



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 881 531 402
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BYGDEVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

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, 16.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 300 167	3 339 867
Sum inntekter		3 300 167	3 339 867
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 600	25 600
Annen driftskostnad		5 374 149	1 663 672
Sum kostnader		5 509 849	1 803 372
Driftsresultat		-2 209 682	1 536 495
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 824	58 764
Sum finansinntekter		48 824	58 764
Annen finanskostnad		285 467	351 794
Sum finanskostnader		285 467	351 794
Netto finans		-236 643	-293 030
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 446 325	1 243 465
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 446 325	1 243 465
Årsresultat		-2 446 325	1 243 465
Totalresultat		-2 446 325	1 243 465
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 446 325	1 243 465
Sum overføringer og disponeringer		-2 446 325	1 243 465



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		105 635 000	105 635 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 200	81 800
Sum varige driftsmidler		105 691 200	105 716 800
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		105 691 200	105 716 800
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 485
Andre fordringer		1 257	6 705
Sum fordringer		1 257	10 190
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		791 281	3 069 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		791 281	3 069 592
Sum omløpsmidler		792 538	3 079 782
SUM EIENDELER		106 483 738	108 796 582



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 300	5 300
Sum innskutt egenkapital		5 300	5 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		62 304 097	64 750 422
Sum opptjent egenkapital		62 304 097	64 750 422
Sum egenkapital		62 309 397	64 755 722
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 481 507	12 352 725
Øvrig langsiktig gjeld		31 685 200	31 685 200
Sum annen langsiktig gjeld		44 166 707	44 037 925
Sum langsiktig gjeld		44 166 707	44 037 925
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 605	2 132
Leverandørgjeld		5 029	803
Sum kortsiktig gjeld		7 634	2 935
Sum gjeld		44 174 341	44 040 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 483 738	108 796 582



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426758

Enheten

Organisasjonsnummer: 881 531 402
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BYGDEVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 881 531 402
BYGDEVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 300 167	3 339 867
Sum inntekter		3 300 167	3 339 867
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 600	25 600
Annen driftskostnad		5 374 149	1 663 672
Sum kostnader		5 509 849	1 803 372
Driftsresultat		-2 209 682	1 536 495
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 824	58 764
Sum finansinntekter		48 824	58 764
Annen finanskostnad		285 467	351 794
Sum finanskostnader		285 467	351 794
Netto finans		-236 643	-293 030
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 446 325	1 243 465
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 446 325	1 243 465
Årsresultat		-2 446 325	1 243 465
Totalresultat		-2 446 325	1 243 465
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 446 325	1 243 465
Sum overføringer og disponeringer		-2 446 325	1 243 465



Organisasjonsnr: 881 531 402
BYGDEVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		105 635 000	105 635 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 200	81 800
Sum varige driftsmidler		105 691 200	105 716 800

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		105 691 200	105 716 800
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			3 485
Andre fordringer		1 257	6 705
Sum fordringer		1 257	10 190

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		791 281	3 069 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		791 281	3 069 592

Sum omløpsmidler		792 538	3 079 782
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		106 483 738	108 796 582
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 300	5 300



Sum innskutt egenkapital	5 300	5 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	62 304 097	64 750 422
Sum opptjent egenkapital	62 304 097	64 750 422
Sum egenkapital	62 309 397	64 755 722
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 481 507	12 352 725
Øvrig langsiktig gjeld	31 685 200	31 685 200
Sum annen langsiktig gjeld	44 166 707	44 037 925
Sum langsiktig gjeld	44 166 707	44 037 925
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 605	2 132
Leverandørgjeld	5 029	803
Sum kortsiktig gjeld	7 634	2 935
Sum gjeld	44 174 341	44 040 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	106 483 738	108 796 582



Organisasjonsnr: 881 531 402
BYGDEVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021



Det ordinære årsmøte i Bygdeveien Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren. Alle vil motta innkallingen i papir, de som har samtykket til digital kommunikasjon mottar også innkallingen på e-post. Alle vil motta en SMS med lenke til møtet.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes mandag 3. mai 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 11. mai 2021 klokken 09.00



Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no) for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Har vi ikke registrert ditt mobiltelefonnummer kan dette gjøres på to måter
 - Du kan du logge deg inn med BankID og registrere mobilnummeret
 - Du kan ringe OBOS på telefon 22 86 55 00 eller sende en mail til obos@obos.no, så registrerer vi det.
 - Når nummeret er lagt inn kan du gå inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no) å delta
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme. Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for [Vibbo.no](https://vibbo.no)

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Hvem kan stemme

- Det er kun én stemme pr. andel. Det er mulig å stemme flere ganger i digital løsning, den siste stemmen vil være den som teller.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Bygdeveien Borettslag åpnes mandag 3. mai 2021.
Møtet gjennomføres digitalt, men det er også mulig å stemme analogt.
Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling inklusive årsrapport og
årsregnskap.**

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på.

2. Valg av protokollvitner

Det foreslås å velge to eiere til å signere protokollen Anne Kari Stensberg og Yvonne Roth Fischer har sagt seg villige og foreslås valgt. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

3. Årsrapport og årsregnskap for 2020

a. Årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2020 foreslås godkjent.

b. Overføring av årets resultat

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapitalen

Det stemmes over a. og b. samlet.

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2020 samt forslag om overføring av årets resultat til egenkapitalen foreslås godkjent.

4. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse til det sittende styre foreslås satt til kr 100 000.

(dette er det samme som i fjor)

**5. Forslag til vedtektsendring - bestemmelse som regulerer korttidsutleie
(forslagsstiller styret)**

- se side 19

Valg – se valgkomiteens innstilling på side 20.

6. Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder for 2 år

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år



7. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

8. Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 17. mars 2021
Styret i Bygdeveien Borettslag

Lars Jensen /s/ Lene Kvien /s/ John Andre Andersen /s/
Anders Hagelund /s/ Per Kristian Sbertoli /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Jensen	Gamle Bygdevei 62
Nestleder	Lene Kvien	Gamle Bygdevei 36
Styremedlem	John Andre Andersen	Gamle Bygdevei 58
Styremedlem	Anders Hagelund	Gamle Bygdevei 46
Styremedlem	Per Kristian Sbertoli	Gamle Bygdevei 76
Varamedlem	Steinar Knutsen	Gamle Bygdevei 74
Varamedlem	Karin Zymarikopoulos	Gamle Bygdevei 72

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Lars Jensen	Gamle Bygdevei 62
Varadelegert	Lene Kvien	Gamle Bygdevei 36

Valgkomiteen

Karianne Stærk Alve	Gamle Bygdevei 106
Kristin Louise Ness	Gamle Bygdevei 32
Wenche Hellenen Reichelt	Gamle Bygdevei 96

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

Generelle opplysninger om Bygdeveien Borettslag

Borettslaget består av 53 andelsleiligheter.

Bygdeveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 881531402, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Gamle Bygdevei 14-118

Gårds- og bruksnummer :
180 543 555

Første innflytting skjedde i 2001. Tomten, som ble kjøpt i 2002, har gårdsnummer 180, bruksnummer 543 og er på 12.115 m². Borettslaget eier i tillegg, sammen med Rudskollen Borettslag, gårdsnummer 180 bruksnummer 555.

Fellesarealene – som fordeles med eierbrøk 53/77 deler (antall boliger i borettslagene) – er på totalt 20.878 m².

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



Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Bygdeveien Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et 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 3 300 167.

Dette er kr 59 833 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere inntjening under posten «Kapitalkostnader» fordi lånerenten har gått ned.

Andre inntekter gjelder viderefakturering til Rudskollen Borettslag.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 509 849.

Dette er kr 671 849 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at arbeidene med overflatebehandling av fasader og utskifting av skadet panel og vindbord ble dyrere enn anslått. Styret valgte også å benytte OBOS Prosjekt AS til tilbudsinnhenting, evaluering av tilbud og innstilling av entreprenør, kontrahering med valgt entreprenør og byggeledelse i utførelsesperioden. Dette var det ikke budsjettert med.

Med unntak av posten andre driftskostnader som ligger vesentlig under budsjettert er øvrige kostnadsposter omtrent som budsjettert.

Finansinntekter / Finanskostnader

Finansinntektene ligger kr 38 824 over budsjett. Hovedårsaken er at det er utbetalt kundeutbytte fra Gjensidige med kr 38 494. Dette budsjetteres det ikke med.

Finanskostnadene ligger kr 97 533 lavere enn budsjettert fordi renten har gått ned.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 446 325 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

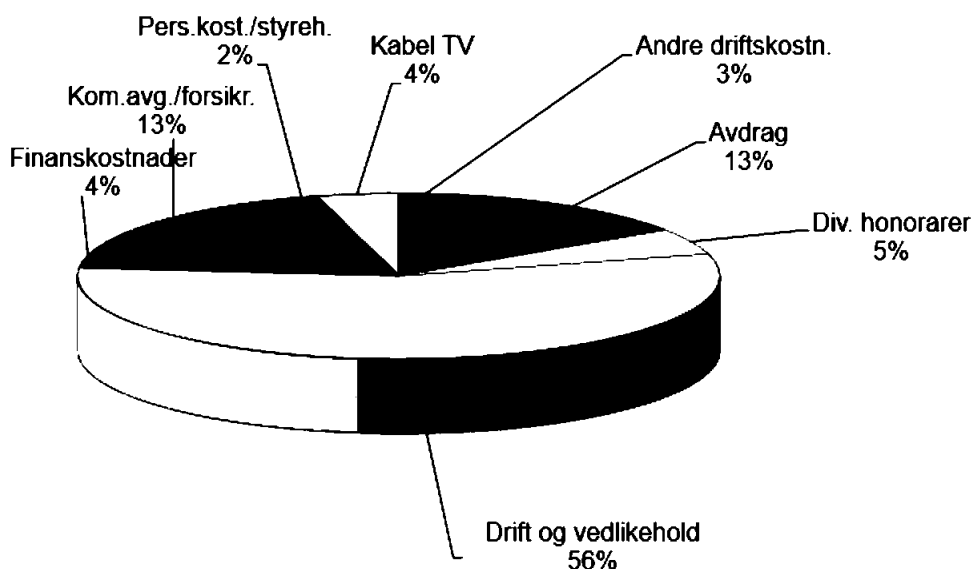
I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt noe på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 784 904 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Det ble tatt opp et nytt lån i Handelsbanken på 1 million for å finansiere arbeidene med overflatebehandlingen. Lånet ble tatt opp over en 3 års periode og skal være nedbetalt 30.12.2023.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 166 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca 13 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bygdeveien Borettslag.

Lån

Bygdeveien Borettslag har to lån i Handelsbanken med flytende rente 1,8 % nominell.

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

Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 105 606, en økning på 2,5 % sammenlignet med fjoråret.

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

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 8 % fra 1. april 2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bygdeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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



Uavhengig revisors beretning – Bygdeveien Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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.

Oslo, 23. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 076 847	2 649 484	3 076 847	784 904
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 446 325	1 243 465	-1 851 000	1 356 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 25 600	25 600	26 000	26 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17 1 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -871 218	-841 701	-840 000	-1 230 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-2 291 943	427 364	-2 665 000	152 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	784 904	3 076 847	411 847	936 904

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	792 538	3 079 782
Kortsiktig gjeld	-7 634	-2 935
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	784 904	3 076 847



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 151 710	1 193 495	1 220 004	1 130 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 121 972	2 120 392	2 115 996	2 230 000
Antenneanlegg		22 996	22 589	22 000	22 000
Andre inntekter	3	3 489	3 391	2 000	2 000
SUM DRIFTSINTEKTER		3 300 167	3 339 867	3 360 000	3 384 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-25 600	-25 600	-26 000	-26 000
Revisjonshonorar	6	-4 750	-4 625	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-103 030	-100 420	-103 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-234 401	-3 075	-30 000	-30 000
Kontingenter		-10 600	-10 600	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-3 722 580	-306 384	-3 200 000	-166 000
Forsikringer		-293 778	-280 719	-295 000	-331 000
Kommunale avgifter	9	-594 874	-550 064	-594 000	-598 000
Energi/fyring		-4 654	-2 044	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-277 084	-266 483	-275 000	-285 000
Andre driftskostnader	10	-128 400	-139 259	-180 000	-140 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 509 849	-1 803 372	-4 838 000	-1 817 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-2 209 682	1 536 495	-1 478 000	1 567 000
DRIFTSRESULTAT		-2 209 682	1 536 495	-1 478 000	1 567 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 824	58 764	10 000	5 000
Finanskostnader	12	-285 467	-351 794	-383 000	-216 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-236 643	-293 030	-373 000	-211 000
ÅRSRESULTAT		-2 446 325	1 243 465	-1 851 000	1 356 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 243 465		
Fra annen egenkapital		-2 446 325	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	98 156 488	98 156 488
Tomt		7 478 512	7 478 512
Andre varige driftsmidler	14	56 200	81 800
SUM ANLEGGSMIDLER		105 691 200	105 716 800
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	3 485
Andre kortsiktige fordringer	15	1 257	6 705
Driftskonto OBOS-banken		781 309	778 705
Sparekonto OBOS-banken		9 972	2 290 887
SUM OMLØPSMIDLER		792 538	3 079 782
SUM EIENDELER		106 483 738	108 796 582
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 53 * 100		5 300	5 300
Annen egenkapital	16	62 304 097	64 750 422
SUM EGENKAPITAL		62 309 397	64 755 722
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 481 507	12 352 725
Borettsinnskudd	18	31 685 200	31 685 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		44 166 707	44 037 925
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 029	803
Påløpte renter		2 605	2 132
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 634	2 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 483 738	108 796 582
Pantstillelse	19	106 630 200	105 630 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17. mars 2021
Styret i Bygdeveien Borettslag

Lars Jensen /s/ Lene Kvien /s/ John Andre Andersen /s/
Anders Hagelund /s/ Per Kristian Sbertoli /s/

NOTE: 1



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 926 804
Bredbånd	186 984
Eiendomsskatt	5 520
Leietillegg påbygg	2 664
Kapitalkostnader på IN-lån	1 174 369
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-22 659
Overført til kapitalkostnader	-1 151 710
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 121 972

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturerte kostnader til Rudskollen brl	3 489
SUM ANDRE INNTEKTER	3 489

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-232 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 901
SUM KONSULENTHONORAR	-234 401

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

Hovedentreprenør I Malercompagniet Oslo as	-3 325 406
Endringer	-327 324

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -3 652 730

Drift/vedlikehold bygninger	-28 038
Drift/vedlikehold VVS	-10 014
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 798
Egenandel forsikring	-20 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 722 580

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 549
Vann- og avløpsavgift	-349 522
Feieavgift	-4 425
Renovasjonsavgift	-235 378

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -594 874

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 295
Renhold ved firmaer	-11 195
Snørydding	-69 825
Gressklipping	-40 083
Andre fremmede tjenester	-185
Trykksaker	-403
Porto	-878
Bank- og kortgebyr	-2 426
Velferdskostnader	-2 111

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -128 400

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	359
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 971
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 494

SUM FINANSINNTEKTER 48 824

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-280 492
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-4 975

SUM FINANSKOSTNADER -285 467

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

Tilgang 2001	54 915 000
Tilgang 2002	43 241 488
SUM BYGNINGER	98 156 488

Tomten ble kjøpt i 2002

Gnr.180/bnr.543,555

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus	
Tilgang 2013	133 000
Avskrevet tidligere	-51 200
Avskrevet i år	-25 600
	56 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	56 200

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-25 600
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto Kapitalkostnad IN - avregnet 01.21	1 257
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 257

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	44 487 222
Egenkapital fra IN tidligere	44 966 985
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-27 150 110
SUM ANNEN EGENKAPITAL	62 304 097

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.

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2020	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-1 000 000

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente..

Rentesatsen pr. 31.12: 1,80%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2001	-73 944 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	16 624 790	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	871 218	
Nedbetalt tidligere, IN	44 966 985	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-11 481 507

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

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-12 481 507****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-16 471 600
Opprinnelig 2002	-15 213 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-31 685 200

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 685 200
Pantelån	12 481 507
Beregnete IN-forpliktelser	17 816 875
TOTALT	61 983 582

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

Bygninger	98 156 488
Tomt	7 478 512
TOTALT	105 635 000



Sak 6

**Forslag til vedtektsendring - bestemmelse som regulerer korttidsutleie
(forslagsstiller styret)**

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Forslag til vedtak:

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Sakens flertallskrav:

To tredjedels flertall (67 %).



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som styreleder for 2 år foreslås:

Steinar Knutsen Gamle Bygdevei 74

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tone Bakken Gamle Bygdevei 92

Sadia Hassan Akhar Gamle Bygdevei 40

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lene Kvien Gamle Bygdevei 36

John Andre Andersen Gamle Bygdevei 58

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Karin Zymariopoulos Gamle Bygdevei 72

Rune Hagen Gamle Bygdevei 90

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Steinar Knutsen Gamle Bygdevei 74

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lene Kvien Gamle Bygdevei 36

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Karianne Stærk Alve Gamle Bygdevei 106

Kristin Louise Næss Gamle Bygdevei 32

Wenche Hellenen Reichelt Gamle Bygdevei 96

I valgkomiteen for Bygdeveien Borettslag

Karianne Stærk Alve
Kristin Louise Ness
Wenche Hellenen Reichelt



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Covid

Pandemien har også påvirket styrets arbeide i det forløpne året. Det er gjennomført 6 styremøter i perioden, flere av dem enten med alle eller noen deltakere via Skype. Det har, ikke minst grunnet OBOS sin løsning med Styrerommet.no, fungert bra.

Vi arrangerte en felles dugnad men uten samling og servering etterpå. Container sto en uke for oppsamling av hageavfall.

Vi kunne heller ikke holde fysisk årsmøte men midlertidig endring av reglene og OBOS sine løsninger gjorde at vi kunne holde årsmøtet Digitalt i Vibbo. Dette fungerte ganske bra og deltakelsen var høyere enn vanlig.

Begrensningen i antall i forsamlinger gjorde også at vi dessverre ikke kunne arrangere julerettening i fjor, det lyktes oss etter hvert å skaffe et mindre tre som ble satt opp, vi håper det blir mulig med en flott feiring i '21.

Malerprosjektet

Gjennom sommeren 2020 ble det gjennomført et prosjekt med maling av fasader og utskifting av vindbord på alle husene. Styret engasjerte OBOS Prosjekt som hjalp oss med utarbeidelse av kravspesifikasjon, innhenting av tilbud og oppfølging av prosjektet.

Vi fikk tilbud fra 4 leverandører med priser fra 3,3 millioner til over 6 millioner. Etter råd fra OBOS Prosjekt valgte vi det billigste tilbudet fra Malercompagniet AS. Avtalen var et fast tilbud på malerjobben og bytte av alle vindbord samt en variabel pris på bytte av råtne bord i veggene og reparasjon av boder i nedre rekke. Den samlede pris på prosjektet ble på 3,833 millioner inkludert 327 324 NOK for ekstra arbeider og 207 500 til OBOS Prosjekt. For å finansiere dette har borettslaget tatt opp et lån i OBOS på 1 million over 3 år.

Vi hadde sett for oss at gjennomføringen skulle skje i etapper med 4 hus om gangen men på grunn av startproblemer med en lift og bytte av prosjektleder samt et ønske om å bli ferdige før vinteren ble det satt opp mye mer stillas. Vi hadde også en forventning om å kunne informere hver boenhet etter hvert som prosjektet gikk frem men her hadde vi dessverre ikke så god oversikt som vi hadde forventet og vi forstår de som klaget på dårlig kommunikasjon. Et av problemene i gjennomføringen var at våre takstein ikke er så robuste som de burde være og de er ikke i produksjon lenger. Malerkompagniet fikk skaffet en pall med nye stein og forsøkte å bytte underveis, men dessverre var det noen som opplevde at vi måtte purre flere ganger før de ble skiftet.

Men overordnet sett må vi være fornøyd med jobben som er gjort, det var lite søl og kvaliteten vurderes som bra. Vi skal nå ikke trenge å male de neste 10 årene. Det er noen frittstående gjerder som ikke er en del av byggene og disse må vi male selv, styrets leder har et spann med rød maling som kan brukes, hentes i nr. 62.

Sykkelulykke

Vi opplevde dessverre at en syklist og en bil kolliderte ved den øverste innkjøringen, det gikk heldigvis bra og i ettertid fikk vi fjernet en meter av hekken for å skape bedre oversikt.

Vi oppfordrer alle til å sikre at busker og hekker er klippet så det er god sikt, vi har mange barn som leker og sykler på gangveiene våre og det ønsker vi de skal kunne gjøre trygt.

Utfordringer

- **Tv/Nett**
Flere opplever stadig problemer med tregt nett og en del ønsker kanskje mer frihet til å velge TV-løsning med strømmetjenester og lignende. Vi fikk et tilbud om fiber som styret vurderte men vi ønsker å undersøke flere alternativer og kommer med noen forslag når det er klart.
- **Skader**
Det er noen som har opplevd problemer med vannskade i boden på grunn av rustne fjernvarmerør. Vi råder beboere til å sjekke og henvende seg til Fortum hvis det er fukt i gulver ved rørene inn til måleren.
- **Støy fra skolen**
Noen beboere i nederste rekke har vært plaget av støy fra skolen på nattetid i sommer. Det har vært flere henvendelser til skolen, også fra styret og de har forsøkt å sette opp skilt om at det ikke skal spilles ball etter klokken 23.00. Styret håper det hjelper.

Styret

Styrets medlemmer treffes på sin bostedsadresse, kontaktinformasjonen fremkommer på borettslagets nettside; vibbo.no/bygdeveien. Henvendelser til styret kan rettes til styret på e-post: bygdevn@styrerommet.net. Mailen leses sporadisk, så i hastesaker bør en av styrets medlemmer kontaktes.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Snøbrøyting/strøing og gressklipping av fellesarealer

Bygdeveien Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Iss Facility Services AS, når det gjelder gressklipping og Vaktmesterkompaniet AS for snøbrøyting. Avtalen gjelder uoppfordret maskinell snøbrøyting og strøing.

Renhold

Borettslaget har avtale med Niwi Miljøtiltak A/S om renhold av søppelcontainere.

Nøkler

Nøklerne er individuelle for hvert hus og nye nøkler kan suppleres hos vanlig låsleverandør eller nøkkelfiler. Bodnøklerne er systemnøkler og bestilles av styret. Det er ikke lov å bytte ut bodlåsen. Grunnen til det er at Fortum Varme skal ha tilgang for ettersyn av undersentralen.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80059701. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

Det er ikke tillatt å fjerne brannslangen. Oppmontert utstyr kan erstattes, men ikke fjernes.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06** og **30.12** 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Bygdeveien Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets 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.



Større vedlikehold og rehabilitering

- 2020 Overflatebehandling av fasader
Skadet panel og vindbord ble byttet ut.
- 2019 Skiftet ut en del panelbord og overmalt disse
- 2019 Reparert råteskade på boder
- 2019 Utbedret asfalt
- 2018 Satt opp gjerde ut mot Gamle Bygde vei ved hus 78
- 2018 Byttet defekte overløpsrør
- 2018 Påbegynt arbeidet med å fjerne rust i fordelerskap
- 2017 Nye seriekoblede røykvarslere og brannteppe ble delt ut til alle hus, levetid 10 år. NB: Batterier må byttes hvert år.
- 2017 Ny gatebelysning i led, 90 000 timers levetid, Ing. Hans Becker
- 2017 Radonmålinger i hus som hadde grenseverdi på over 100 becquerel, tiltakene fungerer, neste måling foretas i 2023
- 2016-17 Byttet fluenetting på samtlige hus
- 2016 Skiftet viftemotorer/vifteenhet og tilhørende kondensator i samtlige boliger
- 2016 Renset ventilasjonsanlegget. Renset inntaksventiler, ventilasjonskanaler, viftehus og utblåsningskanaler
- 2016 Oppgradert lekeplassen ved nr 118
- 2015 Montert radonsug i nummer 66 og 68
- 2014-15 Radontiltak / Radoninspeksjon
- 2014 Bygging av støttemur ved Gamle Bygdevei 80
- 2013-14 Radonmåling i alle hus, nye målinger foretas i 2023
- 2013 Det er skiftet ut samlestokker og stoppekraner i fordelerskap til varmekurser alle boliger
- 2013 Sjøppelskuret i syd er utvidet
- 2011 Malt husene
De gamle veggene var overflatebehandlet med dekkbeis. Dette er et produkt som er en blanding av beis og maling (uttynnet maling). Dekkbeis kan enten overflatebehandles med dekkbeis eller maling. Maling er et langt bedre produkt, og vedlikeholdsintervallet for denne malingen er ca 10 år, for dekkbeis ca. 4-6 år. Ny malingstype som her er benyttet Jotun Optimal, holder bedre på fargen, flasser ikke som gammel maling, og er langt mer holdbar. (Anbefales av alle malere). Man vasker med kraftvask før man maler. Intervallene er ca 8-12 år. Hvis man bare skal vaske og ikke male, bruker man husvask (Kraftvask matter overflaten)
- 2005 Overflatebehandlet alle fasader, inkludert balkonger og gjerder





Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Bygdeveien Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3. mai 2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 11. mai 2021 klokken 09.00.

Selskapsnummer: 0602 Selskapsnavn Bygdeveien Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Anne Kari Stensberg og Yvonne Roth Fischer velges.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2020 samt forslag om overføring av årets resultat til egenkapitalen godkjennes.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorar til styret

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag til vedtektsendring - bestemmelse som regulerer korttidsutleie

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder for 2 år	Steinar Knutsen	
Styremedlem for 2 år	Tone Bakken	
Styremedlem for 2 år	Sadia Hassan Akhar	
Varamedlem for 1 år	Karin Zymarikopoulos	
Varamedlem for 1 år	Rune Hagen	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Steinar Knutsen	
Varadelegert	Lene Kvien	

Valg av valgkomité for 1 år foreslås

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Karianne Stærk Alve	
Medlem	Kristin Louise Næss	
Medlem	Wenche Hellenen Reichelt	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder Lars Jensen, Gamle Bygdevei 62, innen 11. mai 2021 klokken 09.00, slik at din deltagelse blir registrert