



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 087 566  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BADSTUVEGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
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: Long Thi Nguyen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

### 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, 30.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 202 824	2 198 724
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 202 824</b>	<b>2 198 724</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 220	22 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 840	
Annen driftskostnad		734 483	802 493
<b>Sum kostnader</b>		<b>765 543</b>	<b>825 313</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>437 281</b>	<b>1 373 411</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		74	213
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>74</b>	<b>213</b>
Annen finanskostnad		291 935	361 897
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>291 935</b>	<b>361 897</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-291 861</b>	<b>-361 684</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>145 420</b>	<b>1 011 727</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>145 420</b>	<b>1 011 727</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>145 420</b>	<b>1 011 727</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>145 420</b>	<b>1 011 727</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		145 420	1 011 727
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>145 420</b>	<b>1 011 727</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		47 090 000	47 090 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		97 234	
Sum varige driftsmidler		47 187 234	47 090 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 187 234	47 090 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		73 278	88 352
Sum fordringer		73 278	88 352
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		245 154	193 271
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		245 154	193 271
Sum omløpsmidler		318 432	281 623
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 505 666</b>	<b>47 371 623</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		15 208 894	15 063 474
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 208 894</b>	<b>15 063 474</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 298 894</b>	<b>15 153 474</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		13 262 500	13 290 481
Øvrig langsiktig gjeld		18 836 000	18 836 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 098 500</b>	<b>32 126 481</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>32 098 500</b>	<b>32 126 481</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 341	2 148
Leverandørgjeld		98 513	89 520
Annen kortsiktig gjeld		8 418	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>108 272</b>	<b>91 668</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 206 772</b>	<b>32 218 149</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 505 666</b>	<b>47 371 623</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 813409

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 915 087 566  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BADSTUVEGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
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: Long Thi Nguyen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

**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, 14.10.2021



Organisasjonsnr: 915 087 566  
BADSTUVEGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 202 824	2 198 724
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 202 824</b>	<b>2 198 724</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 220	22 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 840	
Annen driftskostnad		734 483	802 493
<b>Sum kostnader</b>		<b>765 543</b>	<b>825 313</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>437 281</b>	<b>1 373 411</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		74	213
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>74</b>	<b>213</b>
Annen finanskostnad		291 935	361 897
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>291 935</b>	<b>361 897</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-291 861</b>	<b>-361 684</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>145 420</b>	<b>1 011 727</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>145 420</b>	<b>1 011 727</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>145 420</b>	<b>1 011 727</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>145 420</b>	<b>1 011 727</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		145 420	1 011 727
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>145 420</b>	<b>1 011 727</b>



Organisasjonsnr: 915 087 566  
BADSTUVEGEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<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		47 090 000	47 090 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		97 234	
Sum varige driftsmidler		47 187 234	47 090 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 187 234	47 090 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		73 278	88 352
Sum fordringer		73 278	88 352
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		245 154	193 271
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		245 154	193 271
Sum omløpsmidler		318 432	281 623
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 505 666</b>	<b>47 371 623</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	15 208 894	15 063 474
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>15 208 894</b>	<b>15 063 474</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15 298 894</b>	<b>15 153 474</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 262 500	13 290 481
Øvrig langsiktig gjeld	18 836 000	18 836 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>32 098 500</b>	<b>32 126 481</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>32 098 500</b>	<b>32 126 481</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 341	2 148
Leverandørgjeld	98 513	89 520
Annen kortsiktig gjeld	8 418	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>108 272</b>	<b>91 668</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>32 206 772</b>	<b>32 218 149</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>47 505 666</b>	<b>47 371 623</b>



Organisasjonsnr: 915 087 566  
BADSTUVEGEN 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

## Note

5



**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



**Badstuvegen borettslag  
Badstuveien 4-6, Brumunddal**

**ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**GF avholdes 30/5 kl 14 på tunet.**



I 2020 investerte vi i avfallsbrønner.  
Vi er svært fornøyde med jobben utført av Springen AS



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Badstuvegen Borettslag  
avholdes mandag 30. mai 2021 kl. 14 i Badstuvegen, tunet.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Avherdingsanlegg
- B) Tillegg i **vedtektenes §2-2 (2)**, retningslinje for **godkjenning av ny eier**.
- C) Tillegg i **husordensregler §5**, retningslinjer for **godkjenning av dyrehold**

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år (på valg: B. Øyjordet og H. Skåden)
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år (på valg: G. Bekkelund og H. Sporild)
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år (to personer)

Brumunddal, 1/5-2021  
Styret i Badstuvegen Borettslag

Kari Bekken  
(sign)

Bjørn Øyjordet  
(sign)

Henrik Skåden  
(sign)

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

*Fullmakt -/registrens blanke  
siste side!*



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kari Bekken	Badstuvegen 4 C
Styremedlem	Bjørn Øyjordet	Badstuvegen 6 C
Styremedlem	Henrik Skåden	Badstuvegen 4 A
Varamedlem	Grethe Bekkelund	Badstuvegen 4 F
Varamedlem	Helge Sporild	Badstuvegen 4 G

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Kari Bekken	Badstuvegen 4 C
Varadelegert	
Henrik Skåden	Badstuvegen 4 A

### Valgkomiteen

Lars Haugli	Badstuvegen 4 G
Inger Johansen	Badstuvegen 4 B

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

### Generelle opplysninger om Badstuvegen Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Badstuvegen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915087566, og ligger i RINGSAKER kommune med følgende adresse:

Badstuvegen 4A-G  
Badstuvegen 6A-D

Gårds- og bruksnummer :

1        250    252

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.

Badstuvegen 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

Styret har i 2020 hatt 7 styremøter og behandlet 48 saker i tillegg til en rekke orienteringssaker. Som følge av pandemien har flere møter blitt gjennomført på alternative måter (sted og tider). For flere av medlemmene er digitale møter vanskelig/uaktuelt. Generalforsamlingen ble derfor gjennomført «dør til dør» av styreleder og nestleder med behørig avstand. I enkeltsaker har det vært uformell kontakt mellom styremedlemmene og en del ekstraarbeid med oppfølging eksternt. Som tidligere gjelder det spesielt vanninntrenging/lekkasje i tak og takrenner samt problemer med avregning fjernvarme. Deler av takpappen på nr. 6 blåste av 13. april. Som en følge av dette gjorde forsikringsselskapets takstmann en vurdering og avdekket feil og mangler. Ved årets utgang er det fortsatt mangler. Til tross for at vi i fjor registrerte bedring i dialogen med OBOS og Credo (Nordhus) med underleverandører, måtte vi i 2020 påpeke i sterke ordelag at framdriften var svært dårlig. Manglende tilrettelegging for avfallshåndtering har borettslaget løst selv, ved å investere i avfallsbrønner («Molok»). Avtalen med Vaktmester Innlandet AS ble sagt opp i 2020. Det ble gjort avtale med O.A. Hjelt om plenklipping og Dobloug Maskin om brøyting/grusing. Styret har ansvar for ettersyn av trykk på fjernvarmeanlegg.

Styret skylder også i år stor takk til trivselskomiteen (Grethe Bekkelund, Grete Øyjordet og Kari Skåden) som til tross for pandemien har klart å organisere trygge og trivelige samlinger på tunet. Sammen med tre uvurderlig hjelpsomme karer (Einar Bekkelund, Henrik Skåden og Bjørn Øyjordet) har de også sørget for at det er fint og hyggelig på uteområdet sommer som vinter. Denne hjelpen og det gode naboskapet har vært ekstra god å ha i pandemiåret. Alle har prøvd å bistå hverandre.

Ved utgangen av året minnes vi spesielt vår gode nabo og venn Lars Haugli som gikk bort i desember. Han var også medlem i valgkomiteen.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

## Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 202 824,-.

Dette er kr 85 176,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere rente på lån og dermed lavere innbetaling av kapitalkostnader.

Andre inntekter består i hovedsak av beboernes innbetalinger for sitt forbruk av fjernvarme og vann/avløp.



## **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 765 543,-.

Dette er kr 164 057,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at den budsjetterte investeringen i molok ikke har blitt kostnadsført, men aktivert i balansen, og deretter avskrives over 5 år.

## **Resultat**

Årets resultat på kr 145 420,- 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 har det ikke blitt foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

## **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 210 160,- 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 lagt inn borettslagets ordinære vedlikeholdskostnader.

## **Kommunale avgifter i RINGSAKER kommune**

Det er lagt inn 5% prisøkning på kommunale avgifter.

## **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.

## **Forsikring**

Det er lagt inn 5% prisøkning på forsikringspremien. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Badstuvegen Borettslag.

## **Lån**

Badstuvegen Borettslag har IN-lån i Obos banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet er beregnet nedbetalt i 2050.

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**

Det er lagt inn 5% prisøkning på forretningsførsel.

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

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

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

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Badstuvegen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

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

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Badstuvegen 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>.

---

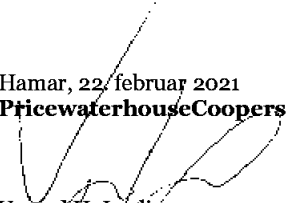
### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *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, 22. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor

(2)



## BADSTUVEGEN BORETTSLAG ORG.NR. 915 087 566, KUNDENR. 4011

### 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>189 955</b>	<b>166 227</b>	<b>189 955</b>	<b>210 160</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	145 420	1 011 727	-38 600	383 900
Tilbakeføring av avskrivning	15 8 840	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -106 074	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -27 981	0	-57 142	-326 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 0	-988 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>20 205</b>	<b>23 727</b>	<b>-95 742</b>	<b>57 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>210 160</b>	<b>189 955</b>	<b>94 213</b>	<b>268 060</b>

### SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	318 432	281 623
Kortsiktig gjeld	-108 272	-91 668
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>210 160</b>	<b>189 955</b>



## BADSTUVEGEN BORETTSLAG ORG.NR. 915 087 566, KUNDENR. 4011

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		319 916	361 897	415 664	563 004
Innkrevde felleskostnader	2	659 376	599 448	659 336	658 996
Andre inntekter	3	223 532	249 379	213 000	213 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 202 824</b>	<b>1 210 724</b>	<b>1 288 000</b>	<b>1 435 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 220	-2 820	-3 000	-3 000
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Avskrivninger	15	-8 840	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 800	-4 200	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-69 730	-67 830	-71 000	-73 500
Konsulenthonorar	7	-13 860	-13 838	-25 000	-15 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	8	-44 954	-53 388	-180 000	-63 000
Forsikringer		-45 347	-41 606	-44 000	-48 000
Kommunale avgifter	9	-273 704	-256 641	-248 000	-278 000
Energi/fyring	10	-147 810	-192 770	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 237	-88 117	-91 000	-100 000
Andre driftskostnader	11	-36 441	-80 503	-79 500	-45 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-765 543</b>	<b>-825 313</b>	<b>-929 600</b>	<b>-814 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>437 281</b>	<b>385 411</b>	<b>358 400</b>	<b>620 900</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	988 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>437 281</b>	<b>1 373 411</b>	<b>358 400</b>	<b>620 900</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	74	213	0	0
Finanskostnader	13	-291 935	-361 897	-397 000	-237 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-291 861</b>	<b>-361 684</b>	<b>-397 000</b>	<b>-237 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>145 420</b>	<b>1 011 727</b>	<b>-38 600</b>	<b>383 900</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		145 420	1 011 727		



**BADSTUVEGEN BORETTSLAG  
ORG.NR. 915 087 566, KUNDENR. 4011**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	41 090 000	41 090 000
Tomt		6 000 000	6 000 000
Andre varige driftsmidler	15	97 234	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>47 187 234</b>	<b>47 090 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		64 210	60 453
Andre kortsiktige fordringer	16	1 386	1 750
Energiavregning	20	7 681	25 452
Vann/kloakkavregninger	21	0	697
Driftskonto OBOS-banken		245 154	193 271
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>318 432</b>	<b>281 623</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 505 666</b>	<b>47 371 623</b>



Badstuvegen Borettslag

side 12

ÅRSRAPPORT FOR 2020

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 5000		90 000	90 000
Annen egenkapital	17	15 208 894	15 063 474
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 298 894</b>	<b>15 153 474</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 262 500	13 290 481
Borettsinnskudd	19	18 836 000	18 836 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>32 098 500</b>	<b>32 126 481</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		98 513	89 520
Påløpte renter		1 341	2 148
Vann/kloakkavregninger	21	5 731	0
Annen kortsiktig gjeld	22	2 687	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>108 272</b>	<b>91 668</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 505 666</b>	<b>47 371 623</b>
Pantstillelse	23	47 090 000	47 090 000
Garantiansvar		0	0

Brumunddal, 18.02.2021

Styret i Badstuvegen Borettslag

Kari Bekken  
(sign)Bjørn Øyjordet  
(sign)Henrik Skåden  
(sign)



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### **FORDRINGER**

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

### **SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat 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	659 376
Kapitalkostnader på IN-lån	335 540
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-15 624
Overført til kapitalkostnader	-319 916
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>659 376</b>

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

Ref. gulvstativer	2 650
Vann- og kloakkavregninger dekket av andelseiere, jfr. Note 9	87 520
Varmeavregninger, dekket av andelseiere, jfr. Note 10	133 362
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>223 532</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 820
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	600
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 220</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 20 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 800.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 860
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 860</b>



Badstuvegen Borettslag

side 15

ÅRSRAPPORT FOR 2020

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

Drift/vedlikehold VVS	-3 156
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 687
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 924
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 187
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-44 954</b>

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

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

Eiendomsskatt	-92 504
Vann- og avløpsavgift, jfr. Note 3	-121 086
Renovasjonsavgift	-60 115
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-273 704</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-14 448
Fjernvarme, jfr. Note 3	-133 362
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-147 810</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-13 781
Snørydding	-5 450
Gressklipping	-11 747
Trykksaker	-545
Porto	-641
Bank- og kortgebyr	-2 070
Velferdskostnader	-2 206
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-36 441</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	74
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>74</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-291 935
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-291 935</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2015	41 090 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>41 090 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2015.

Gnr.1/bnr.250 og 252

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Molokk	
Tilgang 2020	106 074
Avskrevet i år	-8 840
	97 234
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>97 234</b>
Årets avskrivning	-8 840
Avskrives over 5 år.	

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 386
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 386</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	99 955
Egenkapital fra IN tidligere	14 963 519
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-31 503
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>15 208 894</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2015	-28 254 000
Nedbetalt tidligere	14 963 519
Nedbetalt i år	27 981

---

**-13 262 500**

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -13 262 500**

---

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2015	-18 836 000
------------------	-------------

---

**SUM BORETTSINNSKUDD -18 836 000**

---

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) okt- des	-33 774
---	---------

---

**SUM INNETEKTER -33 774**

---

**KOSTNADER**

Fjernvarme okt - des	41 455
----------------------	--------

---

**SUM KOSTNADER 41 455**

---

---

**SUM ENERGIAVREGNING 7 681**

---

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etttersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 21****VANN- OG KLOAKKAVREGNINGER****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) okt- des	-19 533
---	---------

<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-19 533</b>
----------------------	----------------

**KOSTNADER**

A konto vann/kloakk okt - des	13 802
-------------------------------	--------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>13 802</b>
----------------------	---------------

<b>SUM VANN- OG KLOAKKAVREGNINGER</b>	<b>-5 731</b>
---------------------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke vann/kloakkavregninger som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning varme mot andelseiere	-2 687
---------------------------------	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 687</b>
-----------------------------------	---------------

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 836 000
-----------------	------------

Pantelån	13 262 500
----------	------------

Beregnete IN-forpliktelser	13 932 016
----------------------------	------------

<b>TOTALT</b>	<b>46 030 516</b>
---------------	-------------------

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

Bygninger	41 090 000
-----------	------------

Tomt	6 000 000
------	-----------

<b>TOTALT</b>	<b>47 090 000</b>
---------------	-------------------



### 3. GODTGJØRELSER

#### C) Styret

I fjor ble det for 2019 vedtatt godtgjørelse på kr 20.000. Det foreligger ingen forslag til godtgjørelse for 2020. Styret bestemmer fordelingen, og har som tidligere år besluttet: styreleder (50%) og styremedlemmer (25% hver). Det er ikke gitt godtgjørelse til varamedlemmer.

D) Andre godtgjørelser – ingen forslag kommet til behandling.

### 4. INNKOMNE FORSLAG

D) Avherdingsanlegg

E) Tillegg i **vedtektenes** §2-2 (2), retningslinje for **godkjenning av ny eier**.

F) Tillegg i **husordensregler** §5, retningslinjer for **godkjenning av dyrehold**

G) Reparasjon heis nr. 6

#### **FORSLAG A, investere i avherdingsanlegg.**

##### Bakgrunn

Service av rørlegger viste ikke uventet vesentlig kalkavleiring med påfølgende belastning på siler mv.

Det har tidligere vært vurdert av leverandør at det er for trangt på teknisk rom. Vi har nå fått nye tilbud fra to ulike leverandører og to ulike teknologier.

##### Hanstad:

Tradisjonell ionebytting vha salt, ca kr 210.000 i investering,

Driftskostnader: service 4.500 kr/år + saltforbruk (avhenger av vannvolum, kostnad ikke beregnet).

Utfordringer med plass i teknisk rom.

##### Nordsveen:

Krystallisering, investering ca 160.000 kr + mva, samt eventuelle elektriske arbeider.

Driftskostnader ikke fastsatt, men vurdert til lave fordi det ikke er saltforbruk.

Styret anbefaler så langt tilbudet fra Nordsveen.

##### **Forslag til vedtak:**

Styret gis fullmakt til å gjøre sluttvurdering av tilbud samt bestille avherdingsanlegg.

Investering på 200.000 kr. Dersom det må tas opp lån for investeringen, gis styret fullmakt til å ta opp dette.



**FORSLAG B, RETNINGSLINJER for godkjenning av ny eier**

Tillegg i **vedtektenes §2-2 (2)**

Styret kan fastsette og endre retningslinjer for godkjenning av eier og om ønskelig innhente signatur fra ny eier. Øvrige eiere skal orienteres om gjeldende retningslinjen, de kan be om endring og ved eventuell uenighet om retningslinjen kan saken fremmes for GF.

Styrets retningslinjer til orientering for GF følger under.

\*\*\*\*\*

OBOS reglement sier at ny eier skal godkjennes av borettslaget. Styret mottar vanligvis denne meldingen:

Boligen er solgt med forbehold om styrets godkjenning av kjøper som ny andelseier. Vi har sendt separat melding til OBOS Avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede medlemmer. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny eier, må dette formidles berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt, jfr § 4-5 i lov om burettslag.

Styret i Badsuvegen borettslag (Bbl) skal behandle søknaden etter følgende retningslinjer:

1. I utgangspunktet ønskes alle velkommen i vårt borettslag. Bbl ønsker et mangfoldig borettslag.
2. Eventuelle tilrettelegginger utover det som er lovpålagt er den enkelte eiers ansvar. Bbl stiller seg positiv til tilpasninger, så langt det ikke er til hinder/sjenanse for andre beboere eller medfører forringelse av eiendommen.
3. Informasjon av vesentlig betydning (positiv eller negativ) for borettslaget/naboer skal følge søknaden. Eks. relevante kvalifikasjoner, forventet dyrehold, antall kjøretøy, antall beboere.
4. Styret skal etter beste evne gjøre en helhetlig og objektiv vurdering om ny eier er til gode for borettslaget og dets nåværende beboere. Dersom det er et forhold som gjør ny eier «uegnet», kan det gis mulighet til å endre på dette forholdet. (eksempel: det er ikke rom for så mange dyr/kjøretøy i borettslaget, ny eier gis mulighet til å endre dette.)
5. Styret kan ikke legge vekt på kriterier som strider med norsk lov, f.eks. diskriminering på grunnlag av etnisitet, religion eller seksuell legning. Heller ikke forhold som ligger tilbake i tid, som f.eks. sonet dom, så langt det ikke er i direkte relasjon til nåværende beboere eller er forhold som tilsier at det vil bli konflikt i borettslaget.
6. Dersom ny eier har tilbakeholdt vesentlig informasjon, og parten ikke finner ut av dette i minnelighet, kan Bbl trekke tilbake godkjenningen og be OBOS om annullering av salget.

Det tas forbehold om endringer i lover og regler som gjelder BBL. (Eks. Lov om burettslag, eller retningslinjer fra OBOS).

**Retningslinjene er lest og akseptert**

Sted/dato:..... Signatur ny eier:.....

Ny eiers navn (blokkbokstaver):.....



**FORSLAG C, RETNINGSLINJER for godkjenning av **dyrehold**.**

Tillegg i **Husordensregel §5**, første avsnitt. Før «Ved dyrehold gjelder...»

*Styret kan fastsette og endre retningslinjer for godkjenning av dyrehold. Øvrige eiere skal orienteres om gjeldende retningslinjen, de kan be om endring og ved eventuell uenighet om retningslinjen kan saken fremmes for GF.*

Styrets retningslinjer til orientering for GF følger under.

\*\*\*\*\*

Det henvises til husordensreglene punkt om dyrehold. Der framgår det at styret skal behandle søknad og søker skal signere dyreholdserklæring.

Styret i Badsuvegen borettslag (Bbl) skal behandle søknaden etter følgende retningslinjer:

1. Bbl er generelt positiv til dyrehold og anerkjenner at dette er viktig for psykisk og fysisk helse for søkeren. Det skal imidlertid vektlegges helse og trivsel for nåværende beboere.
2. Konsultere beboere med allergi, sterk frykt eller andre utfordringer med dyr.
3. Totalt antall og type dyr som er i borettslaget.
4. Styret gjør en helhetsvurdering
5. Styret svarer skriftlig (ev. elektronisk) iht. til gjeldene maler.
6. Ved vesentlig manglende/gale opplysninger i søknaden, kan godkjenning trekkes tilbake.  
(Se Husordensregler og erklæring ved eventuelle problemer etter innvilget dyrehold)

Det henvises for øvrig til Bbl vedtekter og husordensregler.

Det tas forbehold om endringer i lover og regler som gjelder BBL.

(Eks. Lov om burettslag, eller retningslinjer fra OBOS).

Styret Bbl, april 2021



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Styreleder er ikke på valg:**

(Kari E. Bekken 4C)

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

Henrik Skåden 4A1

Bjørn Øyjordet 6C2

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

(Kari E. Bekken 4C)

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

1. Grethe Bekkelund 4F

2. Helge Sporild 4G2

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

Kari E. Bekken 4C

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

Henrik Skåden 4A1

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

Inger Johansen 4B

Rut M. Rustadbakken 4A3

I valgkomiteen for Badstuvegen Borettslag

Inger Johansen



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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**

Brøyting og grusing utføres fra høsten 2020 av Dobloug Maskin v/ Tor Erik Dobloug. Plenklipping utføres av O. A. Hjelt. Fjernvarmeanlegget betjenes av Rørlegger Hanstad.

Tjenester som skal belastes borettslaget skal bestilles av styret.

### **Parkering**

Borettslaget har carporter tilhørende hver leilighet. I tillegg finnes 5 gjesteparkeringsplasser og 1 stk hadicap parkering.

### **Nøkler**

Hver leilighet har privat nøkkelsystem.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650667. 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 lekeplussutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven



om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28. februar og 28. august** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

### **Forkjøpsrett**

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

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

Styret anslår at maling av blokka er aktuelt ca. 2025.

Vedlegg:

Vedtekter med forslag til nye tilføyelser i rødt. Jfr sak 4B

Husordensregler med forslag til nye tilføyelser rødt. Jfr sak 4C



## Vedtekter

for Badstuvegen borettslag org nr 915 087 566

vedtatt i stiftelsesmøte 11.02.2015, med endringer vedtatt av ordinær generalforsamling 13.03.2020

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Badstuvegen borettslag 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.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Hamar kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) 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) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

SÅK  
HD X

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
  - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

#### 3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at



andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Borettslag og overlating av bruk**

### **4-1 Borettslaget**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseiere i første etasje disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal, avgrenset til plattform, i tilknytning til boligen. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretningsanordninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Hver andel har bruksrett til en biloppstillingsplass i felles carportanlegg. Bruksrett til biloppstillingsplass kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:



- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.



(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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.

#### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.



(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.



## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) 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.

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle 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.

(2) 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, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
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.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.



## **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) 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.

## **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

## **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

## **9-5 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.

## **9-6 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.

## **9-7 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.

## **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.



Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.



## HUSORDENSREGLER FOR BADSTUVEGEN BORETTSLAG

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

### § 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### § 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

### § 3 Bruk uteplassene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

### § 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles carportanlegg. De som disponerer garasje plass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

### § 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholds erklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.





4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## **§ 6 Antenner**

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

## **§ 7 Avfall**

Avfallsbeholderne er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og sammen med glass og andre farlige gjenstander kastes i en av HIAS sine småsamlere. Det må ikke settes avfall utenfor Molok - containerne.

## **§ 8 Solavskjerming, bed, plantekasser mv**

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

Følgende retningslinjer ble vedtatt på ordinær generalforsamling 19. april 2016:

1. Det kan monteres utvendige persienner på alle vinduer. De må være grå, og monteres med hvit kasse.
2. Ved behov for skygge på balkonger og plattinger kan det monteres markiser. Markisene må være ensfarget, og i samme lengde som balkongen eller plattingen.
3. Den enkelte borettsshaver kan opparbeide bed på fellesarealet, inntil en, eller begge sider av platting. De må følge hele lengden, og ha samme bredde i hele lengden, maksimum 1 meters bredde.
4. Plantekasser kan monteres på fellesarealet, inntil en eller begge sider. De må følge hele sidens lengde. Kassene kan være inntil 50 cm. brede og maksimum 65 cm. høye.
5. Rekkverk på plattingenes langside, med maksimal høyde på 100 cm, kan tillates. Malt tre, som fronten på balkonger, eller glass kan benyttes. På åpen kortsida må rekkverk være lik den andre siden.
6. Blomsterkasser på balkonger og rekkverk skal være hvite.

## **§ 9 Bruksoverlating**

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Styret skal varsles i forkant når boligen leies ut eller på annet vis overlates til andre.

## **§ 10 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 9. desember 2015

Med tillegg i § 8, vedtatt på ordinær generalforsamling 19. april 2016, med ny § 9 vedtatt på ordinær generalforsamling 13. mars 2020.



Brønnøysundregistrene

Underskrift  
og holde

1. Jeg er kjent med og godkjenner alle de opplysningene som er gitt i dette regnskapsåret og jeg gir myndighet til Brønnøysundregistrene å offentliggjøre disse opplysningene.
2. Jeg erklærer at alle opplysningene i dette regnskapsåret er sann og riktig og at jeg har alle nødvendige dokumenter tilgjengelig for kontroll.
3. Jeg erklærer at alle opplysningene i dette regnskapsåret er sann og riktig og at jeg har alle nødvendige dokumenter tilgjengelig for kontroll.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og ansvarlig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre personer eller skade på eiendom, for eksempel oppskrapping av guller og kaffeslagader på møbler, gulv, gjerkefagge osv.
5. Jeg er ansvarlig med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller skade for beboere. Dermed kan det fremstås skriftlige beretninger klager over at dyreholdet stenerer, rager gjennom loft, bakk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper nervøse angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en rimelig ordning med naboene kan oppnås. I tilfelle av skade eller ulempe med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Ansvarlig for alle opplysninger i dette regnskapsåret som er gitt i dette regnskapsåret.
7. Ansvarlig for alle opplysninger i dette regnskapsåret som er gitt i dette regnskapsåret.



**Registreringsblankett  
ved ordinær generalforsamling i  
Badstuvegen Borettslag**

**Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

**FULLMAKT**

Eier av andelen gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ordinær generalforsamling i Badstuvegen Borettslag

.....  
**Eiers signatur**

.....  
**(Dato)**