



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 529 265  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 05.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 097 675	1 136 288
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 097 675</b>	<b>1 136 288</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		38 535	39 935
Annen driftskostnad		533 345	468 241
<b>Sum kostnader</b>		<b>571 880</b>	<b>508 176</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>525 795</b>	<b>628 112</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 023	1 221
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 023</b>	<b>1 221</b>
Annen finanskostnad		206 513	247 287
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>206 513</b>	<b>247 287</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-205 490</b>	<b>-246 066</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>320 305</b>	<b>382 046</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>320 305</b>	<b>382 046</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>320 305</b>	<b>382 046</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>320 305</b>	<b>382 046</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		320 305	382 046
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>320 305</b>	<b>382 046</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		21 764 670	21 764 670
Sum varige driftsmidler		21 764 670	21 764 670
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		7 500	7 500
Sum finansielle anleggsmidler		7 500	7 500
Sum anleggsmidler		21 772 170	21 772 170
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 047	10 101
Andre fordringer		17 207	74 708
Sum fordringer		23 254	84 809
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		483 569	386 494
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		483 569	386 494
Sum omløpsmidler		506 823	471 304
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 278 992</b>	<b>22 243 473</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 542 496	5 222 191
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 542 496</b>	<b>5 222 191</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 543 996</b>	<b>5 223 691</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		8 612 604	8 834 788
Øvrig langsiktig gjeld		8 120 000	8 120 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 732 604</b>	<b>16 954 788</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 732 604</b>	<b>16 954 788</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			2
Leverandørgjeld			64 993
Annen kortsiktig gjeld		2 393	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 393</b>	<b>64 995</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 734 997</b>	<b>17 019 783</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 278 992</b>	<b>22 243 473</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 522584

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 529 265  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgata 51  
2414 ELVERUM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 21.07.2021



Organisasjonsnr: 988 529 265  
BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 097 675	1 136 288
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 097 675</b>	<b>1 136 288</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		38 535	39 935
Annen driftskostnad		533 345	468 241
<b>Sum kostnader</b>		<b>571 880</b>	<b>508 176</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>525 795</b>	<b>628 112</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 023	1 221
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 023</b>	<b>1 221</b>
Annen finanskostnad		206 513	247 287
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>206 513</b>	<b>247 287</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-205 490</b>	<b>-246 066</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>320 305</b>	<b>382 046</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>320 305</b>	<b>382 046</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>320 305</b>	<b>382 046</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>320 305</b>	<b>382 046</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		320 305	382 046
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>320 305</b>	<b>382 046</b>



Organisasjonsnr: 988 529 265  
BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 764 670	21 764 670
Sum varige driftsmidler		21 764 670	21 764 670
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		7 500	7 500
Sum finansielle anleggsmidler		7 500	7 500
Sum anleggsmidler		21 772 170	21 772 170
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 047	10 101
Andre fordringer		17 207	74 708
Sum fordringer		23 254	84 809
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		483 569	386 494
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		483 569	386 494
Sum omløpsmidler		506 823	471 304
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 278 992</b>	<b>22 243 473</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	5 542 496	5 222 191
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 542 496</b>	<b>5 222 191</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 543 996</b>	<b>5 223 691</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 612 604	8 834 788
Øvrig langsiktig gjeld	8 120 000	8 120 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 732 604</b>	<b>16 954 788</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 732 604</b>	<b>16 954 788</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		2
Leverandørgjeld		64 993
Annen kortsiktig gjeld	2 393	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 393</b>	<b>64 995</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>16 734 997</b>	<b>17 019 783</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 278 992</b>	<b>22 243 473</b>



Organisasjonsnr: 988 529 265  
BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

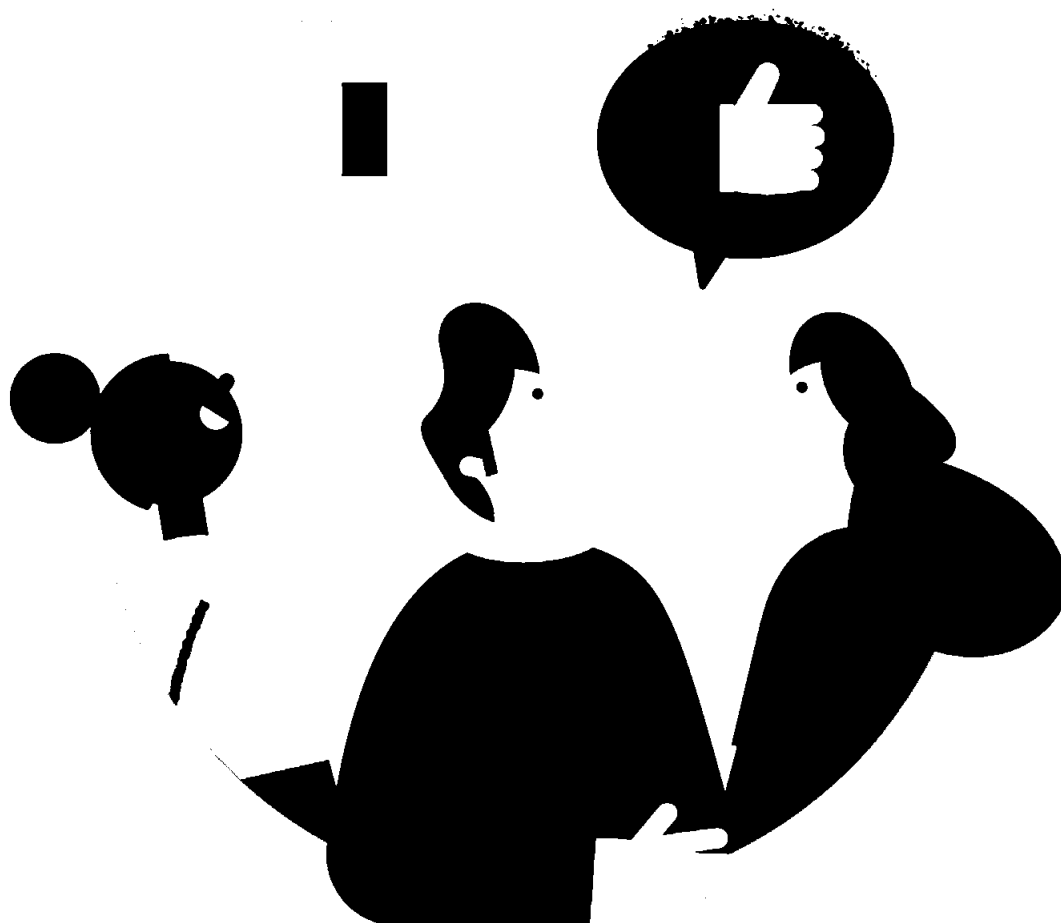
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Blåbærskogen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 16. juni - 19. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Blåbærskogen Borettslag. Avstemningen åpner 16. juni kl. 09:00 og lukker 19. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4957>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Montering av varmpumper
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Blåbærskogen Borettslag**

Martin Kjærnet

Veronica Jeanette Johansen

Kåre Korsbakken



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Gine Camilla Bjørnebo og Veronica Jeanette Johansen

**Forslag til vedtak**

Martin Kjærnet og Veronica Jeanette Johansen er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport-digital.pdf



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Blåbærskogen Borettslag  
avholdes digitalt på [vibbo.no](http://vibbo.no)

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av minst en andelseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020**

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret

**4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Montering av varmepumpe  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**5. 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(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Elverum, 29. april 2021  
Styret i Blåbærskogen Borettslag

Martin Kjærnet      Veronica Jeanette Johansen      Kåre Korsbakken

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Martin Kjærnet	Tømmervegen 3 D
Styremedlem	Veronica Jeanette Johansen	Tømmervegen 1 C
Styremedlem	Kåre Korsbakken	Tømmervegen 5 B
Varamedlem	Gine Camilla Bjørnebo	Tømmervegen 3 E
Varamedlem	Eva Høyåsen Johansson	Tømmervegen 3 A

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Martin Kjærnet Tømmervegen 3 D

Varadelegert

Kåre Korsbakken Tømmervegen 5 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

#### Generelle opplysninger om Blåbærskogen Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Blåbærskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988529265, og ligger i ELVERUM kommune med følgende adresse:

Tømmervegen 1-5, 2409 Elve

Gårds- og bruksnummer :

26 381

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Blåbærskogen Borettslag har ingen ansatte.

#### 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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 097 675,-.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 571 880,-.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 320 305,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 504 430,- 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000,-.

### Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettet med kr 253 000,-.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 62 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Blåbærskogen Borettslag.

### Lån

Blåbærskogen Borettslag har et lån i OBOS og et lån i Eika Boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med kr 48 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Blåbærskogen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### **Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Blåbærskogen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### *Grunnlaget for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org.no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Blåbærskogen Borettslag



*Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonskikk i Norge, herunder 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/revisjonsberetning/>.

**Uttalelse om andre lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISA 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Hamar, 03. Mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor

(2)



## BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 529 265, KUNDENR. 4957

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>406 309</b>	<b>232 179</b>	<b>406 309</b>	<b>504 430</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		320 305	382 046	231 500	321 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-222 184	-207 916	-196 000	-231 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>98 121</b>	<b>174 130</b>	<b>35 500</b>	<b>90 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>504 430</b>	<b>406 309</b>	<b>441 809</b>	<b>594 430</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		506 823	471 304		
Kortsiktig gjeld		-2 393	-64 995		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>504 430</b>	<b>406 309</b>		



**BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 529 265, KUNDENR. 4957**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2020	2019	2020	2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		420 005	442 183	438 912	402 132
Innkrevde felleskostnader	2	674 640	674 640	675 088	674 868
Innbetalinger		3 030	19 465	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 097 675</b>	<b>1 136 288</b>	<b>1 114 000</b>	<b>1 077 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 535	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-4 700	-4 100	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-45 310	-44 075	-46 000	-48 000
Konsulenthonorar	6	-13 545	-12 918	-7 000	-7 000
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-69 430	-5 060	-100 000	-50 000
Forsikringer		-59 050	-49 194	-58 000	-62 000
Kommunale avgifter	8	-240 207	-240 474	-253 500	-253 000
Energi/fyring		-13 404	-13 443	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-65 526	-58 025	-62 000	-70 000
Andre driftskostnader	9	-19 173	-37 951	-32 500	-34 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-571 880</b>	<b>-508 176</b>	<b>-618 500</b>	<b>-584 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>525 795</b>	<b>628 112</b>	<b>495 500</b>	<b>493 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>525 795</b>	<b>628 112</b>	<b>495 500</b>	<b>493 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 023	1 221	0	0
Finanskostnader	11	-206 513	-247 287	-264 000	-172 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-205 490</b>	<b>-246 066</b>	<b>-264 000</b>	<b>-172 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>320 305</b>	<b>382 046</b>	<b>231 500</b>	<b>321 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		320 305	382 046		



**BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 529 265, KUNDENR. 4957**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	20 664 670	20 664 670
Tomt		1 100 000	1 100 000
Aksjer og andeler		7 500	7 500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 772 170</b>	<b>21 772 170</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		6 047	10 101
Forskuddsbetalte kostnader		17 207	73 556
Andre kortsiktige fordringer		0	1 152
Driftskonto OBOS-banken		53 915	227 772
Sparekonto OBOS-banken		429 654	158 723
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>506 823</b>	<b>471 304</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 278 992</b>	<b>22 243 473</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Annen egenkapital	14	5 542 496	5 222 191
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 543 996</b>	<b>5 223 691</b>



10

Blåbærskogen Borettslag

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 612 604	8 834 788
Borettsinnskudd	16	8 120 000	8 120 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 732 604</b>	<b>16 954 788</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		0	64 993
Påløpte renter		0	2
Annen kortsiktig gjeld	17	2 393	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 393</b>	<b>64 995</b>

**SUM EGENKAPITAL OG  
GJELD****22 278 992 22 243 473**

Pantstillelse	18	21 713 225	21 712 225
Garantiansvar		0	0

Elverum, 29. april 2021  
Styret i Blåbærskogen Borettslag

Martin Kjærnet/s/

Veronica Jeanette Johansen/s/ Kåre Korsbakken/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**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, kap	674 640
Kapitalkostnader på IN-lån	426 770
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-6 765
Overført til kapitalkostnader	-420 005
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>674 640</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 535</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 35 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 700.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 545
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 545</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 430
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-69 430</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-99 022
Vann- og avløpsavgift	-69 988
Feieavgift	-9 169
Renovasjonsavgift	-62 028
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-240 207</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-377
Driftsmateriell	-1 075
Vaktmestertjenester	-565
Snørydding	-9 841
Gressklipping	-3 950
Trykksaker	-677
Porto	-205
Drivstoff biler, maskiner osv.	-419
Bank- og kortgebyr	-2 065
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-19 173</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	92
Renter av sparekonto i OBOS-banken	931
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 023</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-496
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-206 017
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-206 513</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1971.	20 520 000
Tilgang 2014	144 670
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>20 664 670</b>

Tomten ble kjøpt i 1971  
Gnr.26/bnr.381

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

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 15. Pålydende: 500. Balanseført verdi: 7 500.

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på 855 000,-.

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 533 812
Egenkapital fra IN tidligere	3 495 072
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-486 388
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>5 542 496</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.

Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,15 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2012	-91 739
Nedbetalt tidligere	83 543
Nedbetalt i år	8 196

0

**EIKA BOLIGKREDIT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig, 2011	-13 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 178 336
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	213 988
Nedbetalt tidligere, IN	3 495 072
Nedbetalt i år, IN	0

-8 612 604

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -8 612 604**

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

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1971	-8 120 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-8 120 000</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-275
Påløpte kostnader	-2 118
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 393</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 120 000
Pantelån	8 612 604
Beregnete IN-forpliktelser	3 008 684
<b>TOTALT</b>	<b>19 741 288</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	20 664 670
Tomt	1 100 000
<b>TOTALT</b>	<b>21 764 670</b>



## **INNKOMNE FORSLAG:**

### **4 A) Montering av varmepumpe**

Det er tidligere vært etterspørsel og et stort ønske om at det blir åpent for å montere varmepumper i borettslaget. Dette er noe som helt klart går an å få til men det må inneholde noen retningslinjer.

Vedtak fra styremøte:

Styret i Blåbærskogen borettslag velger å godkjenne vedtak vedrørende forslag om montering av varmepumpe i borettslaget. Så lenge det er innenfor retningslinjene som er skrevet nedenfor.

Retningslinjer for varmepumpe i Blåbærskogen Borettslag

- Installasjon av varmepumpen skal utføres av fagfolk med NOVAP og f-gass sertifisering.
- Varmepumpen skal være av et etablert merke og av høy kvalitet.
- -Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig – max 53dB på utedelen.
- Andelseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer.
- Varmepumpen må monteres med hensyn til vibrasjonsdemping
- Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen genererer støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.
- Utedelen må plasseres etter faglig utførende firma sin anbefaling men godkjennes av styret i borettslaget før montering.
- Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.



- Avløpsrør må eventuelt frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal samsvare med bygningsmassens utsende.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.
- Varmepumpen må ha regelmessig ettersyn. Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader. Styret anbefaler en serviceavtale.
- Andelseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmpumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmpumpen er fjernet.
- Ved salg av leilighet med varmpumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmpumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmpumpeinstallasjonen.
- Før montering må det sendes en skriftlig søknad til styret. Det er ikke lov til å montere varmpumpen før man har fått styrets godkjenning.

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger.

1. Utvendig støynivå (dB). Minimum og maksimum.
2. Installatør av varmpumpen med kontaktinformasjon.
3. Varmepumpemodell på både utedelen og innedelen.
4. Håndtering av kondensvann. I søknaden skal det være en skriftlig erklæring fra leverandør at håndteringen av kondensvann er ledet på en forsvarlig måte og ikke vil være til sjenanse for de som bor under.
5. Plassering og beskrivelse av varmpumpens luftstrøm.



Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, vil bli demontert på andelseiers bekostning

**Styrets forslag til vedtak:**

Det godkjennes montering av varmepumper så lenge det er innenfor retningslinjene i saksframstillingen.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Veronica Jeanette Johansen, Tømmervegen 1 C

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Gine Camilla Bjørnebo, Tømmervegen 1 E

Arne Lund, Tømmervegen 5 C

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

1. Eva Høyåsen, Tømmervegen 3 A

2. Kåre Korsbakken, Tømmervegen 5 B

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

Veronica Jeanette Johansen, Tømmervegen 1 C

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

Gine Camilla Bjørnebo, Tømmervegen 1 E

Styret i Blåbærskogen Borettslag

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på 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.

### **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.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651703. 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.

### **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.

### **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.

### **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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03. og 30.09.** 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.

#### **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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2013 - 2013 Maling av fasader



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 35 000,-.



Sak 5

## Montering av varmepumper

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er tidligere vært etterspørsel og et stort ønske om at det blir åpent for å montere varmepumper i borettslaget. Dette er noe som helt klart går an å få til men det må inneholde noen retningslinjer.

Vedtak fra styremøte:

Styret i Blåbærskogen borettslag velger å godkjenne vedtak vedrørende forslag om montering av varmepumpe i borettslaget. Så lenge det er innenfor retningslinjene som er skrevet nedenfor.

Retningslinjer for varmepumpe i Blåbærskogen Borettslag.

Installasjon av varmepumpen skal utføres av fagfolk med NOVAP og f-gass sertifisering.

- Varmepumpen skal være av et etablert merke og av høy kvalitet.
- -Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig – max 53dB på utedelen.
- Andelseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer.
- Varmepumpen må monteres med hensyn til vibrasjonsdemping
- Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen genererer støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.
- Utedelen må plasseres etter faglig utførende firma sin anbefaling men godkjennes av styret i borettslaget før montering.
- Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Avløpsrør må eventuelt frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal samsvare med bygningsmassens utsende.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.



- Varmepumpen må ha regelmessig ettersyn. Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader. Styret anbefaler en serviceavtale.
- Andelseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmpumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmpumpen er fjernet.
- Ved salg av leilighet med varmpumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmpumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmpumpeinstallasjonen.
- Før montering må det sendes en skriftlig søknad til styret. Det er ikke lov til å montere varmpumpen før man har fått styrets godkjenning.

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger.

1. Utvendig støynivå (dB). Minimum og maksimum.
2. Installatør av varmpumpen med kontaktinformasjon.
3. Varmepumpemodell på både utedelen og innedelen.
4. Håndtering av kondensvann. I søknaden skal det være en skriftlig erklæring fra leverandør at håndteringen av kondensvann er ledet på en forsvarlig måte og ikke vil være til sjenanse for de som bor under.
5. Plassering og beskrivelse av varmpumpens luftstrøm.

Det gjøres oppmerksom på at varmpumper som blir montert i strid med disse reglene, vil bli demontert på andelseiers bekostning

#### **Styrets innstilling**

Det godkjennes montering av varmpumper så lenge det er innenfor retningslinjene i saksframstillingen.

#### **Forslag til vedtak**

Det godkjennes montering av varmpumper så lenge det er innenfor retningslinjene i saksframstillingen.



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Veronica Jeanette Johansen**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Arne Lund**

**Gine Camilla Bjørnebo**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Eva Høyåsen**

**Kåre Korsbakken**



Sak 7

**Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Delegert: Veronica Jeanette Johansen

Vara: Gine Camilla Bjørnebo

**Forslag til vedtak**

Delegert: Veronica Jeanette Johansen

Vara: Gine Camilla Bjørnebo



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.