



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 385 618
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BYGGVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

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, 06.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 766 032	7 082 027
Sum inntekter		6 766 032	7 082 027
Kostnader			
Lønnskostnad		282 278	403 695
Annen driftskostnad		3 734 414	5 697 805
Sum kostnader		4 016 693	6 101 501
Driftsresultat		2 749 339	980 526
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 278	6 416
Sum finansinntekter		3 278	6 416
Annen finanskostnad		221 471	300 163
Sum finanskostnader		221 471	300 163
Netto finans		-218 193	-293 747
Ordinært resultat før skattekostnad		2 531 146	686 779
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 531 146	686 779
Årsresultat		2 531 146	686 779
Totalresultat		2 531 146	686 779
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 531 146	686 779
Sum overføringer og disponeringer		2 531 146	686 779



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		54 091 085	54 091 085
Sum varige driftsmidler		54 091 085	54 091 085
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		54 091 085	54 091 085
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		193 402	366 859
Sum fordringer		193 402	366 859
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 824 705	908 865
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 824 705	908 865
Sum omløpsmidler		2 018 107	1 275 724
SUM EIENDELER		56 109 192	55 366 809

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 800	14 800
Sum innskutt egenkapital		14 800	14 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		45 201 057	42 669 911
Sum opptjent egenkapital		45 201 057	42 669 911
Sum egenkapital		45 215 857	42 684 711
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 346 084	11 159 229
Øvrig langsiktig gjeld		1 060 800	1 060 800
Sum annen langsiktig gjeld		10 406 884	12 220 029
Sum langsiktig gjeld		10 406 884	12 220 029
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		146 948	150 263
Leverandørgjeld		294 723	276 637
Skyldige offentlige avgifter		1 023	15 351
Annen kortsiktig gjeld		43 757	19 817
Sum kortsiktig gjeld		486 451	462 069
Sum gjeld		10 893 335	12 682 098
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 109 192	55 366 809



Årsmøte 2021

Byggveien Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 23. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Byggveien Borettslag. Avstemningen åpner 20. april kl. 08:00 og lukker 23. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/250>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Sykkelstativ utenfor blokkene
5. Vaskerom og Sykkelrom
6. Endring av Vedtekter flytting av kjøkken
7. Endring av Husordensregler flytting av kjøkken
8. Erindring av Husordensregler Under punktet «ro i leilighetene»
9. Endring av Husordensreglene Under punktet Fellesrom - trappegang, kjeller
10. Endring av Husordensreglene Under punktet Parkering tilføyes følgende:
11. Endring av Husordensreglene montering av utvendig utstyr
12. Endring til Husordensreglene Punkt om Dyrehold
13. Valg av valgkomite
14. Valg av delegerte til OBOS generalforsamling
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Byggveien Borettslag

Aud Inger Haugland

Reidar Magnussen

Elisabeth Suhr Bang

Terje Fjellum

Randi Irene Hansen



Sak 1

Konstituering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av møteinnkallingen.
- b) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Styrets innstilling

For protokollvitner forslås John Normann og Stian Wahlberg Kristiansen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner konstitueringen og velger John Normann og Stian Wahlberg Kristiansen til protokollvitner.

Vedlegg

- 1. Første sider årsmøte + analog stemmeseddel.pdf



Til andelseierne i Byggveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes **20.04.2021 kl 8:00**
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 23.04.2021 kl 09:00

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på <https://vibbo.no/byggveien>
- Trykk på linken og delta i møtet.
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det kan avgis kun en stemme per andel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i denne innkallingen.

For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen leveres til styrets postkasse ved Havreveien 67. Dette må gjøres innen utløpet av de 3 dagene møtet er åpent for avstemming, altså innen den ovennevnte fristen.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Byggveien Borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/byggveien>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Analog - stemmeseddel for årsmøte 2021 i Byggveien Borettslag

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

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

Eksempel:

Stemmer: For Mot

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2

Sak 1. Konstituering

Stemmer: For Mot

Sak 2. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer: For Mot

Sak 3. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

Stemmer: For Mot

Sak 4. Sykkelstativ utenfor blokkene

Stemmer: For Mot

Sak 5. Vaskerom og Sykkelrom

Stemmer: For Mot

Sak 6. Endring av Vedtekter flytting av kjøkken

Stemmer: For Mot

Sak 7. Endring av Husordensregler flytting av kjøkken

Stemmer: For Mot

Sak 8. Endring av Husordensregler Under punktet «ro i leilighetene»

Stemmer: For Mot

Sak 9. Endring av Husordensregler Under punktet Fellesrom – trappegang, kjeller

Stemmer: For Mot

Sak 10. Endring av Husordensregler Under punktet Parkering tilføyes følgende

Stemmer: For Mot

**Sak 11. Endring av Husordensregler montering av utvendig utstyr**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 12. Endring av Husordensregler Punkt om dyrehold

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 13. Valg av valgkomité

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 14. Valg av delegert og vara til OBOS generalforsamling

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 15. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Til analog stemmer: Ønsker du å stemme på andre kandidater enn valgkomiteens innstilling, ber vi deg om å definere hvilke kandidater du stemmer på.

1. Styremedlem:
2. Styremedlem:

1. Varamedlem:
2. Varamedlem:
3. Varamedlem:
4. Varamedlem:

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styrets postkasse ved Havreveien 67, innen 23 april 2021 kl 9:00



Sak 2

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.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aud Inger Haugland	Havreveien 39
Nestleder	Reidar Magnussen	Havreveien 49
Styremedlem	Elisabeth Suhr Bang	Havreveien 35
Styremedlem	Terje Fjellum	Havreveien 33
Styremedlem	Randi Irene Hansen	Havreveien 37
Varamedlem	Lene Randem	Havreveien 43
Varamedlem	Thomas Olsen	Havreveien 63
Varamedlem	Anette Ringvoll	Havreveien 37
Varamedlem	Sigbjørn Sandanger	Havreveien 57

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Aud Inger Haugland Havreveien 39

Varadelegert

Reidar Magnussen Havreveien 49

Valgkomiteen

Styret

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

**Generelle opplysninger om Byggveien Borettslag**

Borettslaget består av 148 andelsleiligheter.

Byggveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950385618, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Havrevn 33-73

Gårds- og bruksnummer :

148 303

Første innflytting skjedde i 1962. Tomten, kjøpt i 1986 er på 15 000 m².

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

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.

Byggveien Borettslag har en person ansatte på deltid til vask av lagets trappeoppganger/fellesarealer. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2020.

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

Styret i Byggveien borettslag avholder vanligvis fysiske styremøter første tirsdag i hver måned med unntak av juli. Noen av styremøtene har i 2020 blitt gjennomført elektronisk på grunn av Covid-19. Vi gjennomførte Generalforsamling digitalt for første gang. Det var faktisk over dobbelt så mange som stemte ved digital Generalforsamling i forhold til hva som er vanlig på fysisk Generalforsamling. Siden dette var første gang ble forslagene som skulle vært med på Generalforsamlingen utsatt til 2021.

Det ble våren 2020 heller ikke gjennomført dugnad på grunn av smittefaren. Vedlikeholdsplanen som ble satt opp i samarbeid med OBOS prosjekt er fortsatt rettesnor for hvilke prosjekter som skal prioriteres i årene fremover. Styret har innhentet tilbud fra to entreprenører om tekking av alle tak i borettslaget. Disse vil bli vurdert og endelig besluttet i løpet av ettervinteren 2021. Vedtak om nye tak vil medføre et låneopptak for borettslaget og noe større fellesgjeld pr leilighet.

Det har vært noen få problemer med varmekabler i badegulv i borettslaget også i 2020/21. Vi gjør oppmerksom på at etter 01.05.2018 vil ikke borettslaget lenger betaler for ødelagte varmekabler eller regulatorer for badegulv. Det må den enkelte andelseier koste selv. Dessuten har Christiania bad, som vi hadde avtale med, gått konkurs. Vi anbefaler at andelseiere først tar kontakt med elektriker for å konstatere feilen. Borettslaget har avtale med Ing Hans Becker AS.

Det har vært en vannlekkasje i varmtvannsanlegget i nedre kjeller i Havreveien 71. Takket være en observant beboer ble det oppdaget ganske raskt og skadene bli ikke så store. Styret har forlenget avtalen om flagging på flaggdager med speiderne på Manglerud for 2021.

Styret reforhandlet avtalen med Get(nå Telia) i 2020. Vi har nå høyere hastighet på bredbånd og den nye Telia Box med lagring inkludert til samme pris som tidligere. Det er gjennomført vernerunder og oppfølging av tiltak etter disse. Styret har også gjennomført årlig kontroll av rør og varmtvannsanlegg sammen med Rørleggersentralen og vaktmester. Vi har satt inn nye sirkulasjonspumper og blandingsventiler for varmtvann. Det har vært en del jobb, i ettertid, for å få justert disse riktig, slik at alle får varmtvann i kranen innenfor rimelig tid.

Det er fortsatt et problem at beboere setter fra seg alle mulige slags gjenstander i kjellere, sportsboder og repo i oppgangene. Dette vil bli fjernet av vaktmester uten varsel. Vi ber også beboere innstendig om å pakke søppel skikkelig inn før det kastes i søppelsjaktene. HUSK å bruke grønne og blå poser. Søppelrommene og containere rengjøres 2 ganger pr år av NIWI.

Alt som står i sportsbodene skal merkes med navn og telefonnummer, likt det som står på ringepanelet ved oppgangen. Hvis ikke blir det fjernet.



Det har det siste året, fortsatt, vært mye søppel og papir som blir satt ved siden av papircontainerne. Renovasjonsetaten tar det ikke med seg. Husk at vi må bruke av felles penger for å få dette fjernet!

Vi har vært i kontakt med Renovasjonsetaten og har nå papircontainerne som er ulåst, da vil det være lettere å fylle alle.

Husk å holde vaskeriene rene og ryddig og hold tidene. Vi mottar mange klager på dette iløpet av året.

Gangveiene ved Havreveien 33 og Havreveien 51/53 ble asfaltert i sommer

Strømforbruket i borettslaget har gått nedover siden vi investerte i automatisk slukking av lys og LED lys i og utenfor oppgangene, i vaskeriene og i kjellere. Her er utviklingen:

2017 kWh 517 700

2018 kWh 484 790

2019 kWh 326 066

2020 kWh 306 665

Noen tiltak blir overført over til 2021 eller senere:

Fasadevask, reparasjon av trapper, skifte av resterende kjellervinduer og sikring sidevegger på blokkene.

Oslo 02.02.2020



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 **6 766 032**.

Dette er kr 3 968 lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 016 694.

Dette er kr 63 194 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre driftskostnader og drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr **2 531 146** 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.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr **2 531 146**.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **1 531 656** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2021. Budsjettet innebærer en refinansiering av eksisterende lån og et nytt låneopptak på kr 7 000 000 og en økning av felleskostnader på 2,5% som ble iverksatt 1 januar 2021. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 7 500 000 til ordinær drift og vedlikehold og et større vedlikeholdsprosjekt av takene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020. Strøm var billig i 2020, men prisene har steget inn i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien har styret forhandlet for 2021, og har spart kr 25 235.

Lån

Byggveien Borettslag har et lån i Husbanken med flytende rentesats (IN-lån).

Lånet løper ut i år 2024.

Borettslaget har et lån i OBOS-banken med flytende rentesats. (IN-lån)

Dette lånet løper også ut i år 2024.

Borettslaget har ytterligere et lån i OBOS-banken med flytende rentesats. Lånet løper ut i år 2033 og kan ikke nedbetales ekstraordinært. Dette lånet vil bli refinansiert ved nytt låneopptak.

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

Forretningsførerhonoraret for 2021 øker med 2,5%

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 2,5% fra 1.1.2021. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke utgiftene vedlikeholdsprosjektet på takene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Byggveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening 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 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.

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

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

Uavhengig revisors beretning - Byggveien Borettslag



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 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.

Oslo, 02. mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BYGGVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 385 618, KUNDENR. 250

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	813 655	1 881 566	813 655	1 531 656
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 531 146	686 779	2 545 500	2 743 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -1 813 145	-1 754 690	-1 788 000	-1 864 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	718 001	-1 067 911	757 500	879 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 531 656	813 655	1 571 155	2 411 156
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 018 107	1 275 724		
Kortsiktig gjeld	-486 451	-462 069		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 531 656	813 655		



BYGGVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 385 618, KUNDENR. 250

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 743 812	1 755 897	1 740 000	1 711 416
Innkrevde felleskostnader	2	5 022 220	5 326 130	5 030 000	5 036 584
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 766 032	7 082 027	6 770 000	6 748 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-82 278	-203 695	-215 000	-215 000
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-7 840	-6 875	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-171 110	-166 775	-171 000	-171 000
Konsulenthonorar	6	-12 144	-3 383	-5 000	-5 000
Kontingenter		-29 600	-29 600	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-733 120	-3 005 854	-600 000	-500 000
Forsikringer		-377 324	-362 691	-381 000	-350 000
Kommunale avgifter	8	-924 307	-858 523	-924 000	-933 000
Energi/fyring		-226 438	-305 363	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-593 764	-583 138	-600 000	-600 000
Andre driftskostnader	9	-658 769	-375 604	-420 000	-450 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 016 694	-6 101 501	-3 953 500	-3 861 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 749 339	980 526	2 816 500	2 886 500
DRIFTSRESULTAT		2 749 339	980 526	2 816 500	2 886 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 278	6 416	5 000	5 000
Finanskostnader	11	-221 471	-300 163	-276 000	-148 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-218 193	-293 747	-271 000	-143 000
ÅRSRESULTAT		2 531 146	686 779	2 545 500	2 743 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 531 146	686 779		



BYGGVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 385 618, KUNDENR. 250

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	53 702 100	53 702 100
Tomt		388 985	388 985
SUM ANLEGGSMIDLER		54 091 085	54 091 085
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		169 327	359 186
Andre kortsiktige fordringer	13	24 075	7 673
Driftskonto OBOS-banken		518 778	572 559
Driftskonto OBOS-banken II		10 013	10 010
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 120	8 807
Sparekonto OBOS-banken		1 288 795	317 489
SUM OMLØPSMIDLER		2 018 107	1 275 724
SUM EIENDELER		56 109 192	56 366 809
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 148		14 800	14 800
Annen egenkapital	14	45 201 057	42 669 911
SUM EGENKAPITAL		45 215 857	42 684 711
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 346 084	11 159 229
Borettsinnskudd		1 060 800	1 060 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 406 884	12 220 029
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		294 723	276 637
Skyldige offentlige avgifter	16	1 023	15 351
Påløpte renter		5 139	12 888
Påløpte avdrag		141 809	137 375
Annen kortsiktig gjeld		43 757	19 817
SUM KORTSIKTIG GJELD		486 451	462 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 109 192	56 366 809



12

Byggveien Borettslag

Pantstillelse	17	33 989 800	33 989 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2021
Styret i Byggveien Borettslag

Aud Inger Haugland /s/

Elisabeth Suhr Bang /s/

Terje Fjellum /s/

Randi Irene Hansen /s/

Reidar Magnussen /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.

INNETKTER

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes 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	4 970 220
Parkering	40 800
Forretningslokale	25 152
Kapitalkostnader på IN-lån	446 042
Kapitalkostnader på IN-lån 2	1 283 529
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 206
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	15 447
Overført til kapitalkostnader	-1 743 812
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 036 172

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-200
Forretningslokale	-13 752
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 022 220

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-106 260
Lønn rengjøringshjelp	-24 000
Påløpte feriepenge	-18 627
Arbeidsgiveravgift	-37 085
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	9 057
Yrkesskadeforsikring	-1 756
Refusjon sykepenge	96 393
SUM PERSONALKOSTNADER	-82 278

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 482, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 840.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 081
SUM KONSULENTHONORAR	-12 144

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

Drift/vedlikehold bygninger	-131 197
Drift/vedlikehold VVS Drift/ vedlikehold elektro	-333 788
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 772
Drift/vedlikehold brannsikring	-136 063
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-20 112
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-106 188
	-733 120

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-541 284
Feieavgift	-20 045
Renovasjonsavgift	-362 978
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-924 307

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-48 536
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 696
Driftsmateriell	-5 063
Lyspærer og sikringer	-3 500
Vaktmestertjenester	-262 428
Renhold ved firmaer	-312 072
Andre fremmede tjenester	-9 410
Kontor- og datarekvisita	-240
Kopieringsmaterieill	-1 813
Trykksaker	-1 959
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-834
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 482
Andre kontorkostnader	-120
Porto	-2 405
Gaver	-1 270
Bank- og kortgebyr	-2 942
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-658 769

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	353
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 925
SUM FINANSINNEKTER	3 278

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-26 883
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-122 583
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-35 324
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 405
Renter på leverandørgjeld	-276
SUM FINANSKOSTNADER	-221 471

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	6 750 000
Kostpris/bokført verdi 1989, rehabilitering Våtomsrehabilitering 2004	23 437 200
	23 514 900
SUM BYGNINGER	53 702 100

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.303

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	8 552
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 000
Avsatte sykepenges	10 523
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	24 075

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	45 163 003
Egenkapital fra IN tidligere år	173 893
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-135 839
SUM ANNEN EGENKAPITAL	45 201 057

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-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesaften pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-2 690 058
Delutbetaling 2018	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	357 230
Nedbetalt i år	218 799
Restgjeld til banken pr. 31.12.2020	-3 114 029

Husbanken

Renter 31.12: 0,798 %, løpetid 25 år

Opprinnelig, 1999	-9 740 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 906 322
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	417 953
Nedbetalt tidligere, IN	50 995
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-1 364 730

OBOS Boligkreditt

Renter 31.12: 1,85 %, løpetid 20 år

Opprinnelig, 2004	-19 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 333 384
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 176 393
Nedbetalt tidligere, IN	122 898
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-4 867 325

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN****-9 346 084**

Lånene i Husbanken og OBOS Boligkreditt er annuitetslån.

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962	-1 052 900
Økning i år 2012	-7 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 060 800

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 120
Skyldig arbeidsgiveravgift	6 097
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 023

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-18 627
Avregningskonto, IN-lån	-1 985
påløpte kostnader, gjelder strøm desember	-23 145
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-43 757

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 060 800
Pantelån	9 346 084
Påløpte avdrag	141 809
Bregnede IN-forpliktelse	38 054
TOTALT	10 586 747

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

Bygninger	53 702
Tomt	100
TOTALT	388 985 085



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styret

Styret har kontor i Havreveien 67 og kan treffes hver 1. tirsdag i måneden mellom kl. 19.00 og kl. 20.00, bortsett fra juli måned.

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.

Vaktmester

Borettslaget har nå avtale om vaktmestertjeneste med firmaet Karlsens Vaktmestertjeneste, tlf 99 62 56 08. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å betale for tjenesten selv.

Parkering

Borettslaget har noen få uteparkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, kontakt styret.

Nøkler/skilt

Skilt til postkasse kan bestilles hos hemerlas.no tlf. 23 05 80 10.

Oppgi hva som skal stå på skiltet, og at du bor i Byggveien Borettslag. Mål trenger du ikke oppgi.

Endring av navn på ringetablå meldes til Reidar Magnussen, e-post magnussenreidar@gmail.com

Nøkler til utgangsdør bestilles ved henvendelse til styret og sendes andelseier rekommandert fra Sikkerhet og Design A/S.

Service porttelefoner

Utføres av Assistent Partner, tlf. 48 10 11 00

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i Havreveien 45 og 67 og skal brukes etter gjeldende regler.

Markiser og innglassing

Borettslaget har avtale om kjøp av terrassemarkiser eller screenline solavskjerming med: Markisemannen A/S Tlf: 63 98 17 10, e-mail: service@markisemannen.no. Beboerne kan henvende seg direkte til firmaet.

Ved innglassing kan andelseier bestille dette www.lumon.com/no

Rør

Vi har også service og rammeavtale med Rørleggersentralen A/S, tlf. 23 03 54 00. De har 24 timers vakt tlf. 71 70 87 47. Henvend deg til styret før du kontakter Rørleggersentralen A/S.



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89824087. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

Røykvarslere fungerer kun når den står montert i holderen sin i taket. Det er vedtatt å skifte røykvarslere i 2025.

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, gjelder to av borettslagets lån). 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 Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01/03 og 01/09** 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 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 – forvaltningsavdeling@obos.no

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Byggveien Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på telefon +47 924 05 050 , eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Det er asfaltert imellom blokker. Det er skiftet sirkulasjon pumper og blandingsventiler i varmtvannsanlegget	
2019	Skiftet dører og overbygg på inngangsparti	
2018 - 2018	Utskifting av alt elektrisk i kjeller	ganger, kjellerboder, oppganger, boder, utelys og innhold i sikringsskap. Skiftet sirkulasjonsrør for varmt vann i hele borettslaget.
2016 - 2016	Utskifting av røykvarslere	Rens av ventilasjonsanlegg, 8 nye vaskemaskiner, kantstein rundt bed. byttet lamper med fotoceller bak blokkene, byttet til led-pærer i inngangspartiene
2015 - 2015	Rehabilitering av grøntanlegg	Røykhatter på piper. Maling inngangspartier.
2014 - 2014	Fasadevask	og skifting av låser.
2013 - 2013	Totalutskifting av vinduer	og nytt callinganlegg
2009 - 2009	Nye pipebeslag på alle pipene	
2008 - 2008	Trappene	Trappene ved oppgangene er reparert og satt i forsvarlig stand
2006 - 2006	Påbegynt maling av oppgangene	
2006 - 2007	Maling og oppussing.	Maling og oppussing av oppgangene, samt nye postkasser.
2005 - 2005	Rehabilitering av vaskeriene	
2003 - 2004	Våtromsrehabilitering	
2002 - 2002	Forprosjekt våtromsrehabilitering	
1998 - 1999	Utbedring av utomhusanlegget	
1996 - 1997	Nye balkonger og tak over inngangspartie	
1995 - 1995	Nye inngangsdører	
1993 - 1994	Omlegging av tak	
1992 - 1992	Rehabilitering stikkledninger	
1989 - 1989	Rehabilitering	Rehabilitering: Tak, piper, isolering- og kledning av fasader, utskifting av vinduer og balkongdører.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000 i 2021

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000



Sak 4

Sykelstativ utenfor blokkene

Forslag fremmet av: Lovisa Lofstrand

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sette opp frittstående sykkelstativ utenfor blokkene

Styrets innstilling

Styret er positiv til at det kjøpes inn flere sykkelstativ der det er plass

Forslag til vedtak 1

Foreslår at borettslaget går til innkjøp av frittstående sykkelstativ. Dette vil bidra til å skape bedre plass i "sykkelboden" (hvor det også skal være plass til feks barnevogner og akebrett) og for å gjøre det lettere for beboere som daglig bruker sykkelen som fremkomstmiddel.

Vedlagt ligger forslag til type stativ som kunne vært et alternativ.

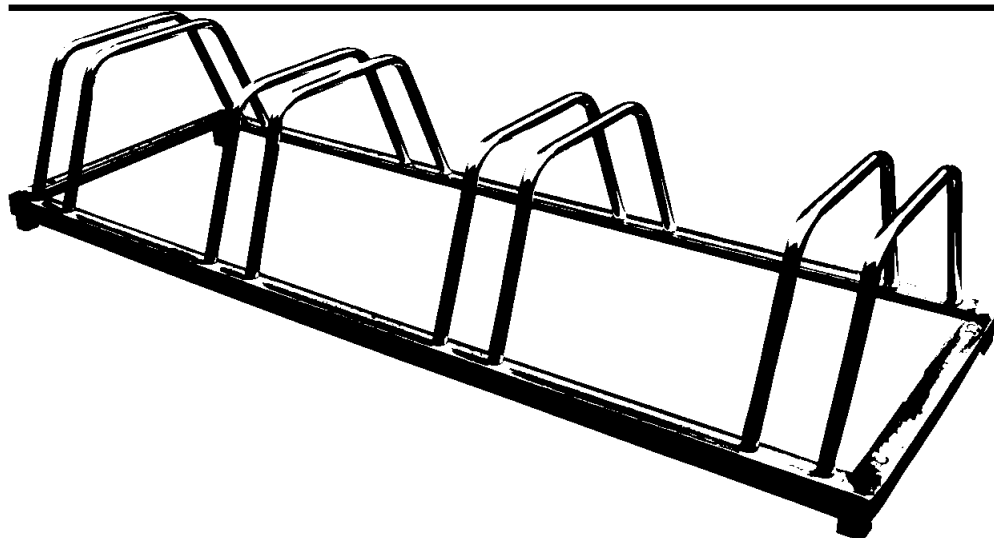
Forslag til vedtak 2

Kjøpe inn flere sykkelstativ til utenfor og i sportsbod

Vedlegg

1. Screenshot_20210207-125054_Samsung Internet.jpg

Vedlegg til sak 4. Sykkelstativ utenfor blokkene





Sak 5

Vaskerom og Sykkelrom

Forslag fremmet av: Isabelle Lund

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi trenger en tørketrommel og sentrefug.

Ønsker gjerne også at det blir satt flere sykkel-stell i Sykkelrommene, mange sykkel har ikke sykkelstøtte.

Styrets innstilling

Styret mener det ikke er økonomisk forsvarlig å investere i tørketrommel og sentrifuge så lenge vi har tørkerom og vaskemaskin har program for sentrifugering.

Sykelstativ stemmes over i sak 4. Styre ber generalforsamlingen om å stemme ned forslaget

Forslag til vedtak 1

Se beskrivelse

Forslag til vedtak 2

Godkjenne kjøp tørketrommel og sentrifuge



Sak 6

Endring av Vedtekter flytting av kjøkken

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Under punkt 4-3 Bygningsmessige arbeide

Dette føyes til:

«Ved flytting av kjøkken til stue eller entre skal tegninger og metode for vann og avløp forelegges styret for godkjenning før arbeidet påbegynnes. Arbeidet må utføres av autoriserte firmaer og autorisert personell. Alt arbeid må kunne dokumenteres slik loven krever og på oppfordring vises styret i etterkant. Dokumentasjon må også kunne gjøres kjent for ny andelseier ved evt salg.

Andelseier skal pålegges å gjennomføre årlig vedlikehold hvis det velges avløpspumpe som løsning for å få riktig fall mot kloakkrør. Hvis det velges å koble på vann og kloakk i kjeller må dette meldes og godkjennes av Plan og Bygningsetaten i Oslo kommune før styret kan godkjenning endringen. Dette gjelder kun leiligheter i underetasjen. Dette er på grunn av ved slik løsning vil det være brudd på brannskille.

Det er også viktig at rør ikke legges for nær yttervegg, der dette er aktuelt, slik at det kan fryse om vinteren

Det er den enkelte andelseier som har ansvar for at flytting av kjøkken utføres på forskriftsmessig måte, borettslaget har ikke noe ansvar for dette hvis problemer skulle oppstå.»

Styrets innstilling

Viktig at det er klare regler for flytting av kjøkken, så ikke det oppstår problemer etter at kjøkken er flyttet

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner forslaget



Sak 7

Endring av Husordensregler flytting av kjøkken

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Under Bygningsmessige forandringer føyes dette til:

«Ved flytting av kjøkken til stue eller entre skal tegninger og metode for vann og avløp forlegges styret for godkjenning før arbeidet påbegynnes. Arbeidet må utføres av autoriserte firmaer og autorisert personell. Alt arbeid må kunne dokumenteres slik loven krever og på oppfordring vises styret i etterkant. Dokumentasjon må også kunne gjøres kjent for ny andelseier ved evt salg.

Andelseier skal pålegges å gjennomføre årlig vedlikehold hvis det velges avløpspumpe som løsning for å få riktig fall mot kloakkrør. Hvis det velges å koble på vann og kloakk i kjeller må dette meldes og godkjennes av Plan og Bygningsetaten i Oslo kommune før styret kan godkjenning endringen. Dette gjelder kun leiligheter i underetasjen. Dette er på grunn av ved slik løsning vil det være brudd på brannskille.

Det er også viktig at rør ikke legges for nær yttervegg, der dette er aktuelt, slik at det kan fryse om vinteren

Det er den enkelte andelseier som har ansvar for at flytting av kjøkken utføres på forskriftsmessig måte, borettslaget har ikke noe ansvar for dette hvis problemer skulle oppstå.»

Styrets innstilling

Viktig at det er klare regler for flytting av kjøkken, så ikke det oppstår problemer etter at kjøkken er flyttet

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner forslaget



Sak 8

Erindring av Husordensregler Under punktet «ro i leilighetene»

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Under punktet «ro i leilighetene»

Banking, bruk av drill og forstyrrende musikkøvelser er kun tillatt i tidsrommet 09.00 – 20.00(tidligere 21.00) på hverdager og mellom 09.00 - 16.00 på lørdager. På søndager og helligdager er det samme ikke tillatt. Det er ikke tillatt å drive lyd-/musikkstudio i leilighetene.

Det er vanlig høflighet å si fra til naboen når man skal ha fester eller sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 23.00. Tilsvarende gjelder før det startes med oppussingsarbeider som medfører støy over lengre perioder.

Denne setningen tilføyes: Intens boring og banking over lengre perioder samme dag eller flere dager etter hverandre bør unngås.

Styrets innstilling

Det har siste året vært flere store rehabiliteringsprosjekter i borettslaget som har tatt lang tid og vært til stor sjenanse for andre beboere

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner forslaget



Sak 9

Endring av Husordensreglene Under punktet Fellesrom - trappegang, kjeller

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Under punktet Fellesrom - trappegang, kjeller

Dette punktet endres fra: «Innvendige fellesrom skal holdes låst og lyset slukkes når rommet forlates», til «Innvendige fellesrom skal holdes låst» fordi lyset nå slukkes automatisk

Styrets innstilling

Det er nå lys som slukkes av seg selv

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner forslaget



Sak 10

Endring av Husordensreglene Under punktet Parkering tilføyes følgende:

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Under punktet Parkering tilføyes følgende:

Det er ikke tillatt å lade elbiler/hybridbiler på parkeringsplassen. Dette fordi strømuttakene ikke har nok kapasitet. Strømuttakene skal kun brukes til motorvarmere.

Styrets innstilling

Strømuttakene ikke har nok kapasitet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner forslaget



Sak 11

Endring av Husordensreglene montering av utvendig utstyr

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Montering av utvendig utstyr

Endres fra:

2. Antenner, parabol og lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Til fellesantenneanlegget må det bare tilknyttes godkjente mottakere. Verandaens innvendige areal, dvs. gulv og brystning tilhører leiligheten. Utbedring av normal slitasje som avskalling av maling og rustdannelse påligger derfor andelseieren. Ved eventuelle bygningsmessige skader pga. mangelfullt vedlikehold er andelseieren selv ansvarlig for kostnadene.

Endres til:

2. Det er ikke tillatt å sette opp Varmepumper, Antenner, Parabol og lignende på balkong eller andre steder. Balkongens innvendige areal, dvs. gulv og brystning tilhører leiligheten. Utbedring av normal slitasje som avskalling av maling og rustdannelse påligger derfor andelseieren. Ved eventuelle bygningsmessige skader pga. mangelfullt vedlikehold er andelseieren selv ansvarlig for kostnadene.

Styrets innstilling

Dette punktet endres på slik at det ikke er mulig å sette opp varmepumpe

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner forslaget



Sak 12

Endring til Husordensreglene Punkt om Dyrehold

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Punkt om Dyrehold endres til:

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Det er anledning til maks 2 husdyr pr leilighet. Utover dette må styret godkjenne dette.

1. Det forutsettes at dyrets eier er kjent med politivedtektene angående dyrehold. Dyr skal holdes i bånd innenfor borettslaget område. Eier av dyret er ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter dyret. Dyr skal ikke oppholde seg alene i ganger/trapper.

2. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person og eiendom.

3. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. Styret avgjør om en klage er berettiget.

Styrets innstilling

Styret ønsker maks 2 husdyr pr leilighet og at andelseiere skal være kjent med reglene for dyrehold i borettslag

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner forslaget



Sak 13

Valg av valgkomite

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret operere som valgkomite

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner forslaget



Sak 14

Valg av delegerte til OBOS generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås Aud Inger Haugland

Som vara til OBOS generalforsamling foreslås Reidar Magnussen

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner forslaget



Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Reidar Magnussen, Havreveien 49 innstilles som styremedlem for 2 år

Isabelle Lund, Havreveien 59 innstilles som styremedlem for 2 år

Sissel Katle, Havreveien 61 innstilles som varamedlem for 1 år

Jan Olav Løkke, Havreveien 73 innstilles som varamedlem for 1 år

Sigbjørn Sandanger, Havreveien 57 innstilles som varamedlem for 1 år

Anette Ringvoll, Havreveien 37 innstilles som varamedlem for 1 år

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Isabelle Lund
- Reidar Magnussen
- Jan Olav Løkke

Valg av 4 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Isabelle Lund
- Sissel Katle
- Sigbjørn Sandanger
- Anette Ringvoll
- Jan Olav Løkke



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: 02333
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.