



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 035 920
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PASTOR FANGENS VEI 20
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

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, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 951035920

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		1 203 617	1 090 089
Sum inntekter		1 203 617	1 090 089
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 576
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 009	21 014
Annen driftskostnad		1 407 415	973 565
Sum kostnader		1 506 999	1 080 156
Driftsresultat		-303 382	9 933
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 372	8 584
Sum finansinntekter		10 372	8 584
Annen finanskostnad		12 481	
Sum finanskostnader		12 481	0
Netto finans		-2 109	8 584
Resultat før skattekostnad		-305 491	18 517
Årsresultat		-305 491	18 517
Totalresultat		-305 491	18 517
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-305 491	18 517
Sum overføringer og disponeringer		-305 491	18 517



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		680 027	680 027
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			14 009
Sum varige driftsmidler		680 027	694 036
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		680 027	694 036
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		17 672	
Andre fordringer		93 066	232 243
Sum fordringer		110 738	232 243
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		376 397	308 366
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		376 397	308 366
Sum omløpsmidler		487 136	540 609
SUM EIENDELER		1 167 163	1 234 646



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		476 349	781 840
Sum opptjent egenkapital		476 349	781 840
Sum egenkapital		479 449	784 940
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		162 228	
Øvrig langsiktig gjeld		410 800	410 800
Sum annen langsiktig gjeld		573 028	410 800
Sum langsiktig gjeld		573 028	410 800
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		55	
Leverandørgjeld		83 157	17 773
Annen kortsiktig gjeld		31 474	21 133
Sum kortsiktig gjeld		114 686	38 906
Sum gjeld		687 714	449 706
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 167 163	1 234 646



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 512762

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 035 920
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PASTOR FANGENS VEI 20
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 951 035 920
BORETTSLAGET PASTOR FANGENS VEI 20

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 203 617	1 090 089
Sum inntekter		1 203 617	1 090 089
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 576
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 009	21 014
Annen driftskostnad		1 407 415	973 565
Sum kostnader		1 506 999	1 080 156
Driftsresultat		-303 382	9 933
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 372	8 584
Sum finansinntekter		10 372	8 584
Annen finanskostnad		12 481	
Sum finanskostnader		12 481	0
Netto finans		-2 109	8 584
Resultat før skattekostnad		-305 491	18 517
Årsresultat		-305 491	18 517
Totalresultat		-305 491	18 517
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-305 491	18 517
Sum overføringer og disponeringer		-305 491	18 517



Organisasjonsnr: 951 035 920
BORETTSLAGET PASTOR FANGENS VEI 20

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		680 027	680 027
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			14 009
Sum varige driftsmidler		680 027	694 036

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		680 027	694 036
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		17 672	
Andre fordringer		93 066	232 243
Sum fordringer		110 738	232 243

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		376 397	308 366
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		376 397	308 366

Sum omløpsmidler		487 136	540 609
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		1 167 163	1 234 646
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100



Sum innskutt egenkapital	3 100	3 100
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	476 349	781 840
Sum opptjent egenkapital	476 349	781 840
Sum egenkapital	479 449	784 940
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	162 228	
Øvrig langsiktig gjeld	410 800	410 800
Sum annen langsiktig gjeld	573 028	410 800
Sum langsiktig gjeld	573 028	410 800
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	55	
Leverandørgjeld	83 157	17 773
Annen kortsiktig gjeld	31 474	21 133
Sum kortsiktig gjeld	114 686	38 906
Sum gjeld	687 714	449 706
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 167 163	1 234 646



Organisasjonsnr: 951 035 920
BORETTSLAGET PASTOR FANGENS VEI 20

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 343

BORETTSLAGET PASTOR FANGENS VEI 20



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET PASTOR FANGENS VEI 20

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, Hobbyrommet i Oppg A..

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.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Ansvarsfrihet for styret
8. Valg av tillitsvalgte
9. Nye vedtekter i borettslaget
10. Forslag fra andelseier: Oppgradering av callinganlegg
11. Forslag fra andelseier: Forbud mot å røyke på balkong
12. Forslag fra andelseier: Opptak av lån for å gjøre ytterligere oppgradering/oppussing
13. Forslag fra andeleier: Forbedring av lysforhold
14. Orienteringssaker: Bomberom, Telia, Matbod

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET PASTOR FANGENS VEI 20



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
[Navn] 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 Terje Sørhuus 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 årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

- 1. revisjonsberetning 2024.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000, altså uendret fra 2024.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 75.000



Sak 7

Ansvarsfrihet for styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets ansvarsfrihet foreslås videreført fra forrige periode.

Styrets innstilling

Styret innvilges ansvarsfrihet

Forslag til vedtak

Styret innvilges ansvarsfrihet

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Borettslaget styre består av styreleder og 2 styremedlemmer. I tillegg har styret 2 varamedlemmer. Det har vært praksis at varamedlemmene deltar som observatører på styremøter der styret er fulltallig. Dette er for å sikre kontinuitet i saksbehandlingen.

Innstilling

Styret foreslår gjenvalg av sittende styremedlem Kari Haagenrud og varamedlem Johanne Eggum. Varamedlem Simen Kjeldsen skal flytte, og styret foreslår eller som nytt varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Haagenrud
Gjenvalg av aktivt styremedlem

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Johanne Eggum
Gjenvalg av aktivt varamedlem
- Severin Korgerud



Sak 9

Nye vedtekter i borettslaget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har i samarbeid med OBOS gjennomført en nødvendig revidering av borettslagets vedtekter. Det nye forslaget til vedtekter er betydelig utvidet i forhold til de eksisterende vedtektene. Dette er gjort både for å reflektere foreliggende lovgrunnlaget på en detaljert måte og for å dekke inn mer omfattende tematikk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at de nye vedtektene vedtas.

Forslag til vedtak

De nye vedtektene vedtas.

Vedlegg

3. 250518 Borettslagsvedtekter PFV20.pdf

Sak 10

Forslag fra andelseier: Oppgradering av callinganlegg

Forslag fremmet av:

Siv Muren

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt følgende forslag fra andelseier:

Calling anlegget i oppgang B.

Det er kjent for styret at anlegget er ustabil.

6/4/25 kl. 19.30 er hele panelet utenfor hovedinngangen død. Ingen strøm, ikke lys.

Det er brukt gamle kobber ledninger på nytt anlegg. Gamle komponenter må skiftes ut snarest mulig. Evt må nytt anlegg installeres så fort det er mulig."

Styrets innstilling

Styret konstaterer at det er stadig oppstår problemer med callinganlegget. Primært i oppg B, men det har i det siste også vært tilfeller i oppg A. Vi har innhentet tilbud på utskifting av kabelanlegg, og basert på dette estimerer vi denne jobben til å kunne ha en kostnad på opptil ca 160.000 kr. Da dette er et stort beløp, har styret iverksatt følgende prosesser:

- Vi er ikke fornøyd med Laashusets håndtering av prosessene knyttet til calling-anlegget, og vil derfor ta i bruk
1. Hemer som ny leverandør, for å få en "second opinion", og en vurdering av korrektive tiltak.
- 2.



Erfaringsmessig fungerer anlegget igjen etter at det er gjort en "re-start" (kontrollenheten startes på nytt). Vi vil diskutere med Hemer om vi kan etablere en løsning der styremedlemmene kan gjøre en slik re-start når feil oppstår.

- Etter en befaring fra Siedle (produsent av anlegget) er det kommet frem at det er en produksjonssvakhet i en serie telefonrør produsert i tidsrommet før vårt anlegg ble montert. En feilsituasjon hos oss ble løst da
3. telefonrøret ble reparert. Denne årsaksfaktoren vil bli utredet nærmere.

Styrets forslag er at punkt 1 og 2 ovenfor gjennomføres. Deretter gjøres en ny vurdering om utskifting av kabelanlegg.

NB! Det er viktig at andelseierne melder fra umiddelbart hvis et problem oppstår, samt om problemet forsvinner.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 11

Forslag fra andelseier: Forbud mot å røyke på balkong

Forslag fremmet av:

Ulf Berg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra andelseier: *"Da byggets balkonger og soverom ligger side om side, kan det oppleves svært sjenerende med røyking på balkongene. Røyken siver lett inn i åpne soveromsvinduer. Som beboer bør man kunne få sove i eget soverom uten å plages av røyklukt. Forslag til ny ordensregel er derfor at røyking på balkong tillates mellom 09.00 og 21.00 alle dager."*

Styrets innstilling

Dette kan en legges inn som en ny ordensregel basert på at slik røyking er til sjenanse for naboer (ref vedtekter og lovverk). Ordensregelen vil bli håndhevet på linje med andre ordensregler, som blant annet støy.

Styret slutter seg til forslaget, men innstiller på at røykeforbud på balkong gjelder mellom kl 23 og kl 08 alle dager.

Det gjøres oppmerksom på at samme vurdering gjøres gjeldende for grilling på balkong i samme tidsrom.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas.



Sak 12

Forslag fra andelseier: Opptak av lån for å gjøre ytterligere oppgradering/oppussing

Forslag fremmet av:

Wenche Svanæs

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra andelseier: *"Mye i blokka trenger oppgradering/oppussing. Er det en mulighet å ta opp et lån, og få alt gjort på en gang? Oppgangene trenger maling. Takvinduer i 4 etg trenger vasking. Lysarmaturene trenger utskifting.. Felles gangene i kjelleren trenger oppussing. Så får vi legge på husleia for å nedbetale."*

Styrets innstilling

Styret viser til vedlagt årsrapport der, der det redegjøres for omfattende oppgradering/ oppussing som er gjennomført i 2024. Som det fremgår av årsrapporten er Styrets utgangspunkt at vi i 2025 og fremover vil planlegge oppgraderinger og prioritere vedlikeholdsoppgaver basert på anbefalinger i rapportene. Det er videre Styrets vurdering av nødvendig teknisk vedlikehold (bygg, elektro, VVS) må gis prioritet.

Styret vil utarbeide en investeringsplan for vedlikehold og oppgraderinger både for 2025 og kommende år, med utgangspunkt i de innhentede rapportene og de estimatene som der er gitt, samt innhenting av konkrete tilbud fra håndverkere mv. Denne prosessen er allerede igangsatt, men er ikke avsluttet da dette ta noe tid. Basert på dette må det så avklares eventuelle finansieringsordninger med OBOS-Banken og hvordan dette vil påvirke våre felleskostnader

Styrets innstilling er derfor at investeringsplanen (inkl finansiering)ferdigstilles innen sommeren, og at det så innkalles til ekstraordinær generalforsamling for å gå gjennom og vedta plan.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas

Sak 13

Forslag fra andeleier: Forbedring av lysforhold

Forslag fremmet av:

Wenche Svanæs

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra andelseier: *"Eksisterende lysforhold i trappeoppgangene er elendig. Dette blir også kommentert av unge besøkende. Det har ikke bare med alder og dårlig syn, som jeg har blitt fortalt tidligere."*

Styrets innstilling

Dette punktet inkluderes som en del av punkt 4, der det legges til grunn at det gjennomføres en lysmåling, der det fastlegges behov for pærestyrke og armaturløsning.



Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 14

Orienteringssaker: Bomberom, Telia, Matbod

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Bomberom:* Bomberommet fylles nok en gang opp med beboernes eiendeler. Det henstilles til å fjerne disse så raskt som mulig. Bomberommet og bruken av dette vil utredes av styret, og nødvendige tiltak vil gjennomføres.
1. Det legges til grunn at bomberommet vil være en prioritert oppgave ved høstdugnaden.
- Telia:* Det ser ikke ut til at Telia kommer til enighet med TV2 om ny avtale for deres kanaler. Telia har tilbudt alle andelseiere 50 ekstra "kanalpoeng" som kompensasjon. Styret vil imidlertid undersøke muligheten for ytterligere kompensasjon. Telia bredbånd er dessuten ustabilt, og Styret vil derfor undersøke muligheten for
2. en kompensasjon for dette forholdet også. Det vil også vurderes å bytte leverandør.
- Matbod:* Resterende veldikeholdarbeid er under forberedelse. Etterspørselen etter skap har så lang vært begrenset. Styret vil derfor fortløpende tilpasse ytterligere rehabilitering av eksisterende boder og innkjøp
3. av nye boder ut fra behov som foreligger.

Forslag til vedtak

Styrets redegjørelse tas til etterretning.



Styrets årsrapport

Til: Andelseierne i Brl Pastor Fangens Vei 20

Bygget vårt begynner å nærme seg en alder på 60 år. Styret har i 2024 derfor fokusert på å få en best mulig oversikt over byggets tilstand, for å kunne planlegge vedlikehold og oppgraderinger på både kort og lang sikt.

Vinter/vår 2024 innhentet vi derfor *Tilstandsrapport med overordnet vedlikeholdsplan*. Denne ble utført av Aktiva Takst etter avtale med Huseiernes Landsforbund.

Vi innhentet også *NEK 405-3 Elk kontroll rapport inkl termografering* (sertifisert DNV). Rapporten ble utarbeidet av Lysglimt Elektro, og omfattet det elektriske anlegget i fellesarealene samt hovedtavle. Det elektriske anlegget i den enkelte leilighet (inkl sikringsskap) er andelseiers ansvar, og rapporten omfattet derfor ikke dette. Andelseierne oppfordres til å sjekke tilstanden på eget anlegg.

Tilstandsrapporten sier *"Bygningsmassen fremsto på befaringen i god stand alder tatt i betraktning, og bærer preg av jevnlig tilsyn og vedlikehold. Det vil være behov for moderate påkostninger de kommende år. Det anbefales oppgraderinger, samt løpende og periodiske vedlikeholdsoppgaver."*

Ingen av disse rapportene avdekket kritiske feil/mangler ved bygget eller det elektriske anlegget. Imidlertid var det en del forhold som ble anbefalt utbedret på kort sikt, og dette ble derfor gjennomført i løpet av 2.halvår 2024. For bygget omfattet dette særlig bedring av brannsikringen. For det elektriske fellesanlegget ble det skiftet ut sikringsskap for begge oppgangene, samt at det ble gjort oppgraderinger av hovedtavle for bygget. Det ble også gjort en del mindre reparasjoner (lamper, brytere, ledninger, rengjøring mv).

I tillegg til dette er baddøren også skiftet ut, da den ble skadet. Den nye døren er en mer moderne metaldør, som skal ha lang levetid.

Varmtvannsberederne våre, som var av eldre årgang, ble skiftet ut med mer moderne og effektive beredere vinteren 2024. Dette var en såpass stor oppgradering at det ble tatt opp lån hos OBOS-Banken for å dekke deler av totalkostnaden. Kostnader av denne typen føres regnskapsmessig som den del av borettslagets driftskostnader, noe som sammen med utbedringene gjort i henhold til de omtalte rapportene i vesentlig grad bidrar til det regnskapsmessig underskuddet i 2024.

Styrets konklusjon etter disse prosessene er at vi har et bygg som er godt teknisk vedlikeholdt.

Styret vil i 2025 og fremover planlegge oppgraderinger og prioritere vedlikeholds-oppgaver ut fra anbefalinger i rapportene.

Styret vil også takke hagegruppen vår samt dugnadsdeltakerne på vår- og høstdugnadene våre for at vi har et velholdt uteområde og flott hageanlegg som vi kan være stolte av!

NB: 1.juli 2024 byttet borettslaget forretningsfører fra adv.firma Burkeland&Long til OBOS. Dette er betyr IKKE at vi har blitt et OBOS-borettslag og andelseierne er ikke dermed blitt medlemmer av OBOS. OBOS gjør denne jobben på oppdrag fra oss, på samme måte som adv.firma Røer og adv.firma Burkeland&Long har gjort tidligere.

Dag Arild Hansen

Styreleder

for Styret i Brl Pastor Fangens Vei 20





Til generalforsamlingen i Borettslaget Pastor Fangens vei 20

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Borettslaget Pastor Fangens vei 20 som viser et underskudd på kr 305.491. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig 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 jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 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.

Statsautorisert revisor
Vedlegg 1
Helene Sundelin Johansen

Setraveien 22 12 av 34
1914 Ytre Bøebakkk
Org.nr. 962 326 870

Mobil: +47 90 20 31 06
E-post: hesjo@online.no
Medlem av Den norske Revisorforening

Side 1 av 2
revisjonsberetning 2024.pdf



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

Ytre Enebakk, 15. mai 2025

Helene Sundelin Johansen
Helene Sundelin Johansen
statsautorisert revisor

Statsautorisert revisor
Vedlegg 1
Helene Sundelin Johansen

Setrøveien 22 13 av 34
1914 Ytre Enebakk
Org.nr. 962 326 870

Mobil: +47 90 20 31 06
E-post: hesjo@online.no
Medlem av Den norske Revisorforening

Side 2 av 2
revisjonsberetning 2024.pdf



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.		501 703	462 172
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-305 491	18 517
Tilbakeføring av avskrivning	15	14 009	21 014
Opptak lån	16	190 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-27 772	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-129 254	39 532
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		372 450	501 703
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		487 136	540 609
Kortsiktig gjeld		-114 686	-38 906
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		372 450	501 703





BORETTSLAGET PASTOR FANGENS VEI 20 ORG.NR. 951 035 920, KUNDENR. 343

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 200 585	1 084 439	1 205 000	1 278 000
Vaskeri	10	2 832	0	4 750	5 000
Andre inntekter	3	200	5 650	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 203 617	1 090 089	1 209 750	1 283 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 576	-10 646	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 500	-75 000
Avskrivninger	15	-14 009	-21 014	-28 809	-29 000
Revisjonshonorar	6	-9 375	-9 375	-10 480	-11 000
Forretningsførerhonorar		-88 188	-99 500	-99 500	-80 000
Konsulenthonorar	7	-10 185	-4 533	0	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-397 511	-27 717	-94 864	-134 300
Forsikringer		-92 411	-85 211	-91 200	-109 000
Festeavgift		-35 546	-35 546	-35 600	-36 000
Kommunale avgifter	9	-189 390	-162 308	-194 800	-218 000
Energi/fyring		-146 851	-199 656	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 560	-186 297	-195 560	-203 000
Andre driftskostnader	11	-242 397	-163 423	-165 254	-192 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 506 999	-1 080 156	-1 202 213	-1 259 300
DRIFTSRESULTAT		-303 382	9 933	7 537	23 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 372	8 584	8 600	9 000
Finanskostnader	13	-12 481	0	-12 000	-9 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 109	8 584	-3 400	0
ÅRSRESULTAT		-305 491	18 517	4 137	23 700
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-305 491			





BORETTSLAGET PASTOR FANGENS VEI 20 ORG.NR. 951 035 920, KUNDENR. 343

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	680 027	680 027
Andre varige driftsmidler	15	0	14 009
SUM ANLEGGSMIDLER		680 027	694 036
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 672	0
Forskuddsbetalte kostnader		93 066	232 243
Driftskonto OBOS-banken		270 363	0
Sparekonto OBOS-banken		106 034	0
Innestående i andre banker		0	308 366
SUM OMLØPSMIDLER		487 136	540 609
SUM EIENDELER		1 167 163	1 234 646
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Opptjent egenkapital		476 349	781 840
SUM EGENKAPITAL		479 449	784 940
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	162 228	0
Borettsinnskudd	17	410 800	410 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		573 028	410 800
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 867	21
Leverandørgjeld		83 157	17 773
Påløpte renter		55	0
Annen kortsiktig gjeld	18	12 607	21 112
SUM KORTSIKTIG GJELD		114 686	38 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 167 163	1 234 646
Pantstillelse	19	190 000	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.05.2025

Styret i Borettslaget Pastor Fangens Vei 20

Dag Arild Hansen

Ellen Helene Heiskel

Kari Haagenrud



**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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader innkrevet av tidl forretningsfører	601 070
Felleskostnader	462 845
TV	65 120
Bredbånd	32 190
Trappevask	22 200
Garasje	17 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 200 585

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	200
SUM ANDRE INNETEKTER	200



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

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 75 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 011
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 915
Mycoteam AS	-2 259
SUM KONSULENTHONORAR	-10 185

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 664
Drift/vedlikehold VVS	-247 183
Drift/vedlikehold elektro	-79 544
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 015
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-11 406
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 925
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 423
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 074
Kostnader dugnader	-278
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-397 511

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-36 473
Renovasjonsavgift	-10 934
Kommunale avgifter	-141 983
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-189 390



**NOTE: 10****VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	2 832
SUM INNETEKTER VASKERI	2 832

SUM VASKERI**2 832****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 501
Håndverktøy	-2 165
Datautstyr	-1 583
Annet driftsmateriale	-5 951
Vaktmestertjenester	-56 926
Renhold ved firmaer	-46 452
Snørydding	-50 911
Gressklipping	-17 106
Andre fremmede tjenester	-44 553
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 249
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-242 397

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter bank	1 309
Andre renteinntekter	9 063
SUM FINANSINNETEKTER	10 372

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-12 011
Renter på leverandørgjeld	-470
SUM FINANSKOSTNADER	-12 481

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	680 027
SUM BYGNINGER	680 027

Gnr.54/bnr.299 M. flere

Tomten er festet av Oslo kommune. Festetiden utløper i 2057.

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



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

Dørcallinganlegg		
Kostpris	105 070	
Avskrevet tidligere	-91 061	
Avskrevet i år	-14 009	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -14 009

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2024	-190 000	
Nedbetalt i år	27 772	
		-162 228
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-162 228

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd		-410 800
SUM BORETTSINNSKUDD		-410 800

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad		-12 572
Gebyr og fakturaomkostninger		-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-12 607

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	410 800
Pantelån	162 228
TOTALT	573 028

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

Bygninger	680 027
TOTALT	680 027





Vedtekter for

Borettslaget Pastor Fangens vei 20 Org. nr. 951 035 920

Vedtatt av ordinær generalforsamling 26.mai 2025.

Vedtektene erstatter opprinnelige vedtekter fra 28.10.1968, med senere endringer

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Pastor Fangens Vei 20 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtagelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtagelsen av første andel.

- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i verdiktenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag §4-12

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- På skifte etter separasjon eller skilsmisse eller
- Ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år eller de har, har hatt eller venter barn sammen.



3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i punkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres egne vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-4 (2) jf. borettslagslovens §4-16 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eie, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og at varselet har kommet frem til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boliglagets nettsider eller på annen lignende måte
- (4) Borettslagets krav om få gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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



- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom fastsatte ordensreglene tidligere har vært vedtatt av generalforsamlingen, må eventuelle endringer besluttes av generalforsamlingen med alminnelig flertall

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - Andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år. Dog må slik overlating av bruk ha en varighet på minst 12 måneder.
 - Andelseieren er en juridisk person,
 - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).



4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Parkeringsplasser

Borettslaget leier ut parkeringsplasser til andelseierne etter ansiennitet i borettslaget. For å kunne leie forutsettes det at andelseier disponerer egen bil og at parkeringsplassen benyttes til denne. Leie av parkeringsplass kan sies opp med 1 måneds varsel. Leieretten faller imidlertid alltid bort idet leietakers andel overtas av ny andelseier.

4-5 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp. Tilrettelegging og utvikling av infrastruktur ligger på borettslaget, og den enkelte betaler en andel av kostnaden for å knytte seg til.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.



- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) Andelseier er ansvarlig for nødvendig utskifting av vinduer og balkongdør i leiligheten. Dette kan imidlertid ikke gjøres uten styrets forutgående samtykke.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører til boligen samt reparasjon eller utskifning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

- (3) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning



- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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



7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer samt 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.



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

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.



9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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



11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25

Selskapsnummer: 343 Selskapsnavn: BORETTSLAGET PASTOR FANGENS VEI 20

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.