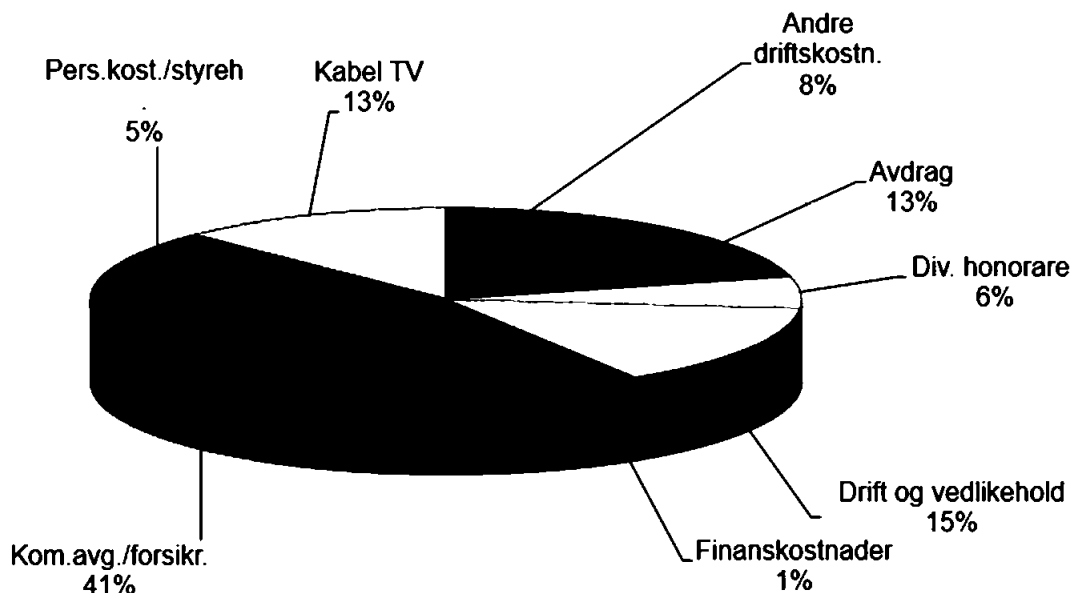
### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

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

Diagrammet under viser hvordan kostnadene fordeles seg. Renter og avdrag på IN-lån er ikke medtatt.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 216 000 til løpende vedlikehold og til utskifting og reparasjon av dører, mulig også noe til utvendig anlegg.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bygdeveien Borettslag.



## Lån

Bygdeveien Borettslag har to lån i Handelsbanken med flytende rente 4,49 % nominell (gjeldende fra 23.01.2023).

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

## Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økes med 4,2 % fra 1. januar 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

## 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 2023.

Budsjettet er basert på at felleskostnadene reguleres med 6,9 % fra 01.01.2023 (tilsvarer KPI fra september 2021 til september 2022). Bredbåndstillegget økes til kr 250 per måned fra samme dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bygdeveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bygdeveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 21. Mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## BYGDEVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 881 531 402, KUNDENR. 602

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 049 901</b>	<b>784 904</b>	<b>1 049 901</b>	<b>1 085 377</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 900 818	1 499 056	1 377 000	1 208 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 25 600	25 600	26 000	26 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 214 116	-1 259 660	-1 260 000	-1 144 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -676 541	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-284	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>35 477</b>	<b>264 996</b>	<b>143 000</b>	<b>90 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 085 377</b>	<b>1 049 900</b>	<b>1 192 901</b>	<b>1 175 377</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 242 096	1 053 056		
Kortsiktig gjeld	-156 719	-3 156		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 085 377</b>	<b>1 049 900</b>		



**BYGDEVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 881 531 402, KUNDENR. 602**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 162 543	1 132 103	1 155 168	1 193 376
Innkrevde felleskostnader	2	2 433 888	2 243 371	2 410 832	2 627 624
Antenneanlegg		23 860	23 387	23 000	24 000
Andre inntekter	3	1 916	3 785	2 000	2 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 622 207</b>	<b>3 402 646</b>	<b>3 591 000</b>	<b>3 847 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 558	-14 100	-16 000	-17 000
Styrehonorar	5	-110 000	-100 000	-110 000	-115 000
Avskrivninger	14	-25 600	-25 600	-26 000	-26 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-6 465	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-108 245	-105 605	-109 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-21 252	-7 577	-40 000	-40 000
Kontingenter		-10 600	-10 600	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-363 622	-61 210	-216 000	-216 000
Forsikringer		-372 151	-330 569	-373 000	-426 000
Kommunale avgifter	9	-643 060	-608 242	-608 000	-766 000
Energi/fyring		-6 625	-4 355	-7 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-314 187	-295 105	-300 000	-331 000
Andre driftskostnader	10	-149 215	-156 960	-160 000	-167 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 148 115</b>	<b>-1 726 388</b>	<b>-1 981 000</b>	<b>-2 243 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>1 474 092</b>	<b>1 676 258</b>	<b>1 610 000</b>	<b>1 604 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		676 541	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 150 633</b>	<b>1 676 258</b>	<b>1 610 000</b>	<b>1 604 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	45 926	38 842	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-295 741	-216 044	-238 000	-401 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-249 815</b>	<b>-177 202</b>	<b>-233 000</b>	<b>-396 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 900 818</b>	<b>1 499 056</b>	<b>1 377 000</b>	<b>1 208 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 900 818	1 499 056		



**BYGDEVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 881 531 402, KUNDENR. 602**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	98 156 488	98 156 488
Tomt		7 478 512	7 478 512
Andre varige driftsmidler	14	5 000	30 600
Miljøbankkonto, øremerket		57 104	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>105 697 104</b>	<b>105 665 600</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		83 458	0
Andre kortsiktige fordringer	15	24 552	4 577
Driftskonto OBOS-banken		447 708	437 828
Sparekonto OBOS-banken		686 378	610 651
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 242 096</b>	<b>1 053 056</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 939 200</b>	<b>106 718 656</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 53 * 100		5 300	5 300
Annen egenkapital	16	65 703 971	63 803 154
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>65 709 271</b>	<b>63 808 454</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 331 190	11 221 847
Borettsinnskudd	18	31 685 200	31 685 200
Avsetning bomiljøtiltak		56 820	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>41 073 210</b>	<b>42 907 047</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		154 551	1 932
Påløpte renter		2 168	1 224
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>156 719</b>	<b>3 156</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 939 200</b>	<b>106 718 656</b>



	14		Bygdeveien Borettslag
Pantstillelse	19	106 630 200	106 630 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16. mars 2023  
Styret i Bygdeveien Borettslag

Steinar Knutsen /s/      Tone Bakken /s/      Sadia Hasan Akhtar /s/  
Lars Erik Auensen Antonsen /s/      Tove Myhre /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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 289 132
Bredbånd	121 264
Eiendomsskatt	20 828
Leietillegg påbygg	2 664
Kapitalkostnader på IN-lån	1 125 320
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	37 223
Overført til kapitalkostnader	-1 162 543
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 433 888</b>

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

Viderefakturert Rudskollen brl.	1 916
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 916</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-42
Arbeidsgiveravgift	-15 516
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 558</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 110 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-16 624
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 628
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-21 252</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-263 188
Drift/vedlikehold elektro	-13 099
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-107 800
Drift/vedlikehold heisanlegg	12 170
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-1 706

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-363 622**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 881
Vann- og avløpsavgift	-377 795
Feieavgift	-4 275
Renovasjonsavgift	-240 109

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-643 060**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 785
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 240
Renhold ved firmaer	-6 148
Snørydding	-81 229
Gressklipping	-32 656
Andre fremmede tjenester	-1 308
Trykksaker	-1 028
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 744
Andre kontorkostnader	-371
Bilgodtgjørelse	-280
Reisekostnader	-229
Bank- og kortgebyr	-2 429
Velferdskostnader	-7 769

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-149 215**

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	888
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 011
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 027

**SUM FINANSINNTEKTER** **45 926**

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-280 289
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-15 452
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-295 741</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Tilgang 2001	54 915 000
Tilgang 2002	43 241 488
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>98 156 488</b>

Tomten ble kjøpt i 2002

Gnr.180/bnr.543,555

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus	
Tilgang 2013	133 000
Avskrevet tidligere	-102 400
Avskrevet i år	-25 600
	5 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>5 000</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-25 600**

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	24 552
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>24 552</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	51 204 035
Egenkapital fra IN tidligere	44 966 985
Egenkapital fra IN 2022	676 541
Reduksjon EK fra IN	-31 143 590
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>65 703 971</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,24 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2020	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	327 540	
Nedbetalt i år	331 862	
		-340 598

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,24 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2001	-73 944 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	18 428 128	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	882 254	
Nedbetalt tidligere, IN	44 966 985	
Nedbetalt i år, IN	676 541	
		-8 990 592

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-9 331 190****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-16 471 600
Opprinnelig 2002	-15 213 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-31 685 200</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 685 200
Pantelån	9 331 190
Beregnete IN-forpliktelser	14 499 936
<b>TOTALT</b>	<b>55 516 326</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	98 156 488
Tomt	7 478 512
<b>TOTALT</b>	<b>105 635 000</b>

**0602 Bygdeveien Borettslag****VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som leder for 2 år foreslås:**

Steinar Knutsen	Gamle Bygdevei 74	(gjenvalg)
-----------------	-------------------	------------

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Lars Erik Auensen Antonsen	Gamle Bygdevei 14	(valgt til 2024)
----------------------------	-------------------	------------------

Tove Myhre	Gamle Bygdevei 116	(valgt til 2024)
------------	--------------------	------------------

(Tove er innstilt på å stille som nestleder)

**Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Per-Øystein Pettersen	Gamle bygdevei 48	(ny)
-----------------------	-------------------	------

Kristin Bodsberg	Gamle Bygdevei 88	(ny)
------------------	-------------------	------

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Rune Hagen	Gamle Bygdevei 90	(gjenvalg)
------------	-------------------	------------

Karin Zymarikopoulos	Gamle Bygdevei 72	(gjenvalg)
----------------------	-------------------	------------

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Steinar Knutsen	Gamle Bygdevei 74	(gjenvalg)
-----------------	-------------------	------------

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Tove Myhre	Gamle Bygdevei 116	(ny)
------------	--------------------	------

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Karianne Stærk Alve	Gamle Bygdevei 106	(gjenvalg)
---------------------	--------------------	------------

Kristin Louise Ness	Gamle Bygdevei 32	(gjenvalg)
---------------------	-------------------	------------

Wenche Hellenen Reichelt	Gamle Bygdevei 96	(gjenvalg)
--------------------------	-------------------	------------

Oslo, 7. mars 2023

I valgkomiteen for Bygdeveien Borettslag

Karianne Stærk Alve

Kristin Louise Ness

Wenche Hellenen Reichelt



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80059701. 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](mailto: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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06** og **30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2022 Byttet ut og reparert noen av ytterdørene
- 2022 Utbedret asfalt og satt opp to fartsdumper
- 2020 Overflatebehandling av fasader  
Skadet panel og vindbord ble byttet ut.
- 2019 Skiftet ut en del panelbord og overmalt disse
- 2019 Reparert råteskade på boder
- 2019 Utbedret asfalt
- 2018 Satt opp gjerde ut mot Gamle Bygde vei ved hus 78
- 2018 Byttet defekte overløpsrør
- 2018 Påbegynt arbeidet med å fjerne rust i fordelerskap
- 2017 Nye seriekoblede røykvarslere og brannteppe ble delt ut til alle hus, levetid 10 år. NB: Batterier må byttes hvert år.
- 2017 Ny gatebelysning i led, 90 000 timers levetid, Ing. Hans Becker
- 2017 Radonmålinger i hus som hadde grenseverdi på over 100 becquerel, tiltakene fungerer, neste måling foretas i 2023
- 2016-17 Byttet fluenetting på samtlige hus
- 2016 Skiftet viftemotorer/vifteenheter og tilhørende kondensator i samtlige boliger
- 2016 Renset ventilasjonsanlegget. Renset inntaksventiler, ventilasjonskanaler, viftehus og utblåsningskanaler
- 2016 Oppgradert lekeplassen ved nr 118
- 2015 Montert radonsug i nummer 66 og 68
- 2014-15 Radontiltak / Radoninspeksjon
- 2014 Bygging av støttemur ved Gamle Bygdevei 80
- 2013-14 Radonmåling i alle hus, nye målinger foretas i 2023
- 2013 Det er skiftet ut samlestokker og stoppekraner i fordelerskap til varmekurser alle boliger
- 2013 Søppelskuret i syd er utvidet
- 2011 Malt husene  
De gamle veggene var overflatebehandlet med dekkbeis. Dette er et produkt som er en blanding av beis og maling (uttynnet maling). Dekkbeis kan enten overflatebehandles med dekkbeis eller maling. Maling er et langt bedre produkt, og vedlikeholdsintervallet for denne malingen er ca 10 år, for dekkbeis ca. 4-6 år. Ny malingstype som her er benyttet Jotun Optimal, holder bedre på fargen, flasser ikke som gammel maling, og er langt mer holdbar. (Anbefales av alle malere). Man vasker med kraftvask før man maler. Intervallene er ca 8-12 år. Hvis man bare skal vaske og ikke male, bruker man husvask (Kraftvask matter overflaten)
- 2005 Overflatebehandlet alle fasader, inkludert balkonger og gjerder



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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