



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	953 587 963
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET ØVRE BÅRLIBAKKEN
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsøns gate 35 2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	HBH
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	6 563 133	6 215 698
Annen driftsinntekt	2	15 700	1 056
Sum inntekter		6 578 833	6 216 754
Kostnader			
Lønnskostnad	3	330 890	296 660
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	8 125	3 385
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	10 702 689	11 180 773
Sum kostnader		11 041 704	11 480 818
Driftsresultat		-4 462 871	-5 264 065
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 361	2 465
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		779 771	411 926
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-777 410	-409 461
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-5 240 281	-5 673 526
Totalresultat		-5 240 281	-5 673 526
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	-5 240 281	-5 673 526
Sum overføringer og disponeringer		-5 240 281	-5 673 526



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 358 658	11 358 658
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		29 115	37 240
Sum varige driftsmidler		11 387 773	11 395 898
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 387 773	11 395 898
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		92 222	30 226
Andre fordringer		1 120 602	1 058 916
Sum fordringer		1 212 824	1 089 142
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 629 563	4 528 263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 629 563	4 528 263
Sum omløpsmidler		9 842 387	5 617 405
SUM EIENDELER		21 230 160	17 013 302



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		18 171 365	12 931 084
Sum opptjent egenkapital		-18 171 365	-12 931 084
Sum egenkapital		-18 159 365	-12 919 084
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 179 438	25 917 511
Øvrig langsiktig gjeld		3 165 600	3 165 600
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		38 345 038	29 083 111
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		709 827	814 764
Annen kortsiktig gjeld		334 660	34 511
Sum kortsiktig gjeld		1 044 487	849 275
Sum gjeld		39 389 525	29 932 386
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 230 160	17 013 302



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 550351

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 587 963
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØVRE BÅRLIBAKKEN
Forretningsadresse: v/BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: HBH
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 953 587 963
BORETTSLAGET ØVRE BÅRLIBAKKEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	6 563 133	6 215 698
Annen driftsinntekt	2	15 700	1 056
Sum inntekter		6 578 833	6 216 754
Kostnader			
Lønnskostnad	3	330 890	296 660
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	8 125	3 385
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	10 702 689	11 180 773
Sum kostnader		11 041 704	11 480 818
Driftsresultat		-4 462 871	-5 264 065
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 361	2 465
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		779 771	411 926
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-777 410	-409 461
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-5 240 281	-5 673 526
Totalresultat		-5 240 281	-5 673 526
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	-5 240 281	-5 673 526
Sum overføringer og disponeringer		-5 240 281	-5 673 526



Organisasjonsnr: 953 587 963
BORETTSLAGET ØVRE BÅRLIBAKKEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 358 658	11 358 658
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		29 115	37 240
Sum varige driftsmidler		11 387 773	11 395 898
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 387 773	11 395 898
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		92 222	30 226
Andre fordringer		1 120 602	1 058 916
Sum fordringer		1 212 824	1 089 142
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 629 563	4 528 263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 629 563	4 528 263
Sum omløpsmidler		9 842 387	5 617 405
SUM EIENDELER		21 230 160	17 013 302
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	18 171 365	12 931 084
Sum opptjent egenkapital	-18 171 365	-12 931 084
Sum egenkapital	-18 159 365	-12 919 084
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 179 438	25 917 511
Øvrig langsiktig gjeld	3 165 600	3 165 600
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	38 345 038	29 083 111
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	709 827	814 764
Annen kortsiktig gjeld	334 660	34 511
Sum kortsiktig gjeld	1 044 487	849 275
Sum gjeld	39 389 525	29 932 386
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 230 160	17 013 302



Organisasjonsnr: 953 587 963
BORETTSLAGET ØVRE BÅRLIBAKKEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	40890.00	36660.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	290000.00	260000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	330890.00	296660.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Øvre Bårlibakken Borettslag avholdes mandag 12.juni. Kl.18:00, sted: Bårlistua

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Fjellhamar, mai 2023

I styret for Øvre Bårlibakken Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 12.JUNI 2023.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2022

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra styret:

Av hensyn til HMS og begrensede plasser til parkering ønsker styret å presisere bruk av garasjer i vedtektene.

NY tekst § 4 – 1 (4) er uthevet

Bruksrett til parkering og garasje plass kan kun leies eller lånes ut (bruksoverlating) ut til andelseierne i borettslaget. Alle som disponerer garasje og registrert kjøretøy skal parkere i garasjen. Det er ikke tillatt å bruke garasjen som bod, lagerrom eller annet i en slik utstrekning at det ikke er plass til det registrerte kjøretøyet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Øvre Bårlibakken godkjenner nye § 4 - 1 (4)

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 1 styremedlem for 1 år

D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

E) Valg av valgkomité for 1 år

F) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling



ØVRE BÅRLIBAKKEN Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2023

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Astrid Furuheim	(valgt for 1 år i 2022)
Styremedlem	:	Knut Gunnar Huus	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Stig Erik Rakvaag*	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Pål Stefferud	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	:	Elin Eggereide Reime	(valgt for 2 år i 2021)

*Stig Erik Rakvaag trakk seg fra styret (30.11.2022).

Varamedlemmer til styret:

:	Sonja Haugaard	(valgt for 1 år i 2022)
:	Endre Larsen	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite : Bente Hansen og Bjørg Nyhus

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

Astrid Furuheim og Pål Stefferud som delegat
Stig Rakvaag og Elin Reime som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Øvre Bårlibakken Borettslag har organisasjonsnummer 953 587 963.

Borettslaget består av 120 andelsboliger, fordelt på 4 bygninger. Borettslaget består også av Bårlistua og 3 frittstående garasjerekker.

Borettslagets styre har postkasse utenfor Bårlistua.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.



STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter og behandlet saker, så som:

- Daglig drift av borettslaget
- Borettslagets økonomi og budsjett
- Regulering av felleskostnader
- Løpende og planlagt vedlikehold
- Godkjenning av nye eiere
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Forsikringskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Planer for årene fremover
- Serviceavtaler og kontroll av garasjer, ventilasjon og vaskerier
- Etablert fibernett for TV og internett fra Telia
- Rehabilitering av takfasadeplater/gesimser har fortsatt pga. vannlekkasje
- Rehabilitering av gule mursteinsfelter på østsider av blokkene pga. fare for utglidning
- Skiftet avtrekksvifte på tak i V.bvn. 100 – 106
- Skiftet belysning i kjeller Gamleveien

Hva har skjedd i forhold til eiere og beboere siste år? Er det gjennomført velferdstiltak eller andre arrangementer?

- Info, rundskriv, styrenytt på oppslagstavler
- Dugnader
- Det er god omsetningshastighet ved salg av boliger i Brl. Det ble solgt 14 boliger i 2022.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.



REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et negativt driftsresultat på kr 4 462 871 og et negativt årsresultat på kr 5 240 281,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 kr 8 797 901,-.

Det har vært foretatt større vedlikehold av bygningsmassen, som utbedring av yttervegger og drening. Prosjektet pågår og følges tett av styret. Tiltaket er lånefinansiert og behandlet av generalforsamlingen i 2022. Det har ellers kun vært ordinær drift i 2022.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Tiltakene planlegges finansiert ved låneopptak.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsmelding er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

KOSTNADSUTVIKLING 2023

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2023.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2023 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5 %.

Energikostnader

Energikostnadene har økt vesentlig i løpet av 2022. Periodevis er energikostnadene svært variable, noe som gjør de vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr 300 000,- mot 2022 budsjett kr 220 000,-

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning, til kr 1 755 000,- i 2023 mot budsjett 1 690 000,- i 2022.



Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2022 lagt til grunn ved budsjetteringen inkludert en justering for renteoppgang.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsmeldingen. En oversikt over budsjett for 2023 ligger til høyre i årsregnskapsoppstillingen.

Godkjent av styret, mai 2023.



Borettslaget Øvre Bårlibakken

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Borettslaget Øvre Bårlibakken org.nr. 953587963



Resultatregnskap 2022

Borettslaget Øvre Bårlibakken
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 563 133	6 215 698	6 588 450	7 087 578
Annen driftsinntekt	2	15 700	1 056	5 000	10 000
Sum driftsinntekter		6 578 833	6 216 754	6 593 450	7 097 578
Kostnader					
Lønnskostnad	3	330 890	296 660	326 660	330 890
Avskrivninger	10	8 125	3 385	8 136	8 125
Konsulenttjenester	4	215 848	249 180	212 496	223 902
Kontingenter		48 966	48 192	48 192	48 966
Rep og vedlikehold	5	6 726 233	7 427 198	5 572 000	330 001
Forsikringer		636 631	583 308	609 950	668 279
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 595 168	1 435 718	1 690 000	1 755 000
Energi og fyring	6	257 740	262 099	220 000	300 000
Kabel-TV og telefoni	7	462 802	461 318	462 000	644 328
Driftskostnader	8	685 107	655 139	696 200	700 000
Andre driftskostnader	9	74 192	58 620	71 200	94 800
Sum driftskostnader		11 041 704	11 480 818	9 916 834	5 104 291
Driftsresultat før finansposter		-4 462 871	-5 264 065	-3 323 384	1 993 287
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 361	2 465	0	0
Finanskostnad		779 771	411 926	415 000	1 500 000
Sum finansposter		-777 410	-409 461	-415 000	-1 500 000
Årsresultat		-5 240 281	-5 673 526	-3 738 384	493 287
Overført udekket tap	12	-5 240 281	-5 673 526	0	0
Sum disponering		-5 240 281	-5 673 526	0	0

Resultatrapport 2022 for Borettslaget Øvre Bårlibakken



Balanse 31.12.2022

Borettslaget Øvre Bårlibakken
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	11 358 658	11 358 658
Andre driftsmidler	10	29 115	37 240
Sum varige driftsmidler		11 387 773	11 395 898
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		11 387 773	11 395 898
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 120 602	1 053 970
Kundefordringer		92 222	30 226
Andre fordringer		0	4 945
Sum fordringer		1 212 824	1 089 142
Bankinnskudd, kasse o.l.		8 629 563	4 528 263
Sum omløpsmidler		9 842 387	5 617 405
SUM EIENDELER		21 230 160	17 013 302

Balanserapport 2022 for Borettslaget Øvre Bårlibakken



Balanse 31.12.2022

Borettslaget Øvre Bårlibakken
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	12 000	12 000
Udekket tap	12	-18 171 365	-12 931 084
Sum egenkapital		-18 159 365	-12 919 084
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	35 179 438	25 917 511
Borettsinnskudd	14	3 165 600	3 165 600
Sum langsiktig gjeld		38 345 038	29 083 111
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		709 827	814 764
Annen kortsiktig gjeld		334 660	34 511
Sum kortsiktig gjeld		1 044 487	849 275
Sum gjeld		39 389 525	29 932 386
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 230 160	17 013 302

Borettslaget Øvre Bårlibakken

Astrid Furuheim
Styrets leder

Elin Eggereide Reime
Styremedlem

Pål Elling Stefferud
Styremedlem

Knut Gunnar Huus
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Borettslaget Øvre Bårlibakken



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre tilleggsytelser	0	0	10 000	0
Garasjer	208 581	205 234	208 872	208 872
Generelle felleskostnader	4 734 000	4 583 520	4 734 106	4 923 234
Motorvarmer	5 472	6 384	5 472	5 472
Refusjon felleskostnader	-15 000	0	0	0
Stipulerte avdrag	1 215 360	619 920	1 215 000	450 000
Stipulerte rentekostnader	414 720	800 640	415 000	1 500 000
Sum felleskostnader	6 563 133	6 215 698	6 588 450	7 087 578

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter / vaskeri	15 700	1 056	5 000	10 000
Sum andre driftsinntekter	15 700	1 056	5 000	10 000



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	290 000	260 000	290 000	290 000
Arbeidsgiveravgift	40 890	36 660	36 660	40 890
Sum lønnskostnader	330 890	296 660	326 660	330 890

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	208 008	202 148	202 146	217 452
Revisjon	6 313	6 313	6 350	6 350
Teknisk bistand	0	36 250	0	0
Tilleggstjenester/ forvaltning	614	4 469	4 000	100
Vedlikeholdsplan /HMS	913	0	0	0
Sum konsulenttjenester	215 848	249 180	212 496	223 902

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	724	79 614	35 000	5 000
Bygninger	3 178	120 621	200 000	50 000
Dugnad	1 732	157	0	0
Egenandel	0	12 000	12 000	10 000
Eiendom	33 313	0	0	0
Elektro	56 447	288 380	110 000	50 000
Garasjer	42 802	14 649	30 000	50 000
Større vedlikehold	6 342 338	6 772 038	5 000 000	1
Utvendig anlegg	100 964	33 474	80 000	40 000
Vaskeri	25 536	3 434	15 000	25 000
Ventilasjon	74 170	78 174	50 000	50 000
VVS	45 031	24 657	40 000	50 000
Sum vedlikeholdskostnader	6 726 233	7 427 198	5 572 000	330 001

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm	257 740	262 099	220 000	300 000
Sum energi og fyring	257 740	262 099	220 000	300 000



Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	462 802	461 318	462 000	644 328
Sum kabel-TV og telefoni	462 802	461 318	462 000	644 328

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	313	4 240	11 200	10 000
Lokaler	0	483	0	0
Renhold	217 648	208 452	220 000	240 000
Skadedyrbekjempelse	320	0	10 000	0
Søppeltømming / container	73 510	65 265	55 000	30 000
Vaktmester	393 317	376 700	400 000	420 000
Sum driftskostnader	685 107	655 139	696 200	700 000



Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre driftsmidler	0	0	20 000	15 000
Annet	1 248	0	0	0
Belysning, sikringer	0	3 528	0	0
Kontormaskiner	3 495	0	0	0
Nøkler, låser, skilt	36 289	31 033	20 000	30 000
Renhold	0	324	0	0
Verktøy og redskaper	490	2 816	0	0
Sum driftsmateriale	41 522	37 701	40 000	45 000
Aviser, bøker, tidsskrift	0	913	0	0
Generalforsamling	9 500	11 877	12 000	12 000
Kostnader tillitsvalgte	0	1 186	5 000	10 000
Rekvisita	8 561	1 910	0	10 000
Velferd	5 270	388	10 000	10 000
Sum kontorkostnader	23 331	16 274	27 000	42 000
Gave, ikke	999	0	0	0
Bank og kortgebyrer	8 340	4 645	4 200	7 800
Sum andre kontorkostnader	9 339	4 645	4 200	7 800
Sum andre driftskostnader	74 192	58 620	71 200	94 800



Note 10 Anleggsmidler

	Vaskemaskin		
Anskaffelseskost pr.01.01	37 240		
Anskaffelseskost pr.31.12	37 240		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 125		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0		
Bokført verdi pr.31.12	29 115		
Anskaffelsesår	2021		
		Garasjer	P-plass/veier
Anskaffelseskost pr.01.01	1 029 945	190 348	10 138 365
Anskaffelseskost pr.31.12	1 029 945	190 348	10 138 365
Bokført verdi pr.31.12	1 029 945	190 348	10 138 365
Anskaffelsesår	2005	2006	1969

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 12 000 fordelt på 120 à kr. 100.



Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Udekket tap 01.01	-12 931 084	-7 257 558
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-5 240 281	-5 673 526
Udekket tap 31.12	-18 171 365	-12 931 084

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 13 Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	94927038220	94927046363
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2022
Rentesats:	3,990 %	3,990 %
Beregnet innfridd:	30.09.2040	30.07.2057
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000	35 340 651
Lånesaldo 01.01:	25 917 511	
Avdrag i perioden:	25 917 511	365 084
Lånesaldo 31.12:	0	35 179 438

Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	38 345 038	29 083 111
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	11 358 658	11 358 658
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	32 868 000	32 868 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	4 768 130	11 667 994
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-5 240 281	-5 673 526
Tilbakeføring av avskrivning/kjøp/salg anleggsmidler	8 125	-37 239
Opptak langsiktige lån	35 179 438	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-25 917 511	-1 189 099
B. Årets endring i disponible midler	4 029 771	-6 899 864
C. Disponible midler 31.12	8 797 901	4 768 130
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	9 842 387	5 617 405
- Kortsiktig gjeld	1 044 487	849 275
= Disponible midler 31.12	8 797 901	4 768 130



Til generalforsamlingen i Borettslaget Øvre Bårlibakken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Øvre Bårlibakken som viser et underskudd på NOK 5 240 281. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 1. mai 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:
Navn: STEIN FJELLSETH for 2 år Adresse: G.VN. 258
2. Som styremedlemmer foreslås:
1. Navn: PAL STEFFERUD for 2 år Adresse: G.VN. 254
2. Navn: Knut Hylus for 1 år Adresse: V.B.VN. 108
3. Navn: HAVARD GARDER for 1 år Adresse: V.B.VN. 116
4. Navn: STEINER NILSEN for 2 år Adresse: V.B.VN. 104
3. Som varamedlemmer foreslås:
1. Navn: JOACHIM NORDSETH Adresse: V.B.VN. 114
2. Navn: MARTIN SKJOTSLAVOV Adresse: V.B.VN. 114
3. Navn: DIMOV Adresse:
4. Navn: Adresse:
4. Som valgkomité foreslås:
1. Navn: HARVE MESSEL Adresse: V.B.VN. 114
2. Navn: ELINE REIME Adresse: V.B.VN. 118
3. Navn: Adresse:
5. Som delegat til BORI's generalforsamling foreslås *):
1. Navn: STEIN FJELLSETH Adresse: G.VN. 258
2. Navn: PAL STEFFERUD Adresse: G.VN. 254
3. Navn: Adresse:
- Som varadelegat til BORI's generalforsamling foreslås *):
1. Navn: Knut Hylus Adresse: V.B.VN. 108
2. Navn: HAVARD GARDER Adresse: V.B.VN. 116
3. Navn: Adresse:

Dato: 04.105 - 2023

I valgkomiteen for Øste Bårdbakken Borettslag

Egorg Fossen

Bente Nora Hansen

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:
"Andelseiere i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 01 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler: 2 representanter
- 100 - 149 andeler: 3 representanter
- 150 - 199 andeler: 4 representanter
- 200 - 249 andeler: 5 representanter
- 250 - 299 andeler: 6 representanter
- 300 - 349 andeler: 7 representanter
- 350 - 399 andeler: 8 representanter



INFORMASJON OM ØVRE BÅRLIBAKKEN BORETTSLAG

Styret kan også kontaktes på e-post ovrebarlibakken@gmail.com eller postkassa ved Bårlistua

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Brannslukker, brannteppe og røykvarsler skal stå igjen i boligen ved flytting.

Branninstruks henger i alle oppganger og røykvarslere er montert i leiligheter og fellesarealer. Informasjon om bekjempelse av skadedyr henger på oppslagstavler. Erklæring om elektrisk utstyr er tidligere delt ut til alle andelseiere. Det er brannslukningsapparat i alle vaskekjellere.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Vaktmester Andersen om vaktmestertjeneste.

RENHOLD

Firmaet Vaktmester Andersen er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING

På borettslagets eiendom er det 64 garasjer i sokkeletasjene under boligene og 14 frittstående garasjer som følger andeler med bruksrett.

Det er i tillegg 18 frittstående garasjer til utleie som fordeles av styret etter ansiennitet. Behov for garasje meldes til styret.

Brl har 63 oppmerkede parkeringsplasser. Av disse er det 9 plasser med kontakt for motorvarmer.



LADING AV LADBART KJØRETØY

Det er etablert mulighet for lading av ladbart kjøretøy i alle garasjer i tillegg til 30 uteplasser. Totalt 126 ladepunkter i borettslaget. Tjenesten leveres av Aneo AS (tidligere Ohmia Charging). Etablering av lading gjøres på www.aneo.com

BRUKSOVERLATING / UMLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

Korttidsutleie er tillatt inntil **30** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

KABEL-TV / BREDBÅND

Telia Norge AS

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i IF Skadeforsikring, polise nr. SP587299.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til Borettslagets styret på e-post: ovrebarlibakken@gmail.com



Vedtekter for Øvre Bårlibakken Borettslag

org nr 953 587 963

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.oktober 1967 og sist endret på ordinær generalforsamling den 13.juni 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øvre Bårlibakken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst



femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) Bruksrett til parkering og garasje plass kan kun leies eller lånes ut (bruksoverlating) til andelseiere i borettslaget.

(5) 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.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:



- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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
- 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

(5) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmegjenvinningsanlegg 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.



(4) Andelseier har ansvar for å fjerne snø fra balkongen. Balkongen er rømningsvei ved brann og det må derfor være tilstrekkelig ryddet for snø. Det må også måkes slik at det ved snøsmelting ikke dannes større istapper som kan falle ned og forårsake skade. Snø som måkes bort må ikke treffe noen, hindre passasje eller havne på naboens balkong.

(5) Andelseier har ansvar for vedlikehold av ventiler og avtrekkskanaler som er plassert i boligen. Ventiler og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utluftning av boligen. Det er ikke tillatt å blende luftespalter eller avtrekkskanalene og det er ikke tillatt å sette inn elektroniske vifter på bad/WC eller kjøkken. Eksisterende vifter og tildekkede ventiler må erstattes med vanlige ventiler for eiers egen regning.

(6) Alle bygningsmessige endringer som medfører endret fasade er ikke tillatt uten vedtak fra generalforsamlingen. Oppsetting av antenner, parabolantenne, varmepumpe, solskjerming eller annen montasje på fasade, tak eller balkong og forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende er ikke tillatt. Ved brudd på bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige for eiers egen regning.

(7) Borettslaget har tilrettelagt for lading av elbil. Andelseier plikter å benytte den leverandør borettslaget har valgt. Borettslaget har kapasitet til at alle, med en ladeplass til hver andel, kan lade. Styret avgjør hvor lader skal settes opp. De som disponerer garasje skal ha sin ladeplass i garasjen. Andelseiere som ikke disponerer garasje kan tildeles ladeplass på uteparkering

Dersom andelseier har flere elbiler, kan man få tildelt ekstra ladeplass, så lenge det er kapasitet. Ved kapasitetsproblemer kan styret omdisponere og trekke tilbake ekstra ladeplass. Alle behov for ladeplass på uteparkeringen må meldes skriftlig til styret.

(8) El-biler, ladning og brannfare. Vanlig husholdningskontakt (Schuko) kan ikke benyttes som ladepunkt. Det er heller ikke tillatt å lade El-bil eller andre ladbare kjøretøy via skjøteledning. Det er ikke tillatt å lade El-bil eller andre ladbare kjøretøy med annet utstyr enn det styret i borettslaget har tilrettelagt for, og/eller godkjent.

(9) Andelseier har ansvar for å holde screens/solskjerming ved like og i forsvarlig stand. Være spesielt oppmerksom på sterk vind og kaldt vær. Screens må enten være trukket helt opp eller senket helt ned for å hindre termiske spenninger. Andelseier plikter å bruke den leverandøren borettslaget har valgt ved utskiftning eller reparasjon av screens/solskjerming som følge av feil bruk

(10) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(12) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.



(13) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen og garasjer 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.



7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

I tillegg til felleskostnader for leilighet betales det felleskostnader for garasje som følger andelen. Det betales leie for de 18 utleiegarasjene og parkering med uttak for motorvarmer. Borettslaget kan endre leiepris 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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) Stemmelikhet avgjøres 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 framtrødende 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.



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 boligbyggelaget, 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.