



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 26.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948451565

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 101 174	4 056 803
Sum inntekter		4 101 174	4 056 803
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 970 980	2 182 708
Sum kostnader		3 107 900	2 319 628
Driftsresultat		993 274	1 737 175
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 563	42 441
Sum finansinntekter		62 563	42 441
Annen finanskostnad		1 110 701	959 877
Sum finanskostnader		1 110 701	959 877
Netto finans		-1 048 138	-917 436
Resultat før skattekostnad		-54 864	819 739
Årsresultat		-54 864	819 739
Totalresultat		-54 864	819 739
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-54 864	819 739
Sum overføringer og disponeringer		-54 864	819 739



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 745 481	15 745 481
Sum varige driftsmidler		15 745 481	15 745 481
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		86 892	73 866
Sum finansielle anleggsmidler		86 892	73 866
Sum anleggsmidler		15 832 373	15 819 347
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		90 432	86 688
Sum fordringer		90 432	86 688
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 239 557	2 711 123
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 239 557	2 711 123
Sum omløpsmidler		2 329 989	2 797 811
SUM EIENDELER		18 162 362	18 617 158

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 391 084	2 336 220
Sum opptjent egenkapital		-2 391 084	-2 336 220
Sum egenkapital		-2 386 284	-2 331 420
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 854 271	19 158 424
Øvrig langsiktig gjeld		1 666 273	1 656 044
Sum annen langsiktig gjeld		20 520 544	20 814 468
Sum langsiktig gjeld		20 520 544	20 814 468
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 027	118 958
Leverandørgjeld		22 075	10 428
Annen kortsiktig gjeld			4 725
Sum kortsiktig gjeld		28 102	134 111
Sum gjeld		20 548 646	20 948 579
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 162 362	18 617 158



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 564296

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 948 451 565
BLÅVEISEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 101 174	4 056 803
Sum inntekter		4 101 174	4 056 803
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 970 980	2 182 708
Sum kostnader		3 107 900	2 319 628
Driftsresultat		993 274	1 737 175
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 563	42 441
Sum finansinntekter		62 563	42 441
Annen finanskostnad		1 110 701	959 877
Sum finanskostnader		1 110 701	959 877
Netto finans		-1 048 138	-917 436
Resultat før skattekostnad		-54 864	819 739
Årsresultat		-54 864	819 739
Totalresultat		-54 864	819 739
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-54 864	819 739
Sum overføringer og disponeringer		-54 864	819 739



Organisasjonsnr: 948 451 565
BLÅVEISEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		15 745 481	15 745 481
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		86 892	73 866
Sum anleggsmidler		15 832 373	15 819 347
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		90 432	86 688
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 239 557	2 711 123
Sum omløpsmidler		2 329 989	2 797 811
SUM EIENDELER		18 162 362	18 617 158
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 391 084	2 336 220
Sum opptjent egenkapital	-2 391 084	-2 336 220
Sum egenkapital	-2 386 284	-2 331 420
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 854 271	19 158 424
Øvrig langsiktig gjeld	1 666 273	1 656 044
Sum annen langsiktig gjeld	20 520 544	20 814 468
Sum langsiktig gjeld	20 520 544	20 814 468
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 027	118 958
Leverandørgjeld	22 075	10 428
Annen kortsiktig gjeld		4 725
Sum kortsiktig gjeld	28 102	134 111
Sum gjeld	20 548 646	20 948 579
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 162 362	18 617 158



Organisasjonsnr: 948 451 565
BLÅVEISEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4739

BLÅVEISEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i BLÅVEISEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mai 2025 kl. 18:00, Wang Hamar, Kornsilovegen 54.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Årets generalforsamling avholdes ved fysisk oppmøte, siden styret legger fram en relativt omfattende veileder for byggsaker i borettslaget. Styret har valgt å legge fram veilederen i sin helhet slik som den står, slik at den enten vedtas i sin helhet eller forkastes inntil videre.

Vi håper beboerne tar seg tid til å lese gjennom forslaget til veileder, som også vil bli levert fysisk i postkassen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Utbyggingsveileder for Blåveisen borettslag
7. Vedtekstendring: Antall varamedlemmer
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BLÅVEISEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder, Kristian L. B. Nauste, er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen

Vedlegg

- 1. 4739 Blåveisen Brl Revisjonsberetning.pdf
- 2. Regnskapet for 2024.pdf

Sak 6

Utbyggingsveileder for Blåveisen borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i samarbeid med arkitekt Thea Heier fra Hei Ark A/S utarbeidet en veileder for byggsaker i borettslaget. Dette for å kunne lette styret og beboeres arbeid ved søknader om bygging og endring av fasade og uteområder, samt tilrettelegge for at borettslaget har en felles standard. Utbyggingsveilederen har ikke tilbakevirkende kraft, men vil gjelde fra den er vedtatt.

Styret har valgt å utsette punktet om fargekode for toppbordene til neste generalforsamling. Fargekoden for hvitmaling (murvegger) vil legges til når den foreligger.



Styret foreslår å legge inn en henvisning til byggveilederen i vedtektene. Selve byggveilederen legges til som et vedlegg til vedtektene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å vedta utbyggingsveilederen slik den foreligger, med endring av vedtektene.

Forslag til vedtak

Utbyggingsveilederen vedtas slik den foreligger. Det legges til følgende setning i punkt 7.3 i vedtektene: "For bygningsmessige endringer i borettslaget refereres det til "Utbyggingsveileder for Blåveisen borettslag"."

Vedlegg

3. Utbyggingsveileder Blåveisen borettslag.pdf

Sak 7

Vedtekstendring: Antall varamedlemmer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I vedtektene er det angitt at det skal velges fem varamedlemmer. Dette er trolig en rest fra da varamedlemmer var rekkeansvarlige. Da vervet som rekkeansvarlig har utgått, og styret i liten grad har behov for varamedlemmer, foreslås det å endre antall varamedlemmer til "minst to".

Styrets innstilling

Styret innstiller på å endre antall varamedlemmer angitt i vedtektene til to.

Forslag til vedtak

Endre punktet under 9.1 fra "fem varamedlemmer (1 år)" til "minst to varamedlemmer (1 år)".

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000. Dette er uendret fra forrige budsjettår.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristian L. B. Nauste
Stiller til gjenvalg.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Are-Richard Bie
Stiller til gjenvalg.
- Morten Wemundstad
Stiller til gjenvalg.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stian Wethammer
- Trude Gaustadsæter

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kristian L. B. Nauste

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Are-Richard Bie



Styrets årsrapport

Styret har i 2024 jobbet med følgende saker:

- Innhentet og akseptert tilbud på fornyelse av balkonggjerder i borettslaget. Dette ble gjort etter anbefalinger i vedlikeholdsrapporten som tidligere er utarbeidet. Arbeidet ble utført tidlig i 2025 av Farnen Mesterbygg, og planen er å følge opp med gjerdene på terrassene i samme stil. Vi avventer dette tidligst til 2026, da det er en estetisk oppgradering vi eventuelt må veie opp mot andre vedlikeholdsbehov. I løpet av sommeren 2025 vil bordene som ikke er malt på bakside og underside bli fulgt opp, i tillegg til vertikale stolper som har blitt synlige med den nye løsningen.
- Det ble også hentet inn nye tilbud på sikring av tak, slik at periodisk vedlikehold kan gjennomføres uten å montere stillas og gjerder. Sikringen ble montert høsten 2024 av Hesselberg Tak.
- Styret har i samarbeid med arkitekten HeiArk AS fått utarbeidet en utbyggingsveileder som vi ønsker å vedta på årets generalforsamling. Denne skal lette arbeidet med byggesaker og søknader for både styret og beboerne.
- Det er også innhentet tilbud på energikartlegging av borettslaget, med tanke på fremtidige krav til energieffektivisering for boligbygg. Rapporten vil også kunne gi et beregningsgrunnlag for støtte fra Enova til vedlikehold som bytte av dører, etterisolering og lignende. Selve rapporten dekkes delvis av støtte fra Enova (50 % av kostnadene), og fullføres i løpet av våren 2025 av Energihuset AS.
- Det er gjennomført inspeksjon av lekeplassen med tanke på sikkerhet, og det er vurdert at huskestativet må byttes. Dette gjennomføres med midler fra OBOS' Miljøfond i løpet av våren 2025.
- Styret vedtok å bytte forsikringsselskap fra If til Gjensidige. Den nye avtalen dekker mer eller mindre det samme som den gamle, og gir borettslaget en årlig besparelse på ca. 100 000 kroner. Avtalen gjelder fra februar 2025.
- Fellesutgiftene ble økt med 6 % fra 1. januar 2025. Dette skyldes at kommunale avgifter og forsikring har økt i langt større grad enn forutsatt i budsjettet, selv med en budsjettert økning basert på tilgjengelig informasjon. Resultatet er at borettslaget går med et lite underskudd for regnskapsåret 2024, i stedet for det planlagte overskuddet som skulle avsettes til vedlikehold.
- Det har blitt kjøpt inn en fartsdump som skal monteres ved garasjen/Solhellinga 41A som erstatning for den som ble fjernet i forbindelse med gravearbeidene. Fartshumpen monteres våren 2025. Denne skal boltes fast i asfalten, men er tenkt permanent. Dersom den viser seg å fungere bra kan det vurderes å montere tilsvarende løsning på andre steder i borettslaget der farten på biler er høy. Vi ønsker lav hastighet på kjøretøy i borettslaget.

Ellers har styret utført det vanlige arbeidet med drift og vedlikehold i borettslaget, og gjennomført den årlige vårdugnaden med påfølgende sosialt samvær. Styret takker alle som deltok, både på fellesdugnaden og de som gjennomførte på egen hånd.

Styret har gjennomført seks styremøter i 2024.

For 2025 vil styret starte arbeidet med å kartlegge borettslagets avløpsrør og vurdere kostnader og behov for eventuell fornyelse, samt vurdere og planelegge fremtidig vedlikehold opp mot resultatene fra energikartleggingen.



Til generalforsamlingen i Blåveisen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blåveisen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 1

8 av 33

4739 Blåveisen Brl Revisjonsberetning.pdf



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Hamar, 2. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 663 700	2 179 315
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-54 864	819 739
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-304 153	-333 789
Innsk. øremerk. bankkto		-2 797	-1 565
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-361 814	484 385
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 301 887	2 663 700
SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 329 989	2 797 811
Kortsiktig gjeld		-28 102	-134 111
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 301 887	2 663 700



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 085 376	4 041 216	4 085 000	4 284 000
Ladeinntekter EL-bil		15 012	14 310	12 000	12 000
Andre inntekter	3	786	1 277	0	50 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 101 174	4 056 803	4 097 000	4 346 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 894	-8 478	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-99 500	-124 055	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar		0	-2 750	-10 000	-100 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-380 785	-123 686	-200 000	-750 000
Forsikringer		-339 922	-234 042	-260 000	-312 000
Kommunale avgifter	8	-1 568 581	-1 156 028	-1 304 000	-1 500 000
Energi/fyring		-42 186	-38 361	-32 000	-32 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-357 984	-348 848	-360 000	-374 000
Andre driftskostnader	9	-163 528	-136 859	-150 000	-150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 107 900	-2 319 628	-2 572 600	-3 480 000
DRIFTSRESULTAT		993 274	1 737 175	1 524 400	866 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	62 563	42 441	0	0
Finanskostnader	11	-1 110 701	-959 877	-1 085 000	-1 095 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 048 138	-917 436	-1 085 000	-1 095 000
ÅRSRESULTAT		-54 864	819 739	439 400	-229 000
Overføringer:					
Udekket tap		-54 864	0		
Reduksjon udekket tap		0	819 739		



BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	15 492 574	15 492 574
Tomt		252 907	252 907
Miljøbankkonto, øremerket		86 892	73 866
SUM ANLEGGSMIDLER		15 832 373	15 819 347
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		90 432	86 688
Driftskonto OBOS-banken		666 227	1 192 673
Sparekonto OBOS-banken		1 573 330	1 518 450
SUM OMLØPSMIDLER		2 329 989	2 797 811
SUM EIENDELER		18 162 362	18 617 158
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	13	-2 391 084	-2 336 220
SUM EGENKAPITAL		-2 386 284	-2 331 420
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	18 854 271	19 158 424
Borettsinnskudd	15	1 584 000	1 584 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	82 273	72 044
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 520 544	20 814 468
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		22 075	10 428
Påløpte renter		6 027	95 847
Påløpte avdrag		0	23 111
Annen kortsiktig gjeld		0	4 725
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 102	134 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 162 362	18 617 158
Pantstillelse	17	22 084 000	35 410 640
Garantiansvar		0	0

Hamar, 24.04.2025
Styret i Blåveisen Borettslag

Kristian Leofred B Nauste/s/

Are-richard Bie/s/

Jessica Birgitta Eichinger/s/

Sverre Mathias Stensberg/s/

Morten Wemundstad/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 064 256
Forsikr.premie påbygg	21 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 085 376

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Hengerleie	786
SUM ANDRE INNETEKTER	786

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2023/2024, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 894.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-285 341
Drift/vedlikehold VVS	-14 966
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 778
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 438
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 563
Egenandel	
forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 700
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-380 785

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-484 989
Vann- og avløpsavgift	-716 536
Feieavgift	-51 024
Renovasjonsavgift	-316 032
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 568 581

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 145
Driftsmateriell	-4 628
Snørydding	-76 787
Gressklipping	-62 115
Andre fremmede tjenester	-10 437
Andre kontorkostnader	-1 386
Bank- og kortgebyr	-2 428
Velferdskostnader	-603
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-163 528

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 886
Renter av sparekonto i OBOS-banken	57 677
SUM FINANSINTEKTER	62 563

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

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 110 701
SUM FINANSKOSTNADER	-1 110 701

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1971.

Gnr.1/bnr.4224

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

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

	-20 230	
Opprinnelig 2021	781	
Nedbetalt tidligere	1 072 357	
Nedbetalt i år	304 153	
		-18 854
		271
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-18 854
		271

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD	-1 584 000
----------------------------	-------------------

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-82 273
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-82 273
-----------------------------------	----------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 584 000
-----------------	-----------

Pantelån	18 854 271
----------	------------

TOTALT	20 438 271
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	15 492 574
-----------	------------

Tomt	252 907
------	---------

TOTALT	15 745 481
---------------	-------------------



UTBYGGINGSVEILEDER BLÅVEISEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 26. mai 2025

Utarbeidet av Thea Heier siv. ark. MNAL i samarbeid med borettslagets styre





Innhold

1. Innledning	3
2. Rammebetingelser for omfang og utforming.....	4
2.1 Tilbygg	4
2.2 Takoverbygg	4
2.3 Balkonger (plan 2).	4
2.4 Terrasser (plan 1).....	4
2.5 Trapp fra terrasse	4
2.6 Plattinger	4
2.7 Gjerder.....	4
2.8 Drivhus/ lekestue.....	5
2.9 Hagebod	5
2.10 Pergola.....	5
2.11 Skjerming av uteplasser.....	5
2.12 Frittstående skjermvegger	5
2.13 Vinduer og dører i fasade	6
2.14 Kjellervindu	6
2.15 Vindu på bad i plan 2.....	6
2.16 Ytterdør	6
2.17 Takrenner/ nedløp.....	6
2.18 Solskjerming	6
2.19 Varmepumpe.....	6
2.20 Belysning på fasade	6
2.21 Inngangsparti.....	7
2.22 Gang/ vindfang	8
2.23 Utvendig bod	8
2.25 Ventilert	10
2.25 Fargekoder.....	10
3. Prosedyre for innhenting av borettslagets godkjenning	11
4. Kvittering for nabovarsel for Blåveisen Borettslag ved enkeltvise utbygginger i henhold til rammebetingelser	13
5. Avtale mellom borettslaget og andelseier ved enkeltvise ombygginger	14
6. Om klagerett.....	15



1. Innledning

Veilederen er en samlet fremstilling over hvilke bygningsmessige endringer som vil tillates innenfor borettslaget. Merk at endringer i hovedsak krever samtykke fra borettslaget, og at enkelte endringer vil kreve byggesøknad i kommunen i tillegg til borettslagets godkjenning. Veilederen beskriver prosedyren for å innhente borettslagets godkjenning.

Målet med veiledningen er å skape en helhet ved fremtidig utvikling av borettslaget, og å ha omforente retningslinjer for endringer, som er oversiktlige for borettslaget å forholde seg til. Slik vil også alle beboere få likelydende svar ved ønsker om endring.

Ved flere tilfeller vil veiledningen beskrive løsninger som avviker fra dagens situasjon. Det presiseres at andelseiere ikke vil bli pålagt å gjøre endringer for å imøtekomme beskrivelsene i veiledningen, men ved fremtidige endringer vil man bli pålagt å følge veiledningen slik at man på sikt vil oppnå en helhetlig løsning for enhetene i borettslaget. Ved vedlikeholdsbehov av for eksempel eksisterende skjermvegger som avviker fra beskrivelsene i veiledningen, skal skjermvegger fortrinnsvis fjernes og erstattes med løsninger som er i tråd med dette dokument.





2. Rammebetingelser for omfang og utforming

2.1 Tilbygg

Det tillates ikke oppføring av tilbygg utover de mindre endringer som er beskrevet i dette dokument.

2.2 Takoverbygg

Det tillates ikke etablert takoverbygg utover de overbygg som er beskrevet i dette dokument.

2.3 Balkonger (plan 2).

Det tillates ikke utvidelse eller endring av balkong. Rekkverk skal utføres med stående panel, bredde 145 mm, og horisontalt toppbord. Stående bord og toppbord skal ha borettslagets farger. Rekkverk skal være 1,0 meter høyt fra overkant balkonggulv.

2.4 Terrasser (plan 1)

Terrasser (på nivå med stuegulv) tillates i dybde maks 3,4 meter fra fasade. Det tillates skillevegg mot nabo i hele terrassens dybde. Skilleveggen skal være skrå i toppen, og ha maks høyde 2,0 meter. Fornyelse av skillevegg skal utføres etter i tråd med gjeldende løsning, og det er i utgangspunktet borettslaget som har ansvar for fornyelse av terrasse og skillevegg. Terrassen skal avgrenses mot hage/ plattning med rekkverk og trapp, alternativt med trapp i hele terrassens bredde. Rekkverk skal ha stående panel bredde 145 mm og horisontalt toppbord. Stående bord og toppbord skal ha borettslagets farger. Rekkverk skal være 0,9 meter høyt fra overkant terrassegulv.

2.5 Trapp fra terrasse

Trapp fra terrasse til plattning/ hage kan utføres i valgfri bredde. Høydeforskjeller større enn 50cm på trapp skal sikres mot fall. Trapp utføres med tette intrinn, opptrinns og sidevanger i impregnert trevirke.

2.6 Plattinger

Utenfor terrassen kan det etableres plattning i dybde maks 8,4 meter fra boligens yttervegg (5,0 m fra terrasse). Overkant plattning skal på alle punkt ha mindre avstand til terreng enn 50 cm. Det kan etableres skillevegg mot nabo. Denne skal i så fall trappes i to høyder, og høyeste punkt skal ha høyde 0,9 meter over terrassegulv (altså i flukt med rekkverk på terrasser). Det kan alternativt etableres en markplattning (frittstående) i hagen som ikke overskrider 4 meter i bredde og lengde.

2.7 Gjerder

Gjerder rundt uteoppholdsarealer kan etableres i ønsket omfang. Gjerdene skal ha tre liggende bord med bredde 145mm og være uten horisontalt toppbord. Total høyde på gjerde skal være 0,8m. Gjerder skal være hvitmalte. Styrets godkjenning er ikke nødvendig for etablering av gjerder som beskrevet, men gjerde mellom seksjonseiere må avklares med berørte naboer.



2.8 Drivhus/ lekestue

Montering av drivhus og lekestue (ikke-permanente) kan tillates.

2.9 Hagebod

Det tillates ikke oppført nye boder. Utvikling av eksisterende boder (ut mot gate) omtales i punkt 2.23.

2.10 Pergola

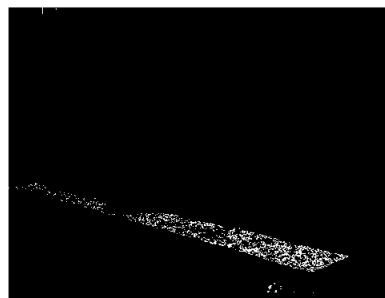
Frittstående pergola i hage tillates ikke. Det tillates ikke pergola på terrassen.

2.11 Skjerming av uteplasser

Skjerming av uteplasser og soneinndeling i hage skal fortrinnsvis utføres med beplantning. Styrets godkjenning er ikke nødvendig for etablering av skjerming med beplantning.

2.12 Frittstående skjermvegger

Skjerming med beplantning kan i noe grad kompletteres med frittstående skjermvegger. Skjermveggene skal ikke være direkte forlengelser av eksisterende skjermvegger mellom terrasser eller plattinger. Skjermvegger skal utformes som bodveggene på vedlagt bilde, med liggende og stående bord. Maks høyde 150 cm. Males i borettslagets farger.



Det tillates ikke oppført ferdigkjøpte levegger:



Faglig begrunnelse for oppføring av skjermvegger: Noen hager og inngangspartier ligger veldig eksponert for forbigående og innsyn. For å skape gode uteplasser og dermed god bokvalitet, vil det være ønskelig å lage soner hvor man er skjermet og får oppholde seg i fred for innsyn. Det er ønskelig å i størst grad benytte beplantning til slik skjerming for å ivareta et frodig, grønt, mykt og innbydende felles uttrykk for utearealene, men i noen tilfeller kan det være behov for å komplettere med noe fast vegg. Ønsket løsning må dokumenteres og begrunnes godt ved søknad til styret.



2.13 Vinduer og dører i fasade

Vinduer i bygningenes langfasader skal ved utskifting byttes i eksisterende vindusåpninger og ha samme utforming som eksisterende vinduer. Unntak på bad, se punkt 2.15. Dører i fasade skal ved utskifting byttes i eksisterende åpninger uten endring av størrelse. Vinduer i gavlvegger kan etableres i annen størrelse og plassering enn eksisterende vinduer. Ønsket løsning må dokumenteres og begrunnes godt ved søknad til styret.

2.14 Kjellervindu

Det er tillatt å etablere/ utvide kjellervindu slik at det tilfredsstiller krav til rømningsvindu. Dette er allerede utført på noen enheter, og vindu utformes tilsvarende enhetene hvor det allerede er etablert.

2.15 Vindu på bad i plan 2

Vindu på plan 2 kan reduseres til halv bredde for å få etablert god dusjløsning på bad.

2.16 Ytterdør

Ytterdør er i utgangspunktet borettslagets vedlikeholdsansvar, men beboer kan velge å fornye ytterdør utenom borettslagets ordninger for egen kostnad. Beboer står da fritt til å velge utforming og farge på egen ytterdør. Den faglige begrunnelsen for dette er at enhetsinntrykket i borettslaget opprettholdes i alle øvrige elementer, og det virker identitetsfremmende og riktig å kunne velge ulike ytterdører for ulike boenheter.

2.17 Takrenner/ nedløp

Ved utskifting av takrenner/ nedløp, skal disse være i fargen sort. Merk at nedløp knekkes slik at det leder vann bort fra fasade. Nedløpt fra utbygg over trapp ledes mot bodtak. Styrets godkjenning er ikke nødvendig for utskifting av takrenner/ nedløp som beskrevet.

2.18 Solskjerming

Det tillates solskjerming i form av screens eller markise. Markise, både duk og skinner, skal være gråfarget. Screens og persienner skal være mørkegrå. Farger skal godkjennes av styret.

2.19 Varmepumpe

Det tillates montert varmpumpe. Utedel skal plasseres på stuesiden på utvendig skillevegg av betong.

2.20 Belysning på fasade

Det tillates å montere utvendig belysning med lysretning nedover. Inntil én lampe ved eget inngangsparti, én lampe ved dør til utvendig bod, én lampe på utvendig bod mot gangveg og inntil to lamper på yttervegg innenfor terrasse tillates. Lyset skal være hvitt. Belysning på øvrige deler av fasade tillates ikke. Sesongavhengig, midlertidig belysning tillates så lenge den ikke er til sjenanse for naboer. Styrets godkjenning er ikke nødvendig for montering av belysning som beskrevet.



2.21 Inngangsparti

Takoverbygg over inngangsparti tillates utvidet over trapp / dør i maks lengde slik at det flukter med side kjøkkenvindu (ikke går over kjøkkenvindu, se bilde) og i bredde 1,7 m fra yttervegg kjøkken. Tak kan utvides som vist på bildet under:

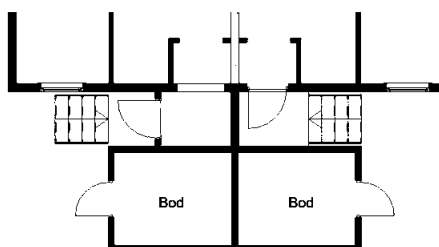


Eventuell understøttelse av taket skal være søyle i forbindelse med rekkverk. Taket skal IKKE understøttes av skråstag.

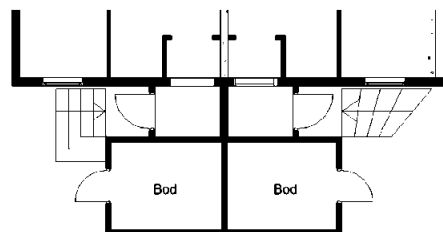
Det er ikke tillatt å montere ferdigkjøpte baldakiner over inngangsparti.

Trapp kan etableres i en retning langs hovedfasade og med rekkverk langs siden. Trapp utføres med tette inntrinn, opptrinn og sidevanger i impregneret trevirke. Rekkverk skal ha stående panel bredde 145mm og horisontalt toppbord i borettslagets farger.

Trapp utføres slik:



Ikke slik eller lignende varianter:

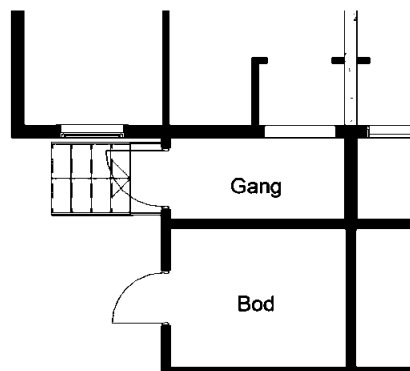


Utenfor trapp skal det være belegningsstein eller heller. Det skal ikke bygges platting i forbindelse med trapp.



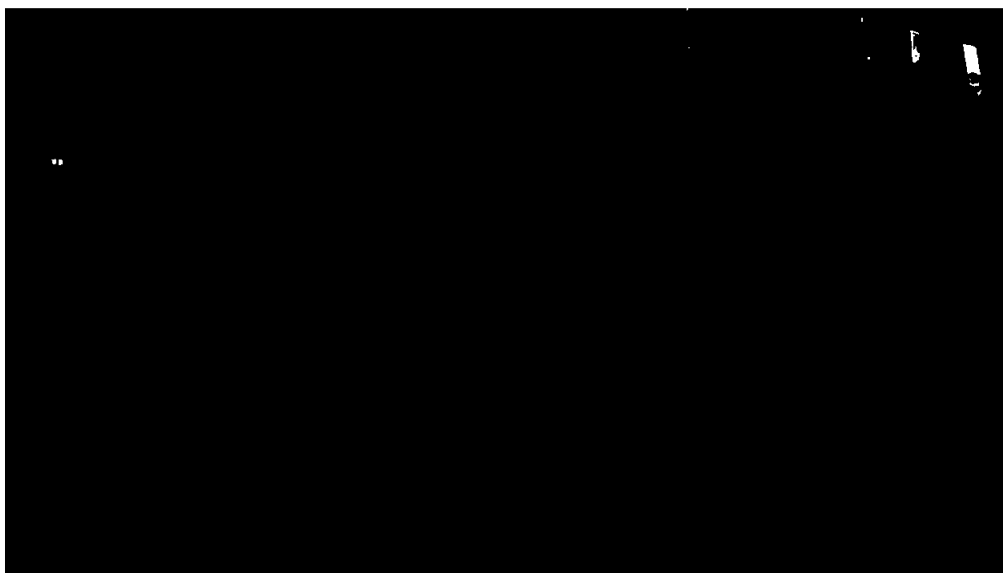
2.22 Gang/ vindfang

Gang/ vindfang kan utvides maks slik at det flukter med vegg på utvendig bod. Utvidelse vil føre til en mindre økning av fellesutgifter for beboer grunnet større boareal i bygningsforsikringen.



2.23 Utvendig bod

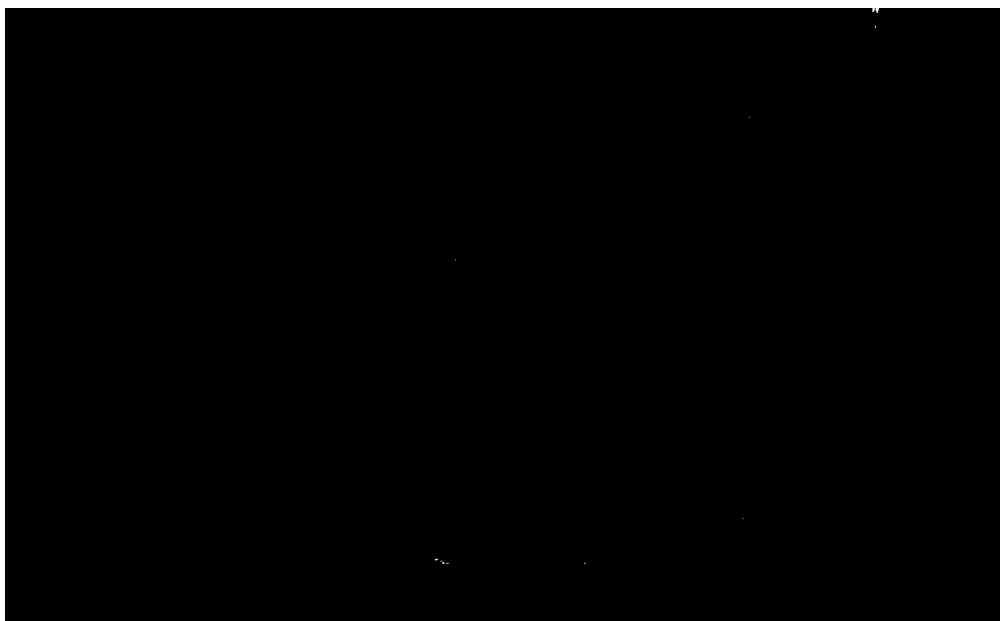
Bildet viser en tidlig variant, med åpen lufteplass utenfor utvendig bod.



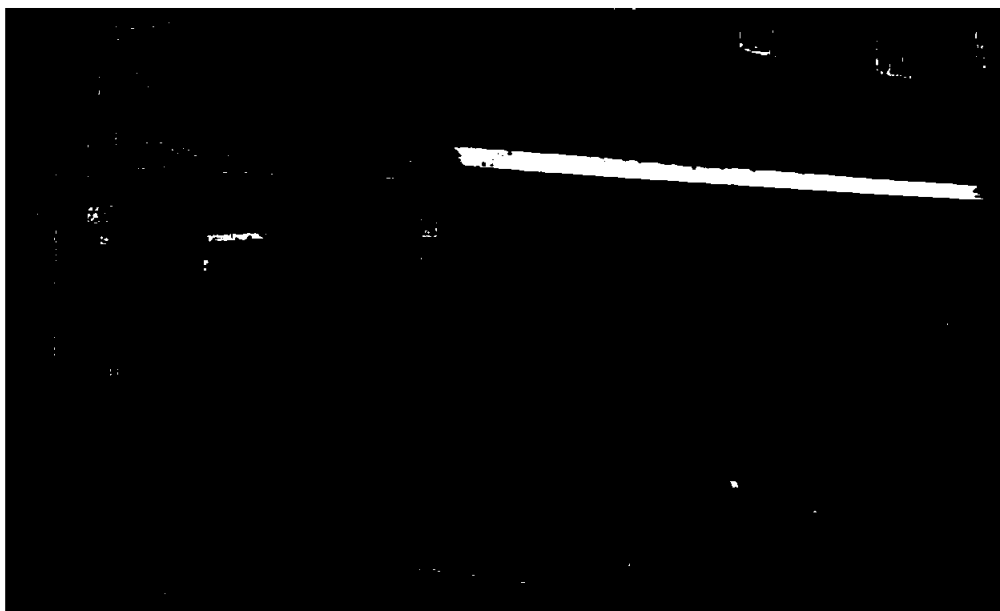
Lufteplass tillates overbygget med tak, og helt eller delvis innbygget med vegger.

HeiArkAS

Åpen innbygging skal utformes med stående panel over åpning:



Tett innbygging skal utformes slik med stående panel i gavler og dør:



I alle tilfeller skal veggen mot internvei beholdes med liggende og stående panel som på bilder. Bod males i borettslagets fasadefarge. Eksisterende boder tillates ikke utvidet eller endret etter andre prinsipper enn ovennevnte.



2.25 Ventiler

Ventiler i fasade skal ha borettslagets farge.

2.25 Fargekoder

Bygningsdeler i borettslaget skal holdes innenfor borettslagets fargepallett med følgende fargekoder:

Gråfarge (hovedfarge)	Jotun Kontur (1378)
Hvitfarge (mur):	Hvit (dagens farge)
Toppbord	



3. Prosedyre for innhenting av borettslagets godkjenning

3.1 Utbygger må fremskaffe plan- og fasadetegning av ønsket tiltak. Tegningene skal være i målestokk 1:100. Styret kan i spesielle tilfeller be om tegning i målestokk 1:50. Styret har digitale plan- og fasadetegninger av typisk eksisterende situasjon, som kan sendes andelshaver på forespørsel. På tegningene skal vises den nye situasjonen i tilstrekkelig grad.

3.2 Utbygger har ansvaret for å varsle naboer/gjenboere i borettslaget om byggesaken og gi dem mulighet til å se tegningene. Nabovarsel, se avsnitt 4. Hvem som er relevante naboer/gjenboere vurderes av styret i hvert enkelt tilfelle. Nabo som har merknader, må selv sende disse til styret.

3.3 Utbygger leverer søknad om tillatelse til å gjennomføre byggeprosjektet til styret sammen med tegninger, beskrivelse og bevis på at naboer/gjenboere er varslet. Søknad utarbeides i prosaform med nødvendige vedlegg. Dette gjelder både for saker som styret har myndighet til å innvilge og saker som skal videre til generalforsamling. I begge tilfeller skal nabo/gjenboer ha hatt 14 dager til å uttale seg om saken før denne legges fram for styret.

3.4 Styret behandler saken og gjør vedtak hvis den ligger innenfor det styret er gitt fullmakt til å avgjøre. Styret har anledning til å returnere saken for å be om flere (ytterligere) opplysninger før de tar stilling til søknaden. Styret kan om nødvendig rådføre seg med sakkyndige. Eventuelle kostnader ved en slik vurdering skal betales av andelseieren, og i slike tilfeller må skriftlig tillatelse innhentes (gis) fra andelseieren/utbygger.

3.5 Når styret har avgjort søknaden sendes vedtaket til andelseieren med kopi til naboer/gjenboer. De varslede naboer kan anke styrets avgjørelse innen en frist på 3 uker etter at de skriftlig er gjort kjent med styrets vedtak. Anken sendes styrets leder og skal være skriftlig. Kommer det inn anke innen fristens utløp skal styret gi beskjed til søker om at det foreligger anke og at styret derfor må behandle saken på nytt.

3.6 Etter at styret på nytt har behandlet saken (anken), sendes det melding om vedtaket til søker/utbygger med kopi til naboer/gjenboer. Eventuell ny anke må forelegges styrets leder innen 3 uker og skal være skriftlig. Denne anken legges fram av styret til den ordinære generalforsamling for avgjørelse.

3.7 Saker som styret ikke har fått delegert myndighet til å avgjøre behandles av styret og legges fram for generalforsamlingen med forslag til vedtak.

3.8 Når vedtak foreligger skal styret sørge for at det inngås avtale på fastsatt avtaledokument mellom borettslaget og utbygger. Avtalen regulerer ansvar, rettigheter og økonomiske forhold som knytter seg til utbyggingen mellom utbyggeren og borettslaget både i byggetiden og for all fremtid. Avtaledokument, avsnitt 5.

3.9 Når det foreligger gyldig vedtak i borettslagets styre eller generalforsamling sendes saken om nødvendig til Hamar kommunes byggesaksavdeling for godkjenning. Utfylling av nødvendige søknadsdokumenter og innsending til kommunen skal utføres av andelseier/utbygger. Andelseier skal skrive under



skjemaet som tiltakshaver. Nødvendige skjemaer finnes på www.dibk.no eller kan oversendes ved å kontakte byggesaksavdelingen. Styrets godkjenning skal legges ved søknaden til kommunen.

3.10 Skulle det bli foretatt utbygging/ombygging som strider mot rammebetingelsene eller mot godkjente tegninger kan generalforsamlingen på anmodning av styret forlange utbyggingen/ombyggingen fjernet eller at bygget tilbakeføres til opprinnelig form på andelseieren/utbyggerens bekostning.

3.11 Utbygger skal varsle naboer og andre berørte om ulemper som kan komme i byggeperioden og om når de kommer



4. Kvittring for nabovarsel for Blåveisen Borettslag ved enkeltvise utbygginger i henhold til rammebetingelser

Utbyggers navn (andelseier): _____

Adresse: _____

Utbyggingen omfatter:

Jeg bekrefter at jeg har mottatt tegningene på ovennevnte utbygging/ombygging. Har jeg merknader til utbyggingen, sender jeg disse til styret innen 14 dager fra mottatt dato.

Tegning mottatt/forevist	Dato	Nabo/gjenboer	Adresse
1.	_____	_____	_____
2.	_____	_____	_____
3.	_____	_____	_____
4.	_____	_____	_____
5.	_____	_____	_____
6.	_____	_____	_____
7.	_____	_____	_____
8.	_____	_____	_____



5. Avtale mellom borettslaget og andelseier ved enkeltvise ombygginger

Avtalen gjelder _____ Sak nr. _____

Adresse _____

Punkt 2 i utbyggingsveilederen, «Rammebetingelser for omfang og utforming», skal følges.

Punkt 3 i utbyggingsveilederen, «Prosedyre for innhenting av styrets godkjenning», skal følges.

5.1 Utbygger har ansvaret for at bygningslov med forskrifter følges. Ingen kan igangsette bygging før byggetillatelse foreligger. Utbygger har ansvaret for at utbygging er i samsvar med omsøkte tegninger/beskrivelse.

5.2 Av hensyn til naboer skal det være ro mellom kl. 21:00 og kl. 07:00, samt på søndager og helligdager.

5.3 Utbygging skal skje uten omkostninger for borettslaget. Utbygger forplikter seg til å dekke alle utgifter i forbindelse med byggingen. Kostnader for oppsetting av brannvegg som følge av pålegg fra bygningsmyndighetene på grunn av overskridelser i gruppestørrelsene dekkes av borettslaget.

5.4 Etter utbyggingen forplikter utbygger seg til å dekke borettslagets eventuelle merutgifter til: 1. Vann- og kloakkavgift 2. Administrasjon og forretningsførsel hos OBOS. 3. Likningstakstforhøyelsens skattemessige konsekvens 4. Vedlikehold 5. Eventuelt andre merutgifter, f.eks. økt pris på forsikring Beløpet skal dekke de faktiske utgifter og administreres av OBOS.

5.5 I de tilfeller utbyggingen påfører skade på øvrige deler av borettslagets eiendom, stiller utbygger seg ansvarlig for å dekke slike skader uten omkostninger for borettslaget. Skader som senere kan bli påført eksisterende bygning skal dekkes av utbygger/andelseier.

Hamar, den _____

Hamar, den _____

Blåveisen borettslag v/leder

Utbygger/andelseier

Av denne avtalen sendes det to eksemplarer Blåveisen borettslag ved styrets leder. Ett eksemplar returneres utbygger etter godkjenning i styret.



6. Om klagerett

Vedtak som er besluttet av styret kan påklages på følgende måte:

6.1 En skriftlig anke sendes styret med anmodning om å få saken opp på ny. Klagen skal da inneholde din begrunnelse om hvorfor du mener at saken må tas opp på ny. Denne anken må leveres styret innen 3 – tre – uker etter at du skriftlig er gjort kjent med styrets vedtak.

6.2 Blir saken avslått av styret på ny, kan du anke den inn for den ordinære generalforsamling. I de tilfeller hvor flere parter er berørt (for eksempel utbygging), må styret innen 3 uker få en skriftlig beskjed om at det ankes inn for generalforsamlingen. Saken sendes da til styret senest 8 – åtte – uker før generalforsamlingen, jf. § 55 Lov om borettslag.

6.3 Du kan selv innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Det kreves da at minst en tidel, dog minst 8 – åtte – av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet, jf. § 55 Lov om borettslag. Også i dette tilfellet må styret ha skriftlig beskjed innen 3 uker om det vil innkalles til ekstraordinær generalforsamling.

Grunnen til at styret må ha skriftlig tilbakemelding innen 3 uker, er at vedkommende som søker må få beskjed at videre arbeid stoppes inntil det foreligger endelig vedtak i generalforsamling/ekstraordinær generalforsamling.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25

Selskapsnummer: 4739 Selskapsnavn: BLÅVEISEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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