



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 919 092  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS BERGENSVEIEN BYGGESELSKAP  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Lise Bø Maurstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 22.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 305 205	2 008 444
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 305 205</b>	<b>2 008 444</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		197 173	179 829
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 008	13 008
Annen driftskostnad		1 404 254	1 421 630
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 614 436</b>	<b>1 614 467</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>690 769</b>	<b>393 977</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 108	19 776
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 108</b>	<b>19 776</b>
Annen finanskostnad		292 057	351 253
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>292 057</b>	<b>351 253</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-275 949</b>	<b>-331 477</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>414 820</b>	<b>62 500</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>414 820</b>	<b>62 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>414 820</b>	<b>62 500</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>414 820</b>	<b>62 500</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		414 820	62 500
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>414 820</b>	<b>62 500</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		1 826 592	1 826 592
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 009	26 018
Sum varige driftsmidler		1 839 602	1 852 610
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
Andre fordringer		45 032	45 032
Sum finansielle anleggsmidler		45 532	45 532
Sum anleggsmidler		1 885 134	1 898 142
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		235 534	7 280
Sum fordringer		235 534	7 280
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		675 614	1 074 746
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		675 614	1 074 746
Sum omløpsmidler		911 148	1 082 026
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 796 282</b>	<b>2 980 168</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>108 000</b>	<b>108 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		10 686 386	11 101 206
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 686 386</b>	<b>-11 101 206</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 578 386</b>	<b>-10 993 206</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		12 470 661	12 913 315
Øvrig langsiktig gjeld		573 600	573 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 044 261</b>	<b>13 486 915</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 044 261</b>	<b>13 486 915</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 674	1 622
Leverandørgjeld		6 979	249 746
Skyldige offentlige avgifter		6 969	6 251
Annen kortsiktig gjeld		314 785	228 840
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>330 407</b>	<b>486 459</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 374 668</b>	<b>13 973 374</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 796 282</b>	<b>2 980 168</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429949

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 919 092  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS BERGENSVEIEN BYGGESELSKAP  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Lise Bø Maurstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 929 919 092  
AS BERGENSVEIEN BYGGESELSKAP

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 305 205	2 008 444
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 305 205</b>	<b>2 008 444</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		197 173	179 829
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 008	13 008
Annen driftskostnad		1 404 254	1 421 630
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 614 436</b>	<b>1 614 467</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>690 769</b>	<b>393 977</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 108	19 776
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 108</b>	<b>19 776</b>
Annen finanskostnad		292 057	351 253
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>292 057</b>	<b>351 253</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-275 949</b>	<b>-331 477</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>414 820</b>	<b>62 500</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>414 820</b>	<b>62 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>414 820</b>	<b>62 500</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>414 820</b>	<b>62 500</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		414 820	62 500
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>414 820</b>	<b>62 500</b>



Organisasjonsnr: 929 919 092  
AS BERGENSVEIEN BYGGESELSKAP

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		1 826 592	1 826 592
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 009	26 018
Sum varige driftsmidler		1 839 602	1 852 610
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
Andre fordringer		45 032	45 032
Sum finansielle anleggsmidler		45 532	45 532
Sum anleggsmidler		1 885 134	1 898 142
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		235 534	7 280
Sum fordringer		235 534	7 280
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		675 614	1 074 746
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		675 614	1 074 746
Sum omløpsmidler		911 148	1 082 026
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 796 282</b>	<b>2 980 168</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Selskapskapital	108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>108 000</b>	<b>108 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	10 686 386	11 101 206
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-10 686 386</b>	<b>-11 101 206</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-10 578 386</b>	<b>-10 993 206</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 470 661	12 913 315
Øvrig langsiktig gjeld	573 600	573 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>13 044 261</b>	<b>13 486 915</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 044 261</b>	<b>13 486 915</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 674	1 622
Leverandørgjeld	6 979	249 746
Skyldige offentlige avgifter	6 969	6 251
Annen kortsiktig gjeld	314 785	228 840
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>330 407</b>	<b>486 459</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 374 668</b>	<b>13 973 374</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 796 282</b>	<b>2 980 168</b>



Organisasjonsnr: 929 919 092  
AS BERGENSVEIEN BYGGESELSKAP

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**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

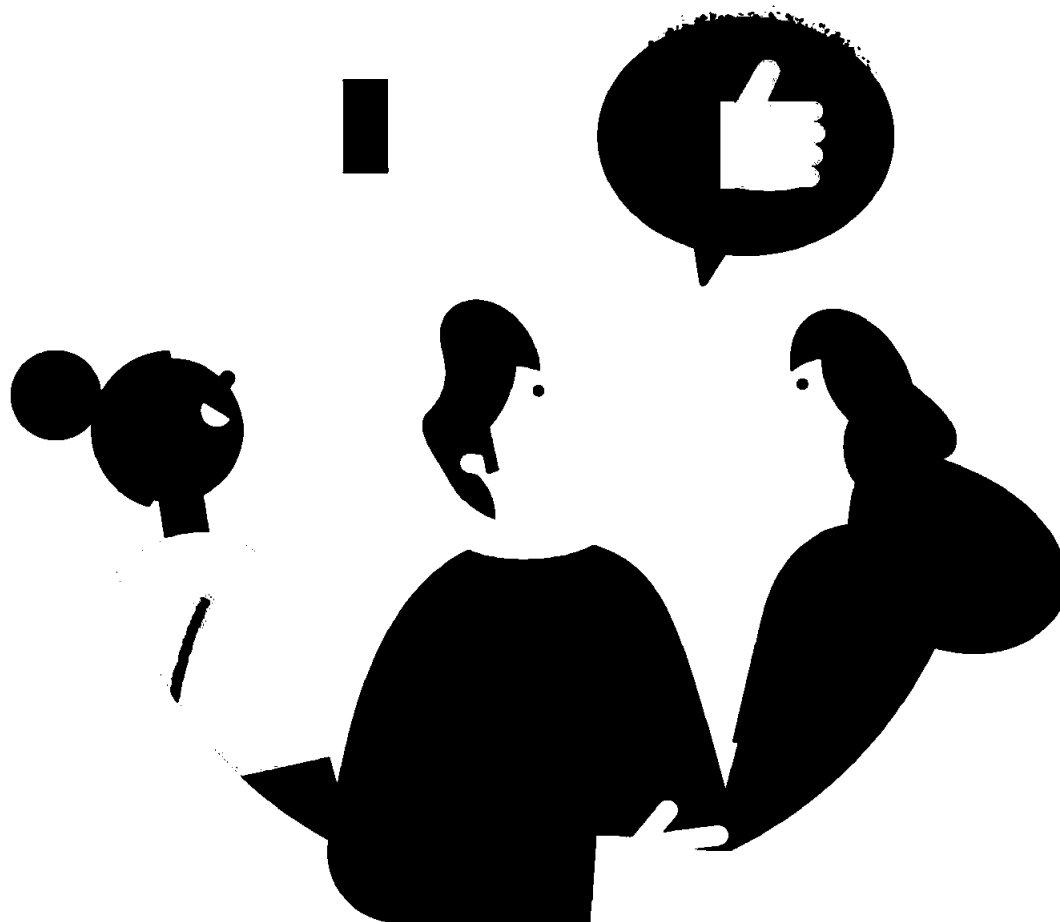
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

7190 A/S Bergensveien Byggeselskap





## **Til aksjonærene i A/S Bergensveien Byggeselskap**

**Velkommen til generalforsamling, 01.juni 2022 kl. 18.00 i tilfluktsrommet, Hagelundveien 5.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte A/S Bergensveien Byggeselskap det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i A/S Bergensveien Byggeselskap  
avholdes 1. juni 2022 kl. 18.00 i tilfluktsrommet, Hagelundveien 5.**

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Reviderte husordensregler
- B) Kameraovervåkning i fellesområder / inngangsdører
- C) Balkongtak
- D) Balkongvindu
- E) Fastrentelån
- F) Brenselsregnskap

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av vaskeriansvarlig

Oslo, 24.05.2022

Styret i A/S Bergensveien Byggeselskap

Lars Rune Wike    Ghina Harmouche    Kent Frode Jensen    Kari Nygaard

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lars Rune Wike	Hagelundveien 5
Styremedlem	Ghina Harmouche	Bergensgata 18
Styremedlem	Kent Frode Jensen	Hagelundveien 1
Styremedlem	Kari Nygaard	Bergensveien 18
Varamedlem	Erik Hveding	Bergensveien 20
Varamedlem	Bente Vangen	Hagelundveien 5

### Valgkomiteen

Bente Vangen	Hagelundveien 5
--------------	-----------------

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om A/S Bergensveien Byggeselskap

Aksjeselskapet består av 45 leiligheter knyttet til aksjer.

A/S Bergensveien Byggeselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929919092, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Bergensveien 16  
Bergensveien 18  
Bergensveien 20  
Hagelundveien 1  
Hagelundveien 3  
Hagelundveien 5

Gårds- og bruksnummer:

94 180

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

A/S Bergensveien Byggeselskap har en ansatt i vaktmesterstilling.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## **Styrets arbeid**

Styret har i løpet av perioden mellom årsmøtet 2021 og 2022 jobbet med følgende saker:

### **Ny blomsterkasse ved Sittegruppen i Bergensveien 20**

Kassen er ca. 16 meter lang og rommer 11 tonn jord. I kassen er det plantet 7 – 10 syriner som etter hvert vil gi god skjerming ned mot sittegruppeområdet og lekeplassen. Blomsterkassen ble i Groruddalens avis omtalt som trolig Oslos største.

Jobben ble dugnadsutført for det meste av plantegruppa, styret og vaktmester.

### **Beplantning av fellesområder.**

Styret hadde overskudd på de midler som ble gitt i forbindelse med montering av lekeplassen. Det ble derfor kjøpt inn diverse trær / busker som er plantet ut i borettslaget. Styret fikk dekket halvparten av kostnadene til utførelse av dette fra Oslo kommune.

### **Trappene ved Bergensveien**

De 3 trappene i Bergensveien ble i månedsskiftet mai /juni reparert og ferdigstilt med nytt gelender.

Jobben ble utført av Lonebakken mekaniske verksted og BMR AS

### **Vedlikehold av blikk på endegavler.**

Styret mottok tidligere i år en klage fra en beboer vedrørende bråk på tak i forbindelse med sterk vind. Dette skyldes løse blikkplater på endegavlene på takene. Blikkplatene ble festet med ca 500 skruer av Blikkenslagermesteren Entreprenør AS.

### **Byttet strømleverandør.**

Styret har grunnet høye strømgifter byttet strømleverandør ENTELIO. Avtalen er forhandlet gjennom OBOS på vegne av flere borettslag /aksjelag og fremstår som godt.

Styret har i tillegg til dette også sett på følgende alternative løsninger til strømsparing – Solseller – Dette ble skrinlagt da den økonomiske besvarelsen på dette vil være mindre enn netto inntjening.

Styret ønsker i tillegg til sensorbrytere på utelys i fellesområder også bevegelsesrelaterte lys i fellesareal og oppganger samt bytte lyspunkter til ledpærer. Dette er lagt inn som et prosjekt på styrets fremtidige driftsplan.

### **Revidert husordensreglene.**

Borettslagets husordensregler er blitt revidert i samråd med forretningsfører. (Se forslag til nye regler fra styret).



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 305 205.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som består av automatpenger, inntektsføring av brenselregnskapet 2021, samt viderefakturering av skadesak til en beboer.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 614 436.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader tilknyttet konsulenthonorar, forsikringspremie, drift og vedlikehold og tv-anlegg/bredbånd.

### Resultat

Årets resultat på kr 414 820 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet.

I note 25 er det ført kr 150 000 fra Oslo kommune. Dette er midler som aksjelaget fikk i bomiljøtilskudd, men som er ført under annen kortsiktig gjeld da man på tidspunktet for avslutning av regnskapet for 2021 ikke hadde mottatt dokumentasjon på innbetaling.

Med hensyn til dette var arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 egentlig kr 730 741. Innbetalingen vil bli regnskapsført under andre inntekter i 2022.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 180 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning på kr 6 745. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A/S Bergensveien Byggeselskap.

### Lån

A/S Bergensveien Byggeselskap har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 22 i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022. Kabel-tv er oppjustert til reell kostnad fra leverandør, og lån vinduer, lån vedlikehold og lån fasader er justert i henhold til rente fra OBOS-banken.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Bergensveien Byggeselskap

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Bergensveien Byggeselskap.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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>

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CZPGH-QSDBO-GZONW-TZAAK-VTMT-FEWWSE



## AS BERGENSVEIEN BYGGESELSKAP ORG.NR. 929 919 092, KUNDENR. 7190

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 094 012	2 008 422	2 062 000	2 198 000
Andre inntekter	3	211 193	22	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 305 205</b>	<b>2 008 444</b>	<b>2 062 000</b>	<b>2 198 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-132 173	-114 829	-120 100	-124 100
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Avskrivninger	15	-13 009	-13 009	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 865	-9 406	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-120 910	-120 070	-124 000	-125 000
Konsulenthonorar	7	-101 564	-4 659	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-377 448	-470 001	-126 000	-180 000
Forsikringer		-131 255	-119 265	-129 000	-138 000
Kommunale avgifter	9	-323 549	-328 795	-332 350	-332 300
Garasjer	10	-8 400	0	0	-8 400
Energi/fyring		-25 904	-26 688	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 046	-215 808	-220 000	-236 000
Andre driftskostnader	11	-78 313	-126 937	-147 500	-68 550
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 614 436</b>	<b>-1 614 467</b>	<b>-1 382 950</b>	<b>-1 397 350</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>690 769</b>	<b>393 977</b>	<b>679 050</b>	<b>800 650</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	16 108	19 776	0	0
Finanskostnader	13	-292 057	-351 253	-294 000	-302 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-275 949</b>	<b>-331 477</b>	<b>-294 000</b>	<b>-302 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>414 820</b>	<b>62 500</b>	<b>385 050</b>	<b>498 650</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		414 820	62 500		



**AS BERGENSVEIEN BYGGESELSKAP**  
**ORG.NR. 929 919 092, KUNDENR. 7190**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	1 742 130	1 742 130
Tomt		84 462	84 462
Andre varige driftsmidler	15	13 009	26 018
Aksjer og andeler	16	500	500
Langsiktige fordringer	17	45 032	45 032
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 885 134</b>	<b>1 898 142</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		13 209	155
Forskuddsbetalte kostnader		59 537	0
Andre kortsiktige fordringer	18	7 125	7 125
Energiavregning	19	155 663	0
Driftskonto OBOS-banken		251 112	601 575
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 585	3 058
Sparekonto OBOS-banken		420 917	470 113
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>911 148</b>	<b>1 082 026</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 796 282</b>	<b>2 980 168</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	20	108 000	108 000
Udekket tap	21	-10 686 386	-11 101 206
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 578 386</b>	<b>-10 993 206</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	12 470 661	12 913 315
Annen langsiktig gjeld	23	573 600	573 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 044 261</b>	<b>13 486 915</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 303	35 335
Leverandørgjeld		6 979	249 746
Skyldige offentlige avgifter	24	6 969	6 251



11

A/S Bergensveien Byggeselskap

Påløpte renter		1 674	1 622
Energiavregning		0	151 574
Annen kortsiktig gjeld	25	289 482	41 931
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>330 407</b>	<b>486 459</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 796 282</b>	<b>2 980 168</b>

Pantstillelse	26	16 273 600	16 273 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2022

Styret i AS Bergensveien Byggeselskap

Lars Rune Wike /S/

Ghina Harmouche /S/

Kent Frode Jensen /S/

Kari Nygaard /S/

**NOTE: 1****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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Grunnleie

988 128



Lån fasader	415 044
Lån vedlikehold	252 720
Kabel-tv	205 740
Lån vinduer	129 420
Trappevask	82 080
Dugnad	16 200
Fryseboks	4 680
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 094 012</b>

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

Automatpenger	3 000
Fra brennelsregnskapet 2019/2020	151 574
Viderefakturert faktura	56 619
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>211 193</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-97 434
Påløpte feriepenger	-9 938
Arbeidsgiveravgift	-24 313
Yrkesskadeforsikring	-488
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-132 173</b>

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 65 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 865.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 314
Byggmesterkontoret Skadetakst	-89 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-101 564</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-272 199
-----------------------------	----------



Drift/vedlikehold VVS	-24 312
Drift/vedlikehold elektro	-10 187
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 955
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-17 795
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	7 108
Kostnader dugnader	-2 110
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-377 448</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-186 614
Feieavgift	-1 283
Renovasjonsavgift	-135 653
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-323 549</b>

**NOTE: 10****GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Garasje Hagelundveien 2	-8 400
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-8 400</b>

**SUM GARASJER****-8 400****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 998
Diverse leiekostnader/leasing	-874
Verktøy og redskaper	-935
Driftsmateriell	-2 882
Lyspærer og sikringer	-1 013
Renhold ved firmaer	-32 641
Trykksaker	-598
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kontorkostnader	-1 035
Porto	-966
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 605
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-11 705
Kontingenter	-1 550
Bank- og kortgebyr	-3 046
Velferdskostnader	-5 565



---

**SUM ANDRE  
DRIFTSKOSTNADER** **-78 313**

---

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	804
Renter av før sent innbetalte felleskostnader	443
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 861
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>16 108</b>

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

Renter og gebyr på lån 1 i OBOS-banken	-138 762
Renter og gebyr på lån 2 i OBOS-banken	-100 782
Renter og gebyr på lån 3 i OBOS-banken	-52 513
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-292 057</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1952	2 235 035
Oppskrivning bygning	2 200 000
Avskrevet tidligere år	-2 692 905
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 742 130</b>

Tomten ble kjøpt i 1952.

Gnr.94/bnr.180

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****Gressklipper nr. 2**

Kostpris	57 690
Avskrevet tidligere	-57 689

1

**Gressklipper nr. 3**

Tilgang 2018	65 042
Avskrevet tidligere	-39 025
Avskrevet i år	-13 009

13 008

---

**SUM VARIGE  
DRIFTSMIDLER** **13 009**

---

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-13 009**

---

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**



Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Grorud Samfunnshus	5	100	500

Den samlede aksjekapital i Grorud Samfunnshus er på kr 101 150.

**NOTE: 17****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum strøm, Trønderenergi	45 032
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>45 032</b>

**NOTE: 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	7 125
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 125</b>

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-250 848
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-250 848</b>

**KOSTNADER**

Strøm	406 511
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>406 511</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>155 663</b>
----------------------------	----------------

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.

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

**NOTE: 20****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 108 000 fordelt på 45 aksjer à kr 2 400  
Alle aksjene har stemmelikhet.



Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 21****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 22****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS-BANKEN lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-4 000 000	
Økt lån 2016	-4 150 000	
Nedbetalt tidligere	2 026 343	
Nedbetalt i år	244 409	
		-5 879 248

## OBOS-BANKEN lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	527 167	
Nedbetalt i år	131 931	
		-4 340 902

## OBOS-BANKEN lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-2 550 000	
Nedbetalt tidligere	233 175	
Nedbetalt i år	66 314	
		-2 250 511

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-12 470 661</b>
------------------------------------	--	--------------------

---

**NOTE: 23****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboerinskudd	-573 600
-----------------	----------

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-573 600</b>
-----------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 24****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**



Forskuddstrekk	-3 585
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 384
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-6 969</b>

**NOTE: 25****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 938
Innbetaling fra Oslo Kommune, byrådsleders kontor	-150 000
Betalt bensin i 2022	-1 605
Påløpte kostnader	-127 938
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-289 482</b>

**NOTE: 26****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	12 470 661
<b>TOTALT</b>	<b>12 470 661</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 742 130
Tomt	84 462
<b>TOTALT</b>	<b>1 826 592</b>



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Reviderte husordensregler

**Saksfremstiller:** Styret

**Saksfremstilling:** Styret har i løpet av inneværende periode revidert aksjelagets husordensregler ønsker disse vedtatt på generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak:** Reviderte husordensregler vedtas av generalforsamlingen.

### B) Kameraovervåkning i fellesområder/inngangsdører

**Saksfremstiller:** Styret

**Flertallskrav:** 2/3- flertall

**Saksfremstilling:** Grunnet tidvis både hærverk, skade på biler, tyveri og noe uønsket oppførsel på borettslagets eiendom har styret innhentet tilbud fra 3 selskap på kameraovervåkning i borettslaget. Dette vil medføre en kostnad på mellom 50-100 tusen for borettslaget, men det vil også bidra til å øke sikkerheten til beboerne.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å gå videre med jobben og eventuelt få installert overvåkning i fellesområdene.

### C) Balkongtak

**Saksfremstiller:** Styret

**Saksfremstilling:** I forbindelse med vedlikehold av takene til sameiet er vi blitt gjort oppmerksom på en feil ved samtlige balkongtak grunnet dårlig konstruksjon. Da balkongene ble satt opp er problem med at det lekker vann bak takplatene. Dette skyldes både løsningen med innklemte takrenne i det flate taket, utløpet fra balkongen og dårlig tetting opp langs skråtaket. Styret har fått en mulig løsning for å utbedre dette. Løsningen vil koste mellom 50 og 90 tusen pr. tak. Dette vil derfor spare oss for mange kostnader i fremtiden.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å fortsette jobben med vedlikehold av balkongtakene, eventuelt inngå langsiktig avtale reparasjon enkelt tak over en lengre tidsperiode.

#### D) Balkongvindu

**Saksfremstiller:** Styret

**Saksfremstilling:** Styret har pr. nå ingen leverandør til glassvinduene i balkongene. Dette vil si at dersom den enkelte beboer får avvik med glassene vil dette kunne koste dyrt. Styret er kjent med en sak i en leilighet der eier ble forespeilet en kostnad på kr. 80 000 fra en leverandør i forbindelse med ett vindu som ikke gikk opp. Avviket ble for eiers del løst ved at ett av styrets medlemmer utbedret problemet.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å finne alternativ leverandør og se på eventuelle finansieringsmodeller.

#### E) Fastrente på lån

**Saksfremstiller:** Styret

**Saksfremstilling:** Styret ønsker å sette fastrente på ett eller flere av lånene til aksjelaget.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å inngå avtale om fastrente på ett/flere av lånene.

#### F) Brenselsregnskap

**Saksfremstiller:** Styret

**Saksfremstilling:** Aksjelaget har i dag et brenselregnskapet der eierne betaler inn et akontobeløp for oppvarming. Det er ikke målere til hver enkelt leilighet og det gjør at man på nåværende tidspunkt ikke kan måle det faktiske forbruket til hver enkelt. Slik brenselregnskapet fungerer i dag gjøres avregning basert på størrelsene på leilighetene. Har man betalt inn for lite akonto i løpet av et år vil man måtte betale aksjelaget tilbake evt. få refundert dersom man har betalt inn for mye. Pr. 31.12.2021 står brenselregnskapet med kr 155 663 som aksjelaget har krevd inn for lite.

Styret ønsker at man avvikler brenselregnskapet og at kostnader til brensel i stedet betales via grunnleien på giroen. Det vil si at totale månedlige kostnader ikke endres, men at beløpet som kreves inn akonto i dag legges på linjen på giroen som heter «grunnleie».

Regnskapsmessig vil dette bety at man går bort i fra at akontobeløp og kostnaden for oppvarming føres i balansen, og at det i stedet blir ført i resultatregnskapet. Videre ønsker styret at det i budsjettet avsettes midler til å håndtere vedlikeholdsutgifter i aksjelagets varmeanlegg.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å avvikle brenselregnskapet. Brenselregnskapet pr. 31.12.2021 vedtas kostnadsført i resultatregnskapet.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Lars Rune Wike Hagelundveien 5

Kent Frode Jensen Hagelundveien 1

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Kari Nygaard Bergensveien 18

Ghina Harmouche Bergensveien 18

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

1. Heidi Jakobsen Hagelundveien 3

2. Inger-Anne Ringereide Hagelundveien 3

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

**D. Som Vaskeri ansvarlig foreslås:**

Birgit Ogutz Bergensveien 20

I valgkomiteen for A/S Bergensveien Byggeselskap

Bente Vangen



## Annem informasjon om aksjeselskapet

### Styret

Styret kan kontaktes på [bergensveienbyggeselskpa@styrerrommet.no](mailto:bergensveienbyggeselskpa@styrerrommet.no).

### Vibbo

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

### Vaktmester

Vaktmester Vidar Nordli ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76463459. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

### 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..



## Energimerking

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

## Kabel-TV

Telenor Norge AS er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Skiftet loftsluker	
2016 - 2017	Drenering	Drenering rundt blokkene i BV16,18,20, inkludert planering og asfaltering av gangvei.
2016 - 2017	Skiftet vinduer	
2016 - 2017	Div vedlikehold	<ul style="list-style-type: none"><li>- Skiftet nedløp</li><li>- Malt alle balkongene på alle blokkene</li><li>- Skiftet dørene i fellesrommene (kjellere, loft og fyrrom)</li><li>- Skiftet alle inngangsdørene i alle blokkene</li><li>- Skiftet låssystem i alle dører i fellesarealer til brikkelåser</li><li>- Skiftet 11 stk leilighetsdører. Bekostet av den enkelte aksjonær</li><li>- Tatt bort oljefyr og oljetank</li><li>- Installert varmepumpe (jord/bergvarmeanlegg)</li><li>- Innregulert sentralfyring</li></ul>
2016 - 2016	Skiftet callinganlegg i alle blokkene	
2015 - 2015	Skiftet dører avfallshus i BV 16-20	
2015 - 2016	Renovering av soilrør i alle blokkene	
2012 - 2012	Elektriske arbeider	<ul style="list-style-type: none"><li>- Stigeledninger i alle blokker er utskiftet.</li><li>- Ny Elektrisk tavle er montert.</li><li>- Styret har koordinert arbeidet med utskifting av en del sikringsskap for eierne (aksjonærene).</li></ul>



Forslag til nye vedtekter, ref. sak A

## HUSORDENSREGLER FOR A/S Bergensveien Byggeselskap

Aksjelaget 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 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen aksjelaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på aksjelagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Aksjonærene 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 aksjonærenes forpliktelser overfor aksjelaget. Aksjonærenes forpliktelser følger av aksjeloven, vedtektene og deler av borettslagsloven. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### § 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere. Kostnader aksjelaget har ved fjerning av hensatte gjenstander vil bli viderefakturert for eiers regning i de tilfeller de blir avdekket eller oppdaget.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 06.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

All lufting i leiligheten skjer via balkong eller vinduer. Lufting gjennom inngangsdør er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.



Bruk av drill, annet støyende utstyr eller banking er ikke tillatt på følgende tidspunkter: hverdager før kl. 08.00 og etter kl. 20.00, lørdager før kl. 09.00 og etter kl. 18.00, søndager og helligdager hele dagen.

Meget støyende arbeid, som for eksempel pigging av baderom skal kun utføres mellom 08.00 og 17.00 på hverdager og det skal varsles i forkant om hvilke dager dette skal gjøres. Aksjonærer som ønsker å gjennomføre omfattende oppussings- eller renoveringsarbeid skal varsle alle beboerne i begge oppgangene i blokken.

### **§ 3. Orden i fellesområdene**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Hovedinngangsdørene skal holdes låst til enhver tid. Dørene til kjellergangene og loft skal alltid være låst. Lys i kjeller og loft skal alltid slukkes etter bruk. Hovedinngangsdøren skal under ingen omstendighet åpnes for fremmende for å hindre innbrudd, innlegging av reklame m.m.

Lufting av loft, kjellere og trappeoppganger skal foregå ved å åpne vinduene. De som har åpnet vinduene plikter å lukke disse, og spesielt være oppmerksom på regnvær. Vinduene i loft, kjeller og trappeoppgang skal være lukket om natten.

Lufting av tøy og sengeklær kan skje på balkongene. Banking og risting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra balkonger eller vinduer hvor det er leiligheter under. Tørking av tøy bør skje på loftet, men tillates på balkongene dersom det ikke er synlig over balkongbrystningene. Tøy som henges på loftet til tørk må ikke være så vått at det drypper.

Biler tillates ikke parkert i inngangsveiene fra Hagelundveien og foran gangveien til BV 16, 18 og 20. Videre tillates heller ikke kjøring på gangveien ved BV 16, 18 og 20

Loft, kjellere og trappeoppganger må ikke benyttes som lekeplass.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

### **§ 4 Vaskeriet**

Vaskeriet står til disposisjon for leieboerne. Vaskeriet må ikke benyttes for andre enn anleggets beboere. Bruksanvisning til de forskjellige maskiner er hengt opp i vaskeriet og må nøye følges. Ingen må benytte vaskeriet uten på forhånd å ha fått nødvendig instruksjon om bruken.

Bløtekarene tillates ikke benyttet til farging av tøy.



Etter bruk må bløtekarene vaskes og vaskemaskiner, sentrifuge og gulv i vaskerommet spyles. Herunder må en påse at slukene i gulvet ikke er tilstoppet. Tomme såpeesker etc. må fjernes.

Man plikter å sørge for at vaskeriet holdes låst når det ikke er noen til stede.

Vaskeriet skal ikke benyttes etter kl. 21.00.

Merkes feil eller skader på anlegget, slås strømmen straks av og vaskeriansvarlig eller styret varsles. Det er strengt forbudt på egen hånd å gjøre noe med det maskinelle utstyr.

Tørkeplassen i vaskeriet skal kun benyttes av beboere i borettslaget. Tøy skal fjernes så snart det er tørt. Ved problemer med klesrullen kontaktes vaskeriansvarlig

## **§ 6. Rensing av sluk på terrasse/balkong**

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

## **§ 7. Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeleponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i henhold til kommunens gjeldende regler. Papp, kartong og papir skal legges i papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

## **§ 8. Arbeider som krever autorisert personell**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

Uten at styrets samtykke er innhentet på forhånd er det ikke tillatt å foreta forandringer av leilighetene. Det er heller ikke tillatt å sette fryser i boden uten at styret på forhånd varsles. Strømforbruk for fryser belastes.



Ved oppussing etc. skal det henges opp skriftlig nabovarsel.

Dette skal inneholde:

Navn / kontaktinformasjon til eier

Periode for oppussing (dato)

Tidspunkt for oppussing (klokkeslett)

Type oppussing

Oppussing kan kun skje i en tidsbegrenset periode ref. §2

## **§ 9. Fasadeendringer**

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret og Oslo Plan og Byggingsetat.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

## **§ 10. Kabelanlegg**

Hvis anlegget ikke fungerer tilfredsstillende i leiligheten varsles Canal Digital / Telenor kundeservice.

Ingen må på egen hånd foreta seg noe med kabelanlegget uten på forhånd å ha snakket med TV-operatøren til borettslaget

Kabel-TV leverandør eier utstyr som skal benyttes for tilgang til tjenestene i henhold til avtalen med kabel-TV leverandøren. Den enkelte beboer/boenhet får tilgang til slikt utstyr fra kabel-TV leverandøren med de serviceforpliktelser som påhviler i forhold til individuell avtale. Den individuelle avtalen regulerer også beboernes plikt til varsling om flytting og gjensetting av utstyr i boenheten ved oppsigelse av slik avtale. Tuner til TV anlegg tilhører borettslaget.

## **§ 11. Sentralvarmeanlegget**

Ingen utenom styret, vaktmester eller den styret utpeker har adgang til fyrrommet.

Det er i alles interesse at det økonomiseres med varmen. Varmeanlegget er termostyrt og felles for alle leiligheter, hvilket betyr at for hver radiator som stenges av eller skrues ned, reduseres varmeomkostningene.

Når det er kuldegrader, må en under ingen omstendighet la vinduer stå åpne i lengre tid. Dette kan bevirke at vannet i radiatorene fryser.

Forekommer feil ved radiator, varsles styret og/eller vaktmester.



Ved uregelmessigheter i fyrrommet varsles styret og/eller vaktmester. Nødbryteren utenfor inngangsdøren til fyrrommet slås straks av.

## § 12. Antenne

Det er ikke tillatt med oppsetting av parabol.

## § 13. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) leiligheten(e) han eller hun rår over. Dette skal følge leiligheten ved salg. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Brannslukningsapparatene kontrolleres hvert 5 år etter avtale med eget selskap.

## § 14. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

## § 15. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Hunder og katter skal holdes i bånd på selskapets eiendom.

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

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 m.v.
5. 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.



#### **§16. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

#### **§ 17 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av aksjelagets 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 aksjelagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



### Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde

.....

#### Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....

....., den ...../..... Medeiers underskrift: .....

---

#### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
  2. Styret avslår søknaden på grunn av .....
- ....., den ...../..... Styrets leder: .....



7190 A/S Bergensveien Byggeselskap

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

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

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