



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 087 566
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BADSTUVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Long Thi Nguyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 869 849 | 1 202 824 |
| Sum inntekter | | 1 869 849 | 1 202 824 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 22 820 | 22 220 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 24 559 | 8 840 |
| Annen driftskostnad | | 840 517 | 734 483 |
| Sum kostnader | | 887 896 | 765 543 |
| Driftsresultat | | 981 953 | 437 281 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 74 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 74 |
| Annen finanskostnad | | 233 857 | 291 935 |
| Sum finanskostnader | | 233 857 | 291 935 |
| Netto finans | | -233 857 | -291 861 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 748 096 | 145 420 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 748 096 | 145 420 |
| Årsresultat | | 748 096 | 145 420 |
| Totalresultat | | 748 096 | 145 420 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 748 096 | 145 420 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 748 096 | 145 420 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 47 090 000 | 47 090 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 231 019 | 97 234 |
| Sum varige driftsmidler | | 47 321 019 | 47 187 234 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 47 321 019 | 47 187 234 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 123 821 | 73 278 |
| Sum fordringer | | 123 821 | 73 278 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 68 207 | 245 154 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 68 207 | 245 154 |
| Sum omløpsmidler | | 192 028 | 318 432 |
| SUM EIENDELER | | 47 513 047 | 47 505 666 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 90 000 | 90 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 90 000 | 90 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 15 956 990 | 15 208 894 |
| Sum opptjent egenkapital | | 15 956 990 | 15 208 894 |
| Sum egenkapital | | 16 046 990 | 15 298 894 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 12 534 810 | 13 262 500 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 18 836 000 | 18 836 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 31 370 810 | 32 098 500 |
| Sum langsiktig gjeld | | 31 370 810 | 32 098 500 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 340 | 1 341 |
| Leverandørgjeld | | 25 869 | 98 513 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 68 039 | 8 418 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 95 247 | 108 272 |
| Sum gjeld | | 31 466 057 | 32 206 772 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 47 513 047 | 47 505 666 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 535446

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 087 566
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BADSTUVEGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Long Thi Nguyen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2022



Organisasjonsnr: 915 087 566
BADSTUVEGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 869 849 | 1 202 824 |
| Sum inntekter | | 1 869 849 | 1 202 824 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 22 820 | 22 220 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 24 559 | 8 840 |
| Annen driftskostnad | | 840 517 | 734 483 |
| Sum kostnader | | 887 896 | 765 543 |
| Driftsresultat | | 981 953 | 437 281 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 74 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 74 |
| Annen finanskostnad | | 233 857 | 291 935 |
| Sum finanskostnader | | 233 857 | 291 935 |
| Netto finans | | -233 857 | -291 861 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 748 096 | 145 420 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 748 096 | 145 420 |
| Årsresultat | | 748 096 | 145 420 |
| Totalresultat | | 748 096 | 145 420 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 748 096 | 145 420 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 748 096 | 145 420 |



Organisasjonsnr: 915 087 566
BADSTUVEGEN BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 47 090 000 | 47 090 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 231 019 | 97 234 |
| Sum varige driftsmidler | | 47 321 019 | 47 187 234 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 47 321 019 | 47 187 234 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 123 821 | 73 278 |
| Sum fordringer | | 123 821 | 73 278 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 68 207 | 245 154 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 68 207 | 245 154 |
| Sum omløpsmidler | | 192 028 | 318 432 |
| SUM EIENDELER | | 47 513 047 | 47 505 666 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 90 000 | 90 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 90 000 | 90 000 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 15 956 990 | 15 208 894 |
| Sum opptjent egenkapital | 15 956 990 | 15 208 894 |
| Sum egenkapital | 16 046 990 | 15 298 894 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 12 534 810 | 13 262 500 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 18 836 000 | 18 836 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 31 370 810 | 32 098 500 |
| Sum langsiktig gjeld | 31 370 810 | 32 098 500 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 340 | 1 341 |
| Leverandørgjeld | 25 869 | 98 513 |
| Annen kortsiktig gjeld | 68 039 | 8 418 |
| Sum kortsiktig gjeld | 95 247 | 108 272 |
| Sum gjeld | 31 466 057 | 32 206 772 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 47 513 047 | 47 505 666 |



Organisasjonsnr: 915 087 566
BADSTUVEGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Protokoll fra generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Badstuvegen Borettslag
avholdes mandag 6. juni 2022 kl. 17 i Badstuvegen, tunet.

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Kari Bekken tilbød seg å lede møtet.

Vedtak: Kari Bekken valgt

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det var 18 frammøtte, 13 stemmeberettigede. Ingen var representert ved fullmakt.

Fem eiere hadde forfall uten stedfortreder,

Vedtak: 13 stemmeberettigede.

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Kari Bekken tilbød seg å skrive protokoll. Ole Petter Nielsen og Bjørn Øyjordet ble foreslått til å signere,

Vedtak: Kari Bekken skriver protokoll, Ole Petter Nielsen og Bjørn Øyjordet signerer.

D) Godkjenning av møteinnkallingen.

Møteleder orienterte om innkallingen og agenda det kom ingen innvendinger.

Vedtak: innkalling godkjent

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

A) Årsrapport og regnskap for 2021

Møteleder gikk gjennom årsrapporten, leste opp styrets beretning og litt om regnskap, samt henviste til revisorberetning. Styreleder gjorde oppmerksom på at Ivar Vamnes som gikk bort i januar i år også skulle vært nevnt i beretningen. Utover det var det ingen innvendinger til årsrapport eller regnskap. Det ble også redegjort kort for forutsetningene som lå til grunn for årets budsjett,

Vedtak: Årsrapport og regnskap godkjent.

B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Det kom ingen innvendinger eller andre forslag,

Vedtak: årets resultat overføres til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

A) Styret

I fjor ble det for 2020 vedtatt godtgjørelse på kr 20.000. Det forelå ingen andre forslag til godtgjørelse for 2021, det kom heller ingen forslag i møtet. Styret bestemmer fordelingen, og har som tidligere år besluttet: styreleder (50%) og styremedlemmer (25% hver). Det er ikke gitt godtgjørelse til varamedlemmer.

Vedtak: godtgjørelse på kr 20.000

B) Andre godtgjørelser

Ingen innkomne forslag



4. INNKOMNE FORSLAG. Ingen saker.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens innstilling ble presentert. Det kom ingen motforslag.

A) Valg av 1 styreleder for 2 år, Ole Petter Nielsen.

Valgt ved akklamasjon.

B) 2 styremedlemmer (Henrik Skåden og Bjørn Øyjordet) ikke på valg.

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år, gjenvalg av Grethe Bekkelund og Helge Sporild.

Valgt ved akklamasjon.

D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år, Ole Petter Nielsen med Henrik Skåden som vara.

Valgt ved akklamasjon.

E) Valg av valgkomité for 1 år; Grete Øyjordet og Torill Høgsveen.

Valgt ved akklamasjon.

Avtroppende styreleder Kari Bekken takket valgkomiteen for veldig godt arbeid, styret for godt samarbeid og ønsket påtroppende leder Ole Petter Nielsen lykke til. Han kvitterte med å gi Kari ei flaske med «bobler». Noe hun satte stor pris på.



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

ÅRSRAPPORT FOR 2021

GF avholdes 6/6 kl. 17 på tunet.



I 2021 anskaffet vi nye benker med rygg. Nå kan vi sitte og prate lenger!



Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Så fremt andelseieren er kjent for styret trenger ikke andelseieren å fylle ut registreringsblankett. Fullmakt skal være skriftlig.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Badstuvegen Borettslag
avholdes mandag 6. juni 2022 kl. 17 i Badstuvegen, tunet.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021 (s.2)

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER (s. 20)

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INGEN INNKOMNE FORSLAG TIL SAKER

5. VALG AV TILLITSVALGTE, se innstilling fra valgkomiteen (s.20)

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

Brumunddal, 27/4 - 2022
Styret i Badstuvegen Borettslag

Kari Bekken
(sign)

Bjørn Øyjordet
(sign)

Henrik Skåden
(sign)

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Kari Bekken

Badstuvegen 4 C

Varadelegert
Henrik Skåden

Badstuvegen 4 A

Valgkomiteen

Rut Maja Rustadbakken

Badstuvegen 4 A

Inger Johansen

Badstuvegen 4 B

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

Generelle opplysninger om Badstuvegen Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

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

Badstuvegen 4A-G
Badstuvegen 6A-D

Gårds- og bruksnummer :

1 250 252

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Badstuvegen Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har i 2021 hatt 3 styremøter og behandlet 22 saker i tillegg til en rekke orienteringssaker, samt noe uformell oppfølging på tunet/telefon/epost. For flere av medlemmene er digitale møter vanskelig/uaktuelt og pandemien satte fortsatt noen begrensninger for treff. Generalforsamlingen ble derfor gjennomført utendørs og sent på våren. Det gav godt framme. I enkeltsaker har det vært uformell kontakt mellom styremedlemmene og en del ekstraarbeid med oppfølging eksternt. Som tidligere gjelder det problemer med avregning fjernvarme og spesielt vann-inntrenging/løkkasje i tak/takrenner samt tak som blåste av i nr. 6. Etter at vi i 2020 påpekte i sterke ordelag overfor OBOS at framdriften var svært dårlig, fikk vi etter hvert bekreftet at taket skal utbedres og at det er en sak mellom OBOS og underleverandør. Kostnaden skal ikke belastes vårt borettslag. Avtale med O.A. Hjelt om plenklipping og Dobloug Maskin om brøyting/grusing har fungert greit og videreføres. På vedlikeholdssiden har vi investert i beslag på toppbord på alle bygg slik det fra før var på deler av nr. 6. Styret har ansvar for ettersyn av trykk på fjernvarmeanlegg. El-tilsyn i 2021 påpekte mangler ved HMSsystemet, det ble sendt svar umiddelbart og avviket ble lukket. Det ble gjennomført en evakueringsøvelse i oktober. Styret jobber med å ta i bruk HMSsystemet som ligger i styreportalen.

Styret skylder også i år stor takk til trivselskomiteen (Grethe Bekkelund, Grete Øyjordet og Kari Skåden) som til tross for en seiglivet pandemi har klart å organisere trygge og trivelige samlinger på tunet. Sammen med tre uvurderlig hjelpsomme karer (Einar Bekkelund, Henrik Skåden og Bjørn Øyjordet) har de også sørget for at det er fint og hyggelig på uteområdet sommer som vinter.

Ved utgangen av året minnes vi spesielt to gode naboer og venner som har gått bort. Bjørn Jarl Kristiansen sovnet inn i juli etter lang tids sykdom. Og etter et kort sykeleie døde Marit Østmark i januar i 2022.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.469.849,-. Dette er kr 34.849 176,- høyere enn budsjettet. I hovedsak på andre inntekter, dvs. beboernes innbetalinger for sitt forbruk av fjernvarme og vann/avløp (a konti innbetalinger).



Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 887.896,-.

Dette er kr 73.796,- mer enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte energipriser (40' over budsjett) samt avskrivning (21' av Molok-sjøppelsystem, 3' av vannbehandlingsanlegg) som ikke er budsjettet. Investeringen i vannbehandlingsanlegg (ca. 160') er aktivert, og kostnadsføres ikke.

Resultat

Årets resultat på kr **748.096,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 er det innbetalt kr. 400.000,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultatet etter korrigering for IN-Innbetaling er kr. **393.096**.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 96.781,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Styreleder hadde dialog med forretningsfører på slutten av året angående sannsynlig lav likviditet som følge av investering i vannbehandlingsanlegg. Forretningsfører mente det var forsvarlig og ikke nødvendig å ta opp lån.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Avskrivninger

Rådgiver/forretningsfører har gjort styret oppmerksom på at avskrivninger ikke skal budsjetteres. Styret tar dette til etterretning, og løser det derfor ved å kommentere avvik.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. **66.150,-** til vanlig vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i RINGSAKER kommune

Det er lagt inn 5% prisøkning på kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Budsjetteringen ble gjort i oktober, og det ble et er lagt inn 5% prisøkning til kr. **168.000**.



Forsikring

Det er lagt inn 4% (kr 1.536) i prisøkning på forsikringspremien. Som følge av indeksjustering.

Lån

Badstuvegen Borettslag har IN-lån i Obos banken.

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

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Konti i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Vi har driftskonto, miljøkonto, sparekonto (ikke i bruk ved årsskiftet) og skattetrekkkonto. Alle med flytende rente.

Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 2,5 % prisøkning på forretningsførsel.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for økning av felleskostnader for 2022 på 5% (=709'). Dette vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler med 62.648 kr.

Driften i 2022 forutsetter ikke nye låneopptak.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

| | DISPONIBLE MIDLER | | | | |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 210 160 | 189 955 | 210 160 | 96 781 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 748 096 | 145 420 | 383 900 | 383 648 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 24 559 | 8 840 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 14 | -158 344 | -106 074 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -327 690 | -27 981 | -326 000 | -321 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 16 | -400 000 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -113 379 | 20 205 | 57 900 | 62 648 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 96 781 | 210 160 | 268 060 | 159 429 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Omløpsmidler | 192 028 | 318 432 |
| Kortsiktig gjeld | -95 247 | -108 272 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 96 781 | 210 160 |

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

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 562 087 | 319 916 | 563 004 | 581 888 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 659 376 | 659 376 | 658 996 | 709 112 |
| Andre inntekter | 3 | 248 386 | 223 532 | 213 000 | 230 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 469 849 | 1 202 824 | 1 435 000 | 1 521 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -2 820 | -2 220 | -3 000 | -2 820 |
| Styreonorar | 5 | -20 000 | -20 000 | -20 000 | -20 000 |
| Avskrivninger | 14 | -24 559 | -8 840 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 200 | -4 800 | -5 000 | -6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -71 475 | -69 730 | -73 500 | -75 337 |
| Konsulentonorar | 7 | -20 523 | -13 860 | -15 000 | -15 375 |
| Kontingenter | | -3 600 | -3 600 | -3 600 | -3 600 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -86 464 | -44 954 | -63 000 | -66 150 |
| Forsikringer | | -48 384 | -45 347 | -48 000 | -49 920 |
| Kommunale avgifter | 9 | -273 127 | -273 704 | -278 000 | -291 900 |
| Energi/fyring | 10 | -199 383 | -147 810 | -160 000 | -168 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -100 358 | -94 237 | -100 000 | -105 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -32 004 | -36 441 | -45 000 | -47 250 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -887 896 | -765 543 | -814 100 | -851 352 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 581 953 | 437 281 | 620 900 | 669 648 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 400 000 | 0 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 981 953 | 437 281 | 620 900 | 669 648 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | | 0 | 74 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -233 857 | -291 935 | -237 000 | -286 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -233 857 | -291 861 | -237 000 | -286 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 748 096 | 145 420 | 383 900 | 383 648 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 748 096 | 145 420 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 41 090 000 | 41 090 000 |
| Tomt | | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 231 019 | 97 234 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 47 321 019 | 47 187 234 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 8 453 | 64 210 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 55 498 | 1 386 |
| Energiavregning | 19 | 57 557 | 7 681 |
| Underregnskap | 20 | 2 313 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 68 207 | 245 154 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 192 028 | 318 432 |
| SUM EIENDELER | | 47 513 047 | 47 505 666 |



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

| | | | |
|--------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital 18 * 5000 | | 90 000 | 90 000 |
| Annen egenkapital | 16 | 15 956 990 | 15 208 894 |
| SUM EGENKAPITAL | | 16 046 990 | 15 298 894 |

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

| | | | |
|-----------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 12 534 810 | 13 262 500 |
| Borettsinnskudd | 18 | 18 836 000 | 18 836 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 31 370 810 | 32 098 500 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|-----------------------------|----|---------------|----------------|
| Leverandørgjeld | | 25 869 | 98 513 |
| Påløpte renter | | 1 340 | 1 341 |
| Underregnskap 1 | | 0 | 5 731 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 68 039 | 2 687 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 95 247 | 108 272 |

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 47 513 047 | 47 505 666 |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 22 | 47 090 000 | 47 090 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Ringsaker, 09.05.2022
Styret i Badstuvegen Borettslag

Kari Bekken

Bjørn Øyjordet

Henrik Skåden

**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 verdiforingelse. 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 659 376 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 560 826 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 1 261 |
| Overført til kapitalkostnader | -562 087 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 659 376 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|--|----------------|
| Fjernvarme dekket av andeleierne, fjr. Note 10 | 172 720 |
| Vann/Kloakk dekket av andelsierne, fjr. Note 9 | 75 666 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 248 386 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -2 820 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -2 820 |

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 2020/2021, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 200.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -20 523 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -20 523 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -22 500 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -12 812 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -16 734 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -27 231 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -7 187 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -86 464 |

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



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -88 968 |
| Vann- og avløpsavgift | -126 002 |
| Renovasjonsavgift | -58 156 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -273 127 |

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

| | |
|--|-----------------|
| Elektrisk energi | -20 781 |
| Fjernvarme dekket av andelseierne, jfr. Note 3 | -172 720 |
| Fjernvarme - korleksjon diff. fra 2019-2020 | -5 882 |
| SUM ENERGI / FYRING | -199 383 |

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Snørydding | -19 375 |
| Gressklipping | -7 031 |
| Andre kontorkostnader | -590 |
| Porto | -254 |
| Bank- og kortgebyr | -2 068 |
| Velferdskostnader | -2 687 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -32 004 |

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -233 857 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -233 857 |

NOTE: 13

BYGNINGER

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 2015 | 41 090 000 |
| SUM BYGNINGER | 41 090 000 |

Tomten ble kjøpt i 2015.

Gnr.1/bnr.250 og 252

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Molokk

| | | |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Tilgang 2020 | 106 074 | |
| Avskrevet tidligere | -8 840 | |
| Avskrevet i år | -21 215 | |
| | | 76 019 |
| Vannanlegg | | |
| Tilgang 2021 | 158 344 | |
| Avskrevet i år | -3 344 | |
| | | 155 000 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 231 019 |

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-24 559****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | | |
|---|--|---------------|
| Avregningskonto, IN-lån | | 1 535 |
| Avregning fjernvarme periode okt.2020 - sep.2021 | | 42 809 |
| Avregning vann/kloakk periode okt.2020 - sep.2021 | | 11 154 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | | 55 498 |

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

| | | |
|------------------------------|--|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | 1 017 377 |
| Egenkapital fra IN tidligere | | 14 963 519 |
| Egenkapital fra IN 2021 | | 400 000 |
| Reduksjon EK fra IN | | -423 906 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | | 15 956 990 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 35 år.

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Opprinnelig, 2015 | -28 254 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 27 981 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 327 690 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 14 963 519 |
| Nedbetalt i år, IN | 400 000 |
| SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN | -12 534 810 |

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2015 | -18 836 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -18 836 000 |

NOTE: 19**ENERGI AVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) periode okt-des 2021 | -33 774 |
| SUM INNETEKTER | -33 774 |

KOSTNADER

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Fjernvarme periode okt-des.2021 | 91 331 |
| SUM KOSTNADER | 91 331 |

| | |
|-----------------------------|---------------|
| SUM ENERGI AVREGNING | 57 557 |
|-----------------------------|---------------|

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

**NOTE: 20****VANN- OG KLOAKKAVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) periode okt-des 2021 | -19 533 |
| SUM INNETEKTER | -19 533 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Vann/kloakk periode okt-des.2021 | 21 846 |
| SUM KOSTNADER | 21 846 |

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| SUM VANN- OG KLOAKKAVREGNING | 2 313 |
|-------------------------------------|--------------|

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

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|----------------|
| Avregning fjernvarme periode okt.2020 - sep.2021 | -5 347 |
| Avregning vann/kloakk periode okt.2020 - sep.2021 | -12 328 |
| Påløpte kostnader | -50 364 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -68 039 |

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 18 836 000 |
| Pantelån | 12 534 810 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 14 939 613 |
| TOTALT | 46 310 423 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 41 090 000 |
| Tomt | 6 000 000 |
| TOTALT | 47 090 000 |



B. Gr. l.

side 18

Årsrapport 2021



Til generalforsamlingen i Badstuvegen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

1/2



B. brl.

side 19

Årsrapport 2021



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Hamar, 12. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



3. GODTGJØRELSER

A) Styret

I fjor ble det for 2020 vedtatt godtgjørelse på kr 20.000. Styret foreslår ingen økning i godtgjørelse for 2021. Styret bestemmer fordelingen, og har som tidligere år besluttet: styreleder (50%) og styremedlemmer (25% hver). Det er ikke gitt godtgjørelse til varamedlemmer.

B) Andre godtgjørelser – ingen forslag kommet til behandling.

4. INNKOMNE FORSLAG – ingen mottatt

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styreleder for 2 år (på valg: Kari E. Bekken)

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år (på valg: G. Bekkelund og H. Sporild)

C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

D) Valg av valgkomité for 1 år (to personer)

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder valg:

Ole Petter Nielsen 4G1

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Henrik Skåden 4A1

Bjørn Øyjordet 6C2

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås gjenvalgt:

1. Grethe Bekkelund 4F

2. Helge Sporild 4G2

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ole Petter Nielsen 4G1

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Henrik Skåden 4A1

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Grete Øyjordet 6C2

Torill Høgsveen 4A2

Valgkomiteen for Badstuvegen Borettslag
Inger Johansen og Rut M. Rustadbakken
(sign)



Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

Retningslinjer for styrearbeid framgår av vedtektene. Det klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte, og omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger. Det som ikke framgår av vedtektene vedtas årlig på styremøte.

Vaktmester

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

Tjenester som skal belastes borettslaget skal bestilles av styret.

Parkering

Borettslaget har carporter tilhørende hver leilighet. I tillegg finnes fem gjesteparkeringsplasser og en handicap-parkering.

Nøkler

Hver leilighet har privat nøkkelsystem.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650667. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven



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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28. februar og 28. august** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

Vedlegg – løst

- Vedtekter, sist endret 30.05.2021 (9 sider)
- Husordensregler, sist endret 30.05.2021 (2 sider)



4011 Badstuvegen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



Vedtekter for Badstuvegen borettslag org nr 915 087 566

(OBOS 4011)

vedtatt i stiftelsesmøte 11.02.2015,
med endringer vedtatt av ordinær generalforsamling
*13.03.2020
*30.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Hamar kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1/9



(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. Styret kan fastsette og endre retningslinjer for godkjenning av eier og om ønskelig innhente signatur fra ny eier. Øvrige eiere skal orienteres om gjeldende retningslinjen, de kan be om endring og ved eventuell uenighet om retningslinjen kan saken fremmes for GF

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) 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.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

4011 BBol Vedtekter

²/a



(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4011 B. Gol. Vedtaker

3/9



4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, 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 reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett,

4011 B-bol Vedtelleks

4 / a



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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, 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.

4011 B. bol. Vedteller

5/7



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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

4011

B. bol. Vedtekter

6/a



8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

4011 E.Ød. Vedtekte

7/9



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 tjuen dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

4011 B. bol. Vedtektene

8/9



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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

4011 B. Gal. Vedtektene.

9/9





HUSORDENSREGLER FOR

4011 BADSTUVEGEN BORETTSLAG avg. nr. 915 084 566

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på

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

§ 3 Bruk uteplassene

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 4 Parkering

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

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholds erklæring. Styret kan fastsette og endre retningslinjer for godkjenning av dyrehold. Øvrige eiere skal orienteres om gjeldende retningslinjen, de kan be om endring og ved eventuell uenighet om retningslinjen kan saken fremmes for GF.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

1/2



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

§ 6 Antenner

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

§ 7 Avfall

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

§ 8 Solavskjerming, bed, plantekasser mv

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

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

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

§ 9 Bruksoverlating

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

§ 10 Endring av husordensreglene

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

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 9. desember 2015

Med tillegg i § 8, vedtatt på ordinær generalforsamling 19. april 2016, med ny § 9 vedtatt på ordinær generalforsamling 13. mars 2020, tillegg i § 5 vedtatt på ordinær generalforsamling 30. mai 2021

2/2