



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 451 565  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BLÅVEISEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### 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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

### 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, 15.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 963 026	2 770 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 963 026</b>	<b>2 770 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		122 658	124 369
Annen driftskostnad		8 912 645	2 502 808
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 035 303</b>	<b>2 627 177</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 072 277</b>	<b>143 623</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 884	10 506
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 884</b>	<b>10 506</b>
Annen finanskostnad		278 433	308 441
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>278 433</b>	<b>308 441</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-274 549</b>	<b>-297 935</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 346 826</b>	<b>-154 312</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 346 826</b>	<b>-154 312</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 346 826</b>	<b>-154 312</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 346 826</b>	<b>-154 312</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 346 826	-154 312
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 346 826</b>	<b>-154 312</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		15 745 481	15 745 481
Sum varige driftsmidler		15 745 481	15 745 481
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 745 481	15 745 481
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		69 821	256 585
Sum fordringer		69 821	256 585
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 010 991	1 165 698
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 010 991	1 165 698
Sum omløpsmidler		4 080 812	1 422 283
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 826 293</b>	<b>17 167 764</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			3 868 307
Udekket tap		2 478 519	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 478 519</b>	<b>3 868 307</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 473 719</b>	<b>3 873 107</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		18 892 684	11 500 122
Øvrig langsiktig gjeld		1 584 000	1 584 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 476 684</b>	<b>13 084 122</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 476 684</b>	<b>13 084 122</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 807	-1
Leverandørgjeld		1 820 261	210 536
Annen kortsiktig gjeld		1 260	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 823 328</b>	<b>210 535</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 300 012</b>	<b>13 294 657</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 826 293</b>	<b>17 167 764</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440770

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 451 565  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BLÅVEISEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### 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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

#### 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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 948 451 565  
BLÅVEISEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 963 026	2 770 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 963 026</b>	<b>2 770 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		122 658	124 369
Annen driftskostnad		8 912 645	2 502 808
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 035 303</b>	<b>2 627 177</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 072 277</b>	<b>143 623</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 884	10 506
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 884</b>	<b>10 506</b>
Annen finanskostnad		278 433	308 441
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>278 433</b>	<b>308 441</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-274 549</b>	<b>-297 935</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 346 826</b>	<b>-154 312</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 346 826</b>	<b>-154 312</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 346 826</b>	<b>-154 312</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 346 826</b>	<b>-154 312</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 346 826	-154 312
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 346 826</b>	<b>-154 312</b>



Organisasjonsnr: 948 451 565  
BLÅVEISEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 15 745 481 15 745 481  
Sum varige driftsmidler 15 745 481 15 745 481

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 15 745 481 15 745 481

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 69 821 256 585  
Sum fordringer 69 821 256 585

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 4 010 991 1 165 698  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 4 010 991 1 165 698

Sum omløpsmidler 4 080 812 1 422 283

**SUM EIENDELER** 19 826 293 17 167 764

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 4 800 4 800  
Sum innskutt egenkapital 4 800 4 800

**Opptjent egenkapital**  
Annen egenkapital 3 868 307



Udekket tap	2 478 519	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 478 519</b>	<b>3 868 307</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 473 719</b>	<b>3 873 107</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	18 892 684	11 500 122
Øvrig langsiktig gjeld	1 584 000	1 584 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>20 476 684</b>	<b>13 084 122</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>20 476 684</b>	<b>13 084 122</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 807	-1
Leverandørgjeld	1 820 261	210 536
Annen kortsiktig gjeld	1 260	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 823 328</b>	<b>210 535</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>22 300 012</b>	<b>13 294 657</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>19 826 293</b>	<b>17 167 764</b>



Organisasjonsnr: 948 451 565  
BLÅVEISEN 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

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

## 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



## Til andelseierne i Blåveisen Borettslag

### Velkommen til digital generalforsamling 2021

#### Digital gjennomføring av generalforsamling 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i Blåveisen Borettslag bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

**Generalforsamlingen åpnes 24.mai.2021 og avsluttes 28.mai.2021 – se trinnvis veiledning om hvordan møtet gjennomføres på neste side.**

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på møtet og avgi din stemme. Dersom det er noe du lurer på i forbindelse med den praktiske gjennomføringen, eller vil ha mer informasjon om noen av sakene – ta kontakt med:

Styreleder – Eivind Troøyen – 48 99 05 96 - [kafteinen@gmail.com](mailto:kafteinen@gmail.com)

Rådgiver i OBOS Anna Myrmoen – 22 86 75 33 - [anna.myrmoen@obos.no](mailto:anna.myrmoen@obos.no)

**Styret i Blåveisen Borettslag**



## Gjennomføring av generalforsamling – trinnvis veiledning

### Før generalforsamlingen:

- Alle som ønsker å stemme digitalt på årsmøtet må registrere sitt mobilnummer, email-adresse samt samtykke til digital kommunikasjon på *Minprofil* på Vibbo.no. De som ikke har registrert seg kan delta analogt, se eget avsnitt nederst på denne siden.

### Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 24.mai.2021 straks du mottar en SMS med lenke til møtet.
- Møtet er åpent for avstemming til 28.mai.2021

### Hvordan stemmer du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta (benytt gjerne lenken som du mottar på SMS). Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no
- I Vibbo.no finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme. Det er ikke mulig å legge til nye saker. Øverst i løsningen ser du når avstemmingen lukkes.
- Etter saksbeskrivelsen vil du få opp et felt for å avgi din stemme. Du velger om du stemmer **for** forslaget til vedtak, eller om du stemmer **mot**. Du kan stemme på de sakene du ønsker. Om du ikke avgir stemme vil den telles som blank.
- Du kan endre dine avgitte stemmer underveis så lenge møtet er åpent for avstemming. Du ser foreløpig resultat på alle saker, med unntak av valg av tillitsvalgte.
- Eventuelle kommentarer som du legger ved saker er åpne for alle, og alle kan kommentere på disse.
- Når generalforsamlingen er avsluttet, vises foreløpig oversikt over resultat på alle saker som har vært oppe til avstemming, samt hvilke tillitsvalgte som har blitt valgt. NB: Oversikten inkluderer ikke de analoge stemmene som må legges inn manuelt i ettertid.

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på den digitale generalforsamlingen, anbefaler vi at du leverer/sender vedlagte stemmeseddel (på neste side) i utfylt og signert stand til styreleder innen 28.mai.2021

### Etter generalforsamlingen:

- Når de analoge stemmene er lagt inn manuelt og protokollen er signert av protokollvitnet, vil protokollen bli lastet opp i Vibbo.no. Samtidig vil alle som har registrert seg for digital kommunikasjon motta en SMS med lenke til protokollen. Beboere som ikke har registrert seg i Vibbo.no vil få protokollen tilsendt per post.



## Deltagelse på digital generalforsamling 2021 – din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

**Selskapsnummer:** 4739 **Selskapsnavn** Blåveisen Borettslag

**Leilighet :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier:** \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

### Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

### Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Protokollfører: Anna Myrmoen

Protokollvitne: Eivind Trøøyen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Fastsettelse av honorarer, 110.000,-.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Nye vedtekter

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Nye husordensregler

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Valg av tillitsvalgte**

	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder for 2 år	Eivind Trøøyen		
	Styremedlem for 2 år	Are-Richard Bie		
	Styremedlem for 2 år	Kristian Leofred B Nauste		
	Varamedlem for 1 år	Rita Neby		
	Varamedlem for 1 år	Yngve Florhaug		
	Varamedlem for 1 år	Teodor Austlid		
	Varamedlem for 1 år	Lars Fredrik Børresen		
	Varamedlem for 1 år	Erik Weber		
	Valgkomite for 1 år	Tove Frykholm		
	Valgkomite for 1 år	Ulf Mellembakken		
	Valgkomite for 1 år	Rita S. Veslum		
	Delegert OBOS generalforsamling	Eivind Trøøyen		
	Varadelegert	Morten Aspeli		

**Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Blåveisen Borettslag  
avholdes digitalt på vibbo.no.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av en til å føre protokoll og 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) Nye vedtekter
  - B) Nye husordensregler
- 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 5 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Hamar, 19.02.2021  
Styret i Blåveisen Borettslag

Eivind Troøyen /s/    Linda Jensen Østli /s/    Morten Aspeli /s/

Are-Richard Bie /s/    Kristian Leofred B Nauste /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Eivind Troøyen	Solhellinga 49 H
Styremedlem	Linda Jensen Østli	Solhellinga 49 C
Styremedlem	Morten Aspeli	Solhellinga 41 J
Styremedlem	Are-Richard Bie	Solhellinga 41 D
Styremedlem	Kristian Leofred B Nauste	Solhellinga 43 J
Varamedlem	Yngve Florhaug	Solhellinga 45 B
Varamedlem	Bjørn Inge Liberg	E.J.Berghs Veg 15 B
Varamedlem	Eva Mellembakken	Solhellinga 49 E
Varamedlem	Rita Neby	Solhellinga 47 H
Varamedlem	Geir Zachariassen	Solhellinga 43 B

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Eivind Troøyen Solhellinga 49 H

##### Varadelegert

Morten Aspeli Solhellinga 41 J

#### Valgkomiteen

Tove Frykholm	Solhellinga 47 G
Ulf Mellembakken	Solhellinga 49 E
Rita S. Veslum	Solhellinga 49 A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om Blåveisen Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Blåveisen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948451565, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :

1 4224

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.

Blåveisen 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



## Styrets arbeid

Styrets hovedoppgave i året som har gått har vært oppfølging av de nye garasjene. På slutten har det blitt oppfølging av takreparasjon, samt oppstart av systematisering av borettslagets vedlikeholdsplan og HMS. I tillegg har styret løpende behandlet enkle vedlikeholdsoppgaver gjennom året og normale oppgaver knyttet til drift av borettslaget.

Styret har organisert en begrenset vårdugnad i både 2020 og 2021 siden sist generalforsamling.

Styret har gjennomført 10 styremøter siden sist generalforsamling (12. mars, 15. april, 22. juni, 7. september, 21. oktober, 2. desember, 4. januar, 11. februar, 19. april, 6. mai).



## 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 963 026.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 9 035 303.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6 346 826 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 257 484 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 200 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i HAMAR kommune

#### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettet med kr 17 000 til elektrisk energi.

#### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 196 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Blåveisen Borettslag.

#### Lån

Blåveisen Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

#### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

#### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 116 000,-.

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 en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.april 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Blåveisen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Blåveisen Borettslag s 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 regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag 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 budsjetttall 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Blåveisen 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 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.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk 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/revisjonsberetninger>.

---

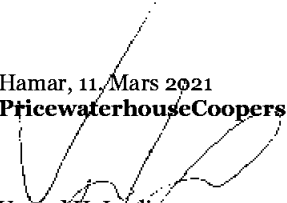
## *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

### *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 ISAE 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, 15. Mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor

(2)



**BLÅVEISEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 451 565, KUNDENR. 4739**

**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>1 211 748</b>	<b>1 776 939</b>	<b>1 211 748</b>	<b>2 257 484</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-6 346 826	-154 312	446 800	305 000
Tillegg for nye langsiktige lån 15	18 974 834	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-11 582 272	-410 879	-417 000	-398 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 045 736</b>	<b>-565 191</b>	<b>29 800</b>	<b>-93 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 257 484</b>	<b>1 211 748</b>	<b>1 241 548</b>	<b>2 164 484</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	4 080 812	1 422 283
Kortsiktig gjeld	-1 823 328	-210 535
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 257 484</b>	<b>1 211 748</b>



## BLÅVEISEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 451 565, KUNDENR. 4739

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 958 432	2 770 800	2 940 000	3 164 000
Andre inntekter	3	4 594	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 963 026</b>	<b>2 770 800</b>	<b>2 940 000</b>	<b>3 164 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 158	-15 369	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-107 500	-109 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-5 600	-5 100	-5 100	-5 600
Forretningsførerhonorar		-112 770	-109 695	-112 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-5 681	-113 928	-30 000	-30 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-7 386 189	-534 900	-200 000	-200 000
Forsikringer		-191 085	-178 571	-180 000	-196 000
Kommunale avgifter	9	-750 292	-1 144 737	-1 065 000	-1 152 000
Energi/fyring		-17 820	-13 904	-17 000	-17 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 602	-262 001	-270 000	-282 000
Andre driftskostnader	10	-162 006	-130 372	-161 500	-161 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 035 303</b>	<b>-2 627 177</b>	<b>-2 176 200</b>	<b>-2 296 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-6 072 277</b>	<b>143 623</b>	<b>763 800</b>	<b>868 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 884	10 506	0	0
Finanskostnader	12	-278 433	-308 441	-317 000	-563 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-274 549</b>	<b>-297 935</b>	<b>-317 000</b>	<b>-563 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-6 346 826</b>	<b>-154 312</b>	<b>446 800</b>	<b>305 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-3 868 307	-154 312		
Udekket tap		-2 478 519	0		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	15 492 574	15 492 574
Tomt		252 907	252 907
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>15 745 481</b>	<b>15 745 481</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		69 821	256 585
Driftskonto OBOS-banken		3 233 441	391 874
Sparekonto OBOS-banken		777 550	773 824
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 080 812</b>	<b>1 422 283</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 826 293</b>	<b>17 167 764</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		0	3 868 307
Udekket tap	14	-2 478 519	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 473 719</b>	<b>3 873 107</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 892 684	11 500 122
Borettsinnskudd	16	1 584 000	1 584 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 476 684</b>	<b>13 084 122</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 820 261	210 536
Påløpte renter		1 807	0
Annen kortsiktig gjeld	17	1 260	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 823 328</b>	<b>210 535</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 826 293</b>	<b>17 167 764</b>
Pantstillelse	18	33 910 640	24 010 640
Garantiansvar		0	0

Hamar, 19.02.2021  
Styret i Blåveisen Borettslag

Eivind Troøyen /s/ Linda Jensen Østli /s/ Morten Aspeli /s/

Are-Richard Bie /s/ Kristian Leofred B Nauste /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 937 312
Forsikring tilbygg	21 120
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 958 432</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Andre leieinntekter	1 375
Kreditnota leverandør	3 219
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>4 594</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-15 158
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 158</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 2019/2020, og er på kr 107 500.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 600.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 681
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 681</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-185 536
Administrasjon	-82 975
Ø.M. Fjeld AS	-6 971 481
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 239 992</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-93 968
Drift/vedlikehold elektro	-25 788
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 442
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 386 189</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-430 934
Vann- og avløpsavgift	-65 394
Feieavgift	-38 305
Renovasjonsavgift	-215 659
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-750 292</b>

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

Container	-12 791
Driftsmateriell	-3 776
Snørydding	-44 014
Gressklipping	-74 559
Andre fremmede tjenester	-813
Trykksaker	-1 291
Porto	-683
Bank- og kortgebyr	-2 432
Velferdskostnader	-21 647
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-162 006</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	158
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 726
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 884</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-211 015
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-67 418
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-278 433</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1971	5 249 856
Tilgang 2002	1 908 884
Tilgang 2004	938 887
Tilgang 2010	4 394 337
Tilgang 1988	396 895
Tilgang 1995	2 603 716
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>15 492 574</b>

Tomten ble kjøpt i 1971.

Gnr.1/bnr.4224

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

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-13 326 640
Nedbetalt tidligere	1 826 518
Nedbetalt i år	11 500 122

0

**OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-11 196 029
Delutbetaling	-7 778 805
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	82 150

-18 892 684**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-18 892 684****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1971	-1 584 000
------------------	------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-1 584 000****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-1 260
-------------------	--------

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-1 260**



**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 584 000
Pantelån	18 892 684
<b>TOTALT</b>	<b>20 476 684</b>

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

Bygninger	15 492 574
Tomt	252 907
<b>TOTALT</b>	<b>15 745 481</b>

#### 4. INNKOMNE FORSLAG

##### A) Nye vedtekter

### Vedtekter for Blåveisen borettslag org nr. 948 451 565



Vedtatt på ordinær (digital) generalforsamling uke 21/2021.



## Innhold

<b>1 Formål og forhold til burettslagslova</b> .....	<b>22</b>
<b>2 Virkeområde</b> .....	<b>22</b>
<b>3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold</b> .....	<b>22</b>
<b>4 Andeler og andelseiere</b> .....	<b>22</b>
4.1 ANDELER OG ANDELSEIERE .....	22
<b>5 Forkjøpsrett</b> .....	<b>22</b>
5.1 INFORMASJON OM MULIGHET FOR FORKJØPSRETT .....	22
<b>6 Utlån eller utleie</b> .....	<b>22</b>
<b>7 Vedlikehold og bygningsmessige endringer</b> .....	<b>22</b>
7.1 ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT .....	22
7.1.1 Andelseiers mislighold av vedlikeholdsplikt .....	23
7.2 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT .....	23
7.3 BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER .....	23
<b>8 Felleskostnader</b> .....	<b>23</b>
<b>9 Styret og dets vedtak</b> .....	<b>23</b>
9.1 STYRET .....	23
BORETTSLAGET SKAL HA ET STYRE SOM SKAL BESTÅ AV FØLGENDE: .....	23
9.2 STYRETS OPPGAVER .....	23
9.3 STYRETS VEDTAK .....	24
9.3.1 Styrets begrensninger .....	24
9.4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT .....	24
<b>10 Generalforsamlingen</b> .....	<b>24</b>
10.1 ORDINÆR GENERALFORSAMLING .....	24
10.1.1 Ekstraordinær generalforsamling .....	24
10.2 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING .....	24
10.3 MØTERETT .....	24
10.4 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL .....	25
10.5 STEMMERETT OG FULLMAKT .....	25



## 1 Formål og forhold til burettslagslova

Burettslagslova gjelder for borettslag. I lovens § 2-2 beskrives hva som minimum skal stå i det enkelte borettslags vedtekter.

Vedtektenes formål er å regulere det som er spesifikt for Blåveisen borettslag.

Burettslovas reguleringer gjelder dersom det er avvik mellom vedtektenes og loven.

## 2 Virkeområde

Vedtektenes gjelder for alle andelseiere i Blåveisen borettslag.

## 3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Blåveisen borettslag har forretningskontor i Hamar kommune.

Blåveisen borettslag er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 4 Andeler og andelseiere

### 4.1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 100,-.

Det kreves følgende for å bli andelseier i Blåveisen borettslag:

- Medlemskap i OBOS.
- Må endre fast bostedsadresse til andelen.
- Godkjent av styret.<sup>1</sup>

Det er kun tillatt å eie én andel.

En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

## 5 Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, skal forkjøpsrett rangeres slik<sup>2</sup>:

1. Andelseiere i Blåveisen borettslag
  - a. Rangert etter ansiennitet innad i borettslaget.
    - i. Dersom en andelseier har eid flere andeler akkumuleres ansienniteten.
    - ii. Ved lik ansiennitet innad i borettslaget, rangeres det etter ansiennitet i OBOS.
2. Medlemmer i OBOS
  - a. Rangert etter ansiennitet

### 5.1 Informasjon om mulighet for forkjøpsrett

Styret skal informere om andeler som skal selges, slik at de som ønsker kan vurdere forkjøpsrett.<sup>3</sup>

## 6 Utlån eller utleie

Andelseiere må søke styret om godkjenning ved utlån eller utleie over 30 dager.<sup>4</sup>

## 7 Vedlikehold og bygningsmessige endringer

### 7.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Andelseierne i Blåveisen borettslag har selv ansvar for å vedlikeholde både eget bosted og alle fellesareal. Spesielt påpekes våtrom og elektriske anlegg.

Andelseierne har ansvar for å rense og holde åpne alle innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Alle brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skal lagres i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

<sup>1</sup> Jf. Burettslagslova § 4-5

<sup>2</sup> Jf. Burettslagslova § 4-11

<sup>3</sup> Jf. Burettslagslova § 4-15

<sup>4</sup> Jf. Burettslagslova § 5-3

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

#### 7.1.1 Andelseiers mislighold av vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier kan bli stilt til ansvar ved manglende vedlikehold.<sup>5</sup>

#### 7.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget har vedlikeholdsplikt for følgende<sup>6</sup>:

- Bygninger
  - o Vinduer og dører
  - o Yttervegger og bærende konstruksjoner
  - o Tak og ytre bjelkelag
  - o Balkonger og terrasser
- Fellesareal
- Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.
  - o Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Borettslagets vedlikeholdsplikt administreres av styret.

#### 7.3 Bygningsmessige endringer

Andelseiere kan ikke utføre noen endringer på bygninger eller fellesareal, med følgende unntak:

- Funksjonshemming hos beboer som krever tilpasning.
- Etter styrets godkjenning.

### 8 Felleskostnader

Felleskostnadene fastsettes av styret.<sup>7</sup>

Normalt vil disse endres årlig basert på konsumprisindeks og eventuelt andre forutsette utgifter.

Ved særskilte behov kan styret øke fellesutgifter på andre tidspunkt.

Det skal gis minimum 1 måneds varslings til andelseiere før økningen trer i kraft.

### 9 Styret og dets vedtak

#### 9.1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av følgende:

- styreleder (2 år)
- fire styremedlemmer (2 år)
- fem varamedlemmer (1 år)

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

#### 9.2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

<sup>5</sup> Jf. Borettslagslova § 5-13

<sup>6</sup> Jf. Borettslagslova § 5-17

<sup>7</sup> Jf. Borettslagslova § 5-19



### 9.3 Styrets vedtak

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

#### 9.3.1 Styrets begrensninger

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget.
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 9.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 10 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 10.1 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret har ansvar for gjennomføringen og skal:

- Informere om dato
- Be om innspill til saker som skal behandles
- Gi styrets anbefaling på innkomne saker
- Koordinere deltakelse fra OBOS
- Lede gjennomføringen

Andelseierne har ansvar for å sette seg inn i de saker det skal stemmes over.

#### 10.1.1 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### 10.2 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder
- Valg av styremedlemmer
- Valg av varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### 10.3 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.

Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



**10.4 Møteledelse og protokoll**

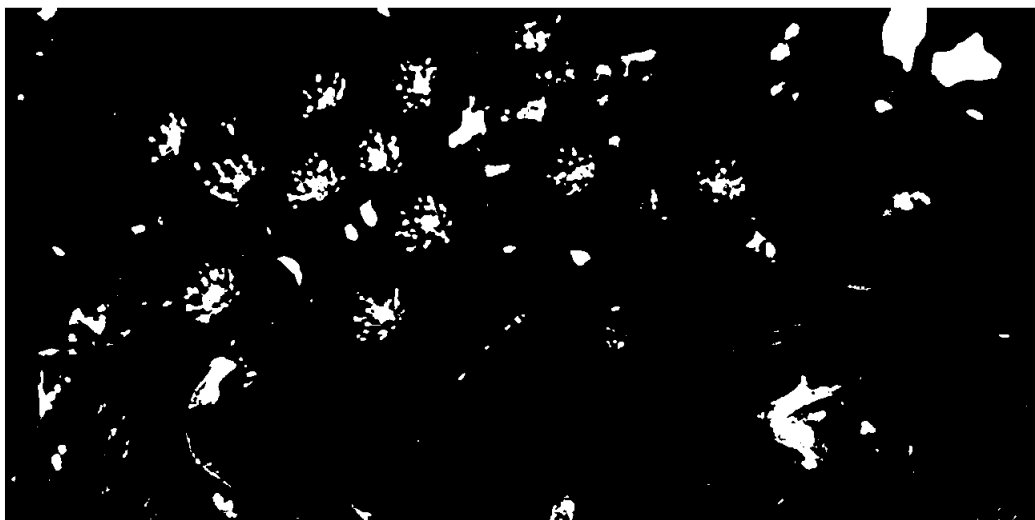
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**10.5 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

B) Nye husordensregler

**Husordensregler for Blåveisen borettslag**



Vedtatt på ordinær (digital) generalforsamling uke 21/2021.



## 1 Generelt

Husordensreglene er ment å sikre et godt bomiljø for de som bor i laget vårt. Det å bo i borettslag betyr at vi bor tett innpå hverandre, og at enhver andelseier/beboer må ta hensyn til sine naboer.

Den enkelte borettslagger plikter å forholde seg til vedtatte husordensregler. Eventuelle brudd på husordensregler er å betrakte som brudd på andelseiers forpliktelser.<sup>8</sup>

## 2 Fasadeendringer

Forandringer og ombygninger utendørs eller innendørs med fasadeendringer kan ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke.

## 3 Ro og orden

Det henstilles til andelseier/beboer å ta hensyn til hverandre. Det bør derfor være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 07.00 (fra kl. 23.00 til kl. 08.00 på fredag og lørdag, samt helligdager). Dersom det skal iverksettes støyende arbeider eller aktiviteter skal naboer varsles på forhånd.

Den enkelte andelseier/beboer bes holde det rent og ryddig utenfor egen enhet.

## 4 Stoppekran/Hovedstoppekran

Beboerne plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen for vannledning er i kjelleren. Hver rekke har i tillegg en hovedstoppekran som er plassert i 41 F, 43 F, 45 D, 47 D og 49 D.

## 5 Parkering

Parkering av bil kan kun skje foran inngangsparti og på borettslagets parkeringsplasser. Hensetting av campingvogn på borettslagets område godkjennes ikke.

Hensetting av biler på parkeringsplass bør ikke forekomme, der hvor garasje plass disponeres.

Garasjer som ikke benyttes bør fortrinnsvis leies ut til borettslagets beboere.

## 6 Dyrehold

Det er tillatt med kjæledyr i borettslaget, men disse skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Eventuelle klager på dette skal skriftlig fremmes styret. Ved gjentatte klager kan styret kreve kjæledyr fjernet fra borettslaget.

## 7 Vedlikehold

Plikter i forbindelse med å holde boligen og borettslagets eiendom vedlike er fordelt mellom andelseieren og borettslaget. Andelseieren skal sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og i tilhørende ytre rom. Det vises til vedtektenes pkt. 7 som regulerer dette. Borettslaget har ansvaret for det ytre vedlikeholdet av selve boligen. Utgifter til ytre vedlikehold dekkes gjennom fellesutgiftene.

## 8 Forsikring

Generell bygningsforsikring er ivaretatt av borettslaget. Forsikring av innbo og løsøre må andelseier/beboer selv tegne.

## 9 Brannvernustyr

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og vedlikeholde røykvarslere og brannslukningsapparater. Utstyret skal være fastmontert. Det er ikke tillatt å fjerne dette fra boligen under boperioden eller ved utflytting. Andelseier plikter å melde fra til styret dersom det oppstår feil på brannvernustyret.

<sup>8</sup> Jf. Borettslagslova § 5-11



4739 Blåveisen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Eivind Troøyen Adresse: Solhellinga 49 H  
E-postadresse:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Morten Aspeli Adresse: Solhellinga 41 J  
E-postadresse:  
Navn: Linda Jensen Østli Adresse: Solhellinga 49 C  
E-postadresse:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Aie-Richard Bie Adresse: Solhellinga 49 H  
E-postadresse:  
Navn: Kristian Leopred B Nauste Adresse: Solhellinga 43 J  
E-postadresse:

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Rita Nebby Adresse: Solhellinga 47 H  
E-postadresse:  
2. Navn: Yngve Florhaug Adresse: Solhellinga 45 B  
E-postadresse:  
3. Navn: Erik Weber Adresse: Solhellinga 41 A  
E-postadresse:  
4. Navn: Teodor Austlid Adresse: Solhellinga 49 E  
E-postadresse:  
5. Navn: Lars Fredrik Berresen Adresse: 43 D  
E-postadresse:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Eivind Troøyen Adresse:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Morten Aspeli Adresse: 41 J

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Tore Frykholm Adresse: 47 G  
E-postadresse:  
Navn: Ulf Mellembakken Adresse: 49 E  
E-postadresse:  
Navn: Rita Vestlum Adresse: 49 A  
E-postadresse: 46

F. Andre utvalg Flaggheising:

Navn: Styret Adresse:

Navn: Adresse:

Navn: Adresse:



Dato... 27/01... I valgkomiteen for Blåveisen Borettslag

Jone Frykholm.....

*[Handwritten signature]*.....

Ulf Mellembakken.....

.....

**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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560657. 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.

**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.