



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

### 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, 23.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 402 646	3 300 167
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 402 646</b>	<b>3 300 167</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 600	25 600
Annen driftskostnad		1 586 688	5 374 149
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 726 388</b>	<b>5 509 849</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 676 258</b>	<b>-2 209 682</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 842	48 824
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 842</b>	<b>48 824</b>
Annen finanskostnad		216 044	285 467
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>216 044</b>	<b>285 467</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-177 202</b>	<b>-236 643</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 499 056</b>	<b>-2 446 325</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 499 056</b>	<b>-2 446 325</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 499 056</b>	<b>-2 446 325</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 499 056</b>	<b>-2 446 325</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 499 056	-2 446 325
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 499 056</b>	<b>-2 446 325</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		105 635 000	105 635 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		30 600	56 200
Sum varige driftsmidler		105 665 600	105 691 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		105 665 600	105 691 200
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		4 577	1 257
Sum fordringer		4 577	1 257
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 048 479	791 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 048 479	791 281
Sum omløpsmidler		1 053 056	792 538
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 718 656</b>	<b>106 483 738</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 300	5 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 300</b>	<b>5 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		63 803 154	62 304 097
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>63 803 154</b>	<b>62 304 097</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>63 808 454</b>	<b>62 309 397</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 221 847	12 481 507
Øvrig langsiktig gjeld		31 685 200	31 685 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 907 047</b>	<b>44 166 707</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 907 047</b>	<b>44 166 707</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 224	2 605
Leverandørgjeld		1 932	5 029
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 156</b>	<b>7 634</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 910 203</b>	<b>44 174 341</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 718 656</b>	<b>106 483 738</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429897

**Enheten**

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

**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: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

**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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 881 531 402  
BYGDEVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 402 646	3 300 167
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 402 646</b>	<b>3 300 167</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 600	25 600
Annen driftskostnad		1 586 688	5 374 149
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 726 388</b>	<b>5 509 849</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 676 258</b>	<b>-2 209 682</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 842	48 824
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 842</b>	<b>48 824</b>
Annen finanskostnad		216 044	285 467
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>216 044</b>	<b>285 467</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-177 202</b>	<b>-236 643</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 499 056</b>	<b>-2 446 325</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 499 056</b>	<b>-2 446 325</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 499 056</b>	<b>-2 446 325</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 499 056</b>	<b>-2 446 325</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 499 056	-2 446 325
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 499 056</b>	<b>-2 446 325</b>



Organisasjonsnr: 881 531 402  
BYGDEVEIEN BORETTSLAG

## 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 105 635 000 105 635 000  
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 30 600 56 200  
Sum varige driftsmidler 105 665 600 105 691 200

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 105 665 600 105 691 200

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 4 577 1 257  
Sum fordringer 4 577 1 257

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 048 479 791 281  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 048 479 791 281

Sum omløpsmidler 1 053 056 792 538

**SUM EIENDELER** 106 718 656 106 483 738

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 5 300 5 300  
Sum innskutt egenkapital 5 300 5 300



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	63 803 154	62 304 097
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>63 803 154</b>	<b>62 304 097</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>63 808 454</b>	<b>62 309 397</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 221 847	12 481 507
Øvrig langsiktig gjeld	31 685 200	31 685 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>42 907 047</b>	<b>44 166 707</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>42 907 047</b>	<b>44 166 707</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 224	2 605
Leverandørgjeld	1 932	5 029
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 156</b>	<b>7 634</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>42 910 203</b>	<b>44 174 341</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>106 718 656</b>	<b>106 483 738</b>



Organisasjonsnr: 881 531 402  
BYGDEVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

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>
----------------	-------------	-----------------------------------

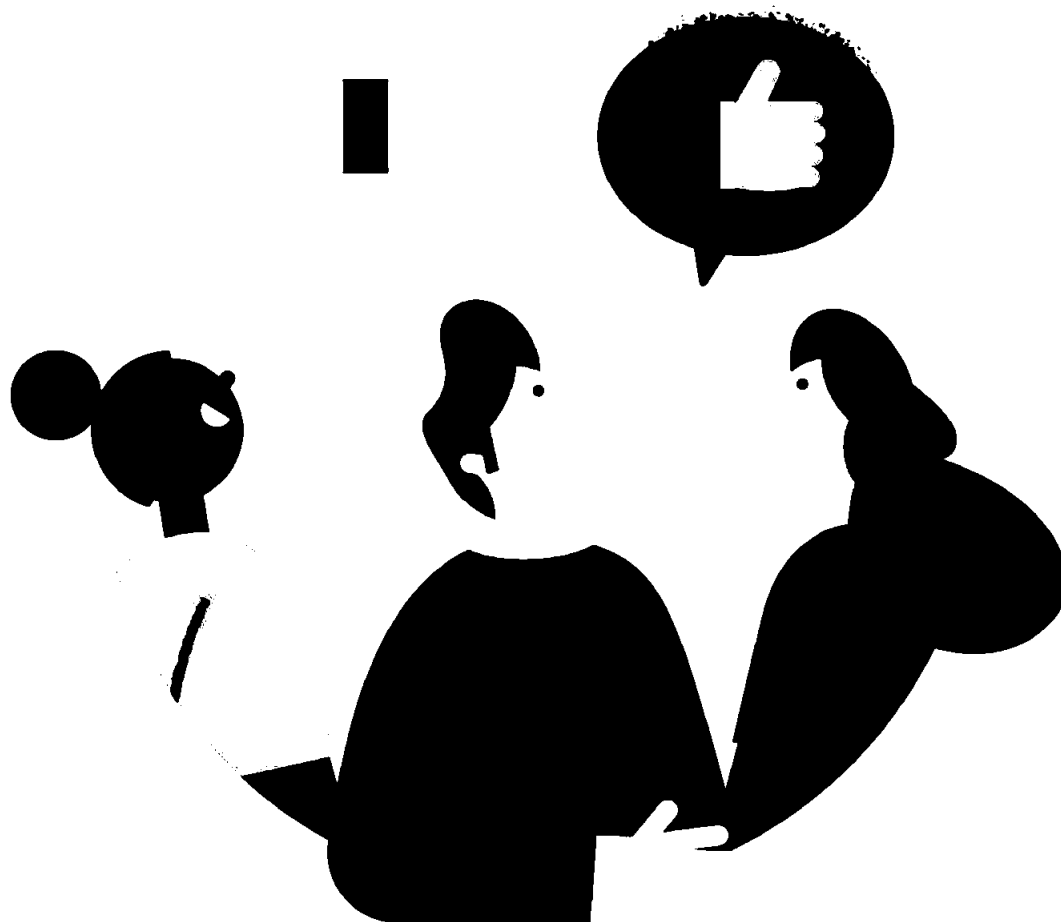
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

0602 Bygdeveien Borettslag



## Til andelseierne i Bygdeveien Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 31. mai 2022 kl. 18.30, Stenbråten Skole, samlingsalen, Stenbråtveien 89.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bygdeveien Borettslag det kommende året.

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.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**





## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Bygdeveien Borettslag  
avholdes tirsdag 31. mai 2022 kl. 18.30, Stenbråten Skole, samlingsalen,  
Stenbråtveien 89.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring av vedtektene – bestemmelse som gjelder valg av delegerte til OBOS' generalforsamling
- B) Forslag fra styret om endring av vedtektene – bestemmelse som regulerer elektronisk kommunikasjon
- C) Forslag fra styret om endring av vedtektene – bestemmelse som regulerer laderett
- D) Forslag fra Rune Jordet, Gamle Bygdevei 104 om å bygge om areal under garasje til beboelsesrom  
Innkomne forslag er tatt inn bak i innkallingen, se side 19 til 23.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år  
Se valgkomiteens innstilling på side 24.

Oslo, 23. mars 2022  
Styret i Bygdeveien Borettslag

Steinar Knutsen /s/      Lene Kvien /s/      Sadia Hasan Akhtar /s/  
John Andre Andersen /s/      Tone Bakken /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Steinar Knutsen	Gamle Bygdevei 74
Nestleder	Lene Kvien	Gamle Bygdevei 36
Styremedlem	Sadia Hasan Akhtar	Gamle Bygdevei 40
Styremedlem	John Andre Andersen	Gamle Bygdevei 58
Styremedlem	Tone Bakken	Gamle Bygdevei 92
Varamedlem	Rune Hagen	Gamle Bygdevei 90
Varamedlem	Karin Zymarikopoulos	Gamle Bygdevei 72

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Steinar Knutsen	Gamle Bygdevei 74
Varadelegert	Lene Kvien	Gamle Bygdevei 36

#### Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Bygdeveien Borettslag

Borettslaget består av 53 andelsleiligheter.

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

Gamle Bygdevei 14-118

Gårds- og bruksnummer:

180 543 555

Første innflytting skjedde i 2001. Tomten, som ble kjøpt i 2002, har gårdsnummer 180, bruksnummer 543 og er på 12.115 m<sup>2</sup>. Borettslaget eier i tillegg, sammen med Rudskollen Borettslag, gårdsnummer 180 bruksnummer 555.

Fellesarealene – som fordeles med eierbrøk 53/77 deler (antall boliger i borettslagene) – er på totalt 20.878 m<sup>2</sup>.

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

Bygdeveien Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig 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 3 402 646. Dette er omtrent som budsjettert.

Andre inntekter gjelder viderefakturering til Rudskollen Borettslag.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 726 388. Dette er kr 90 612 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre enn budsjettert til konsulentbistand og til drift og vedlikehold. Det er bare utført løpende vedlikehold i perioden.

**Finansinntekter / Finanskostnader**

Finansinntektene ligger kr 33 842 over budsjett. Hovedårsaken er at det er utbetalt kundeutbytte fra Gjensidige med kr 38 163. Dette budsjetteres det ikke med. Finanskostnadene er som budsjettert.

**Resultat**

Årets resultat på kr 1 499 056 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

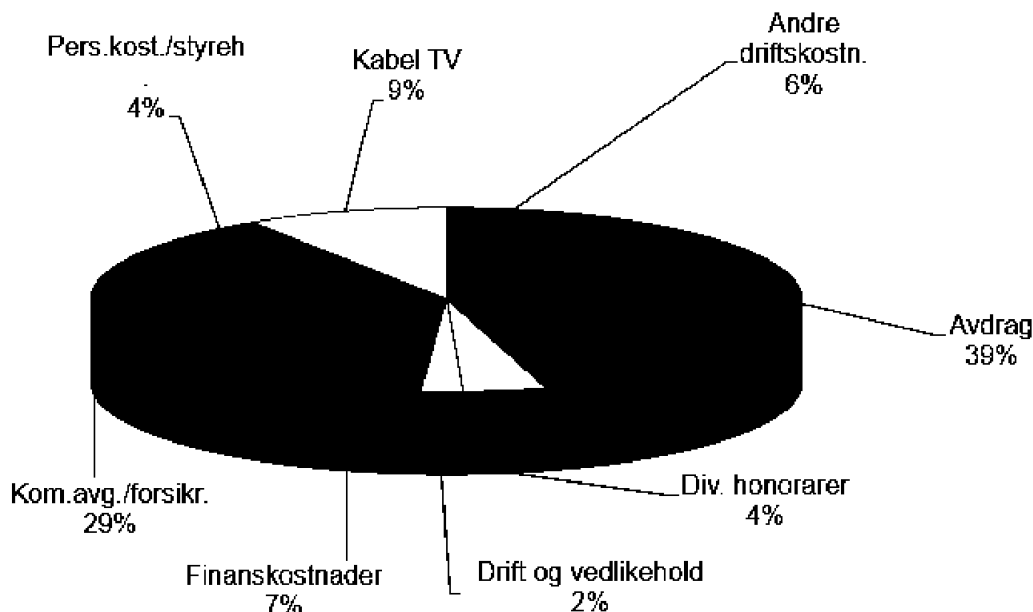
**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt noe på IN-ordningen.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 049 900 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 216 000 til løpende vedlikehold og til oppgradering av lekeplass, asfaltering samt reparasjon av gjerdet ved lekeplassen.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 øker med ca 13 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikrings-selskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bygdeveien Borettslag.

### Lån

Bygdeveien Borettslag har to lån i Handelsbanken med flytende rente 2,24 % nominell med virkning fra 28.01.2022.

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



## **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret økes med 2,5 % fra 1. januar 2022.

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 foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 1. januar 2022. Prisen for bredbånd reduseres til kr 170 per måned fra 1. mars 2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bygdeveien Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Bygdeveien Borettslags årsregnskap 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.

---

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



Uavhengig revisors beretning - Bygdeveien Borettslag



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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgje 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>.

Oslo, 31. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## BYGDEVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 881 531 402, KUNDENR. 602

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>784 904</b>	<b>3 076 847</b>	<b>784 904</b>	<b>1 049 901</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 499 056	-2 446 325	1 356 000	1 377 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 25 600	25 600	26 000	26 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17 0	1 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 259 660	-871 218	-1 230 000	-1 260 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>264 996</b>	<b>-2 291 943</b>	<b>152 000</b>	<b>143 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 049 900</b>	<b>784 904</b>	<b>936 904</b>	<b>1 192 901</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 053 056	792 538		
Kortsiktig gjeld	-3 156	-7 634		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 049 900</b>	<b>784 904</b>		



**BYGDEVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 881 531 402, KUNDENR. 602**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 132 103	1 151 710	1 130 000	1 155 168
Innkrevde felleskostnader	2	2 243 371	2 121 972	2 230 000	2 410 832
Antenneanlegg		23 387	22 996	22 000	23 000
Andre inntekter	3	3 785	3 489	2 000	2 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 402 646</b>	<b>3 300 167</b>	<b>3 384 000</b>	<b>3 591 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-10 100	-14 000	-16 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-110 000
Avskrivninger	14	-25 600	-25 600	-26 000	-26 000
Revisjonshonorar	6	-6 465	-4 750	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-105 605	-103 030	-106 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-7 577	-234 401	-30 000	-40 000
Kontingenter		-10 600	-10 600	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-61 210	-3 722 580	-166 000	-216 000
Forsikringer		-330 569	-293 778	-331 000	-373 000
Kommunale avgifter	9	-608 242	-594 874	-598 000	-608 000
Energi/fyring		-4 355	-4 654	-5 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-295 105	-277 084	-285 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-156 960	-128 400	-140 000	-160 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 726 388</b>	<b>-5 509 849</b>	<b>-1 817 000</b>	<b>-1 981 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 676 258</b>	<b>-2 209 682</b>	<b>1 567 000</b>	<b>1 620 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 676 258</b>	<b>-2 209 682</b>	<b>1 567 000</b>	<b>1 610 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	38 842	48 824	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-216 044	-285 467	-216 000	-238 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-177 202</b>	<b>-236 643</b>	<b>-211 000</b>	<b>-233 388</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 499 056</b>	<b>-2 446 325</b>	<b>1 356 000</b>	<b>1 377 000</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-2 446 325		
Til annen egenkapital		1 499 056	0		



**BYGDEVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 881 531 402, KUNDENR. 602**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	98 156 488	98 156 488
Tomt		7 478 512	7 478 512
Andre varige driftsmidler	14	30 600	56 200
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>105 665 600</b>	<b>105 691 200</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	15	4 577	1 257
Driftskonto OBOS-banken		437 828	781 309
Sparekonto OBOS-banken		610 651	9 972
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 053 056</b>	<b>792 538</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 718 656</b>	<b>106 483 738</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 53 * 100		5 300	5 300
Annen egenkapital	16	63 803 154	62 304 097
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>63 808 454</b>	<b>62 309 397</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 221 847	12 481 507
Borettsinnskudd	18	31 685 200	31 685 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>42 907 047</b>	<b>44 166 707</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 932	5 029
Påløpte renter		1 224	2 605
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 156</b>	<b>7 634</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 718 656</b>	<b>106 483 738</b>



	13		Bygdeveien Borettslag
Pantstillelse	19	106 630 200	106 630 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23. mars 2022  
Styret i Bygdeveien Borettslag

Steinar Knutsen /s/      Lene Kvien /s/      Sadia Hasan Akhtar /s/  
John Andre Andersen /s/      Tone Bakken /s/

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

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

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

Felleskostnader	2 042 355
Bredbånd	186 984
Eiendomsskatt	11 368
Leietillegg påbygg	2 664
Kapitalkostnader på IN-lån	1 128 783
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 320
Overført til kapitalkostnader	-1 132 103
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 243 371</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert Rudskollen brl	3 785
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 785</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 465.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 577
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 577</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-16 125
Drift/vedlikehold VVS	-1 389
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 120
Kostnader dugnader	-576
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-61 210</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 419
Vann- og avløpsavgift	-354 816
Feieavgift	-4 275
Renovasjonsavgift	-237 732
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-608 242</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 669
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 758
Renhold ved firmaer	-12 143
Snørydding	-63 294
Gressklipping	-43 176
Andre fremmede tjenester	-330
Trykksaker	-753
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-15
Porto	-897
Bank- og kortgebyr	-2 426
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-156 960</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	679
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 163
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>38 842</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-199 983
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-16 061
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-216 044</b>

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

Tilgang 2001	54 915 000
Tilgang 2002	43 241 488
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>98 156 488</b>

Tomten ble kjøpt i 2002

Gnr.180/bnr.543,555

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

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

Søppelhus

Tilgang 2013	133 000
Avskrevet tidligere	-76 800
Avskrevet i år	-25 600
	30 600

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **30 600**

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN - kapitalkostnader	4 577
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 577</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	47 432 733
Egenkapital fra IN tidligere	44 966 985
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-28 596 564
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>63 803 154</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,99 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2020	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	327 540	-672 460

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2001	-73 944 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	17 496 008	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	932 120	
Nedbetalt tidligere, IN	44 966 985	
Nedbetalt i år, IN	0	-10 549 387

Lånet er et annuitetslån.

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

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-11 221 847****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-16 471 600
Opprinnelig 2002	-15 213 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-31 685 200</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 685 200
Pantelån	11 221 847
Beregnete IN forpliktelser	16 370 421
<b>TOTALT</b>	<b>59 277 468</b>

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

Bygninger	98 156 488
Tomt	7 478 512
<b>TOTALT</b>	<b>105 635 000</b>



**SAK 4 A)**

**Forslag fra styret om endring av vedtektene –  
bestemmelse som gjelder valg av delegerte til OBOS' generalforsamling**

---

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag:

**Styrets forslag til vedtak:**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling»

***Tillegg til punkt 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling***  
*-Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.*

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

**Sakens flertallskrav:**

2/3 flertall.



**SAK 4 B)**

**Forslag fra styret om endring av vedtektene –  
bestemmelse som regulerer elektronisk kommunikasjon**

---

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser om elektronisk kommunikasjon i kraft i borettslagslovens § 1-6. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

**Styrets forslag til vedtak:**

Følgende nye punkt tas inn i våre vedtekter:

Nytt punkt 1-3 - Kommunikasjon mellom styret og andelseiere

**1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne**

- (1) *Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.*
- (2) *Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.*
- (3) *Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.*

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

**Sakens flertallskrav:**

2/3 flertall.



**SAK 4 C)**

**Forslag fra styret om endring av vedtektene –  
bestemmelse som regulerer laderett**

01.01.2021 trådte det nye bestemmelser om laderett i kraft i borettslagslovens § 5 - 11 a. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

**Styrets forslag til vedtak:**

Følgende nye punkt tas inn i våre vedtekter:

Nytt punkt 4-4 i - Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

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

- (1) *En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.*
- (2) *Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.*

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

**Sakens flertallskrav:**

2/3 flertall.

**SAK 4 D)****Forslag fra Rune Jordet, Gamle Bygdevei 104  
om å bygge om areal under garasje til beboelsesrom**

Rune Jordet, Gamle Bygdevei 104, søker om å bygge om areal under garasje til beboelsesrom.

Viser til vedlagte skisser:

Vedlegg 1: Skisse Fasade

Vedlegg 2: Skisse underetasje

Forslaget til vedtektsendring blir som følger:

Forslag til nytt punkt 4-1 (7):

(7) Rekkehus som har adresse til Gamle Bygde vei 104 har anledning til å endre areal under garasje til beboelsesrom etter skisse godkjent i ordinær generalforsamling 31.05.2022. Søknad om ombygging skal sendes skriftlig til styret, og styrets godkjenning skal foreligge før arbeidet igangsettes. Andelseier plikter å utføre arbeidet på en håndverksmessig måte, og plikter å overholde de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser. Andelseier plikter selv å innhente godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten. Kopi av godkjenningen skal sendes styret.

Andelseier betaler et tillegg i felleskostnadene til dekning av borettslagets merutgifter knyttet til ombyggingen. Andelseier betaler også alle omkostninger til saksbehandling, og faktureres særskilt for utgifter til konsulentbistand hvis styret har behov for å knytte til seg teknisk eller juridisk bistand i forbindelse med vurdering av søknaden, og oppfølging av byggearbeidet.

Forslag til nytt punkt 5-1 (13)

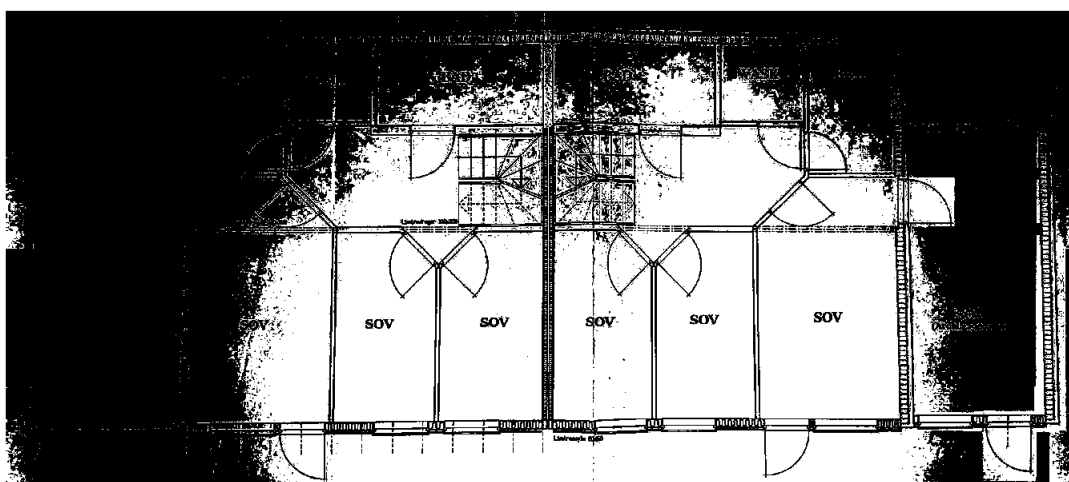
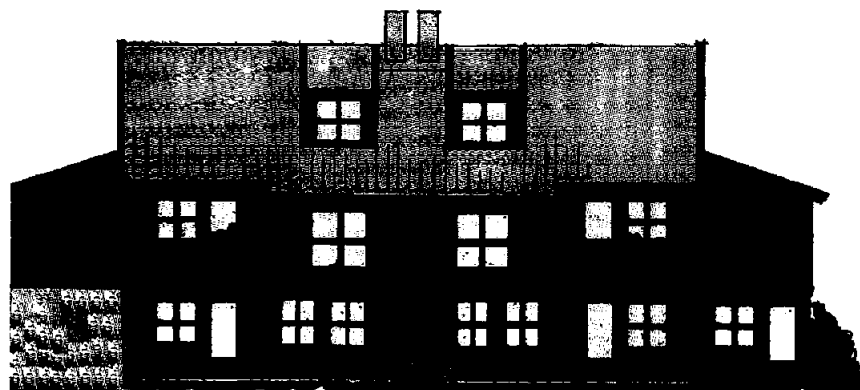
(13) Rekkehus som har adresse til Gamle Bygde vei 104 har anledning til å endre areal under garasje til beboelsesrom etter skisse godkjent i ordinær generalforsamling 31.05.2022. Fører ombyggingen til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget. Andelseier skal erstatte borettslagets utlegg, og kan faktureres særskilt for dette eller ilegges et tillegg i felleskostnadene.

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler at ombyggingen vedtas forutsatt at betingelser som beskrevet over følges og at ombyggingen er henhold til skissene på neste side. Styret støtter forslaget til vedtektsendringen og anbefaler endringen vedtatt som foreslått.

**Sakens flertallskrav:**

2/3 flertall.





**0602 Bygdeveien Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**Leder som ikke er på valg:**

Navn: Steinar Knutsen

Adresse: Gamle Bygdevei 74

**A. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Sadia Hasan Akhtar

Adresse: Gamle Bygdevei 40

Navn: Tone Bakken

Adresse: Gamle Bygdevei 92

**Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Navn: Tove Myhre

Adresse: Gamle bygdevei 116

Navn: Lars Erik Antonsen

Adresse: Gamle Bygdevei 14

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Navn: Karin Zymarikopoulos

Adresse: Gamle Bygdevei 72.

Navn: Rune Hagen

Adresse: Gamle Bygdevei 90

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Steinar Knutsen

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Tone Bakken

**D. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Karianne Stærk Alve

Adresse: Gamle Bygdevei 106

Navn: Kristin Louise Ness

Adresse: Gamle Bygdevei 32

Navn: Wenche Hellenen Reichelt

Adresse: Gamle Bygdevei 96

Dato: 28. februar 2022

I valgkomiteen for Bygdeveien Borettslag

Karianne Stærk Alve

Kristin Louise Ness

Wenche Hellenen Reichelt



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Det er gjennomført 9 styremøter i 2021. De er gjennomført både fysisk og elektronisk. Det har, sammen med OBOS sin løsning Styrommet.no, fungert bra.

Det har vært arrangert to felles dugnader dette året, en på våren og en på høsten, med samling og servering etterpå. Kontainer stod noen dager for oppsamling av hageavfall. Dette er viktige arrangement å avholde for å ha et godt vedlikehold på våre uteområder.

Generalforsamlingen i 2021 ble holdt digitalt via Vibbo på grunn av smittesituasjonen i forhold til korona. Dette fungerte bra og mange var inne i løsningen og ga sine stemmer.

I samarbeid med Rudskollen borettslag ble det holdt juletretenning hvor vi fikk besøk av Stenbråten skolekorps. Her ble det også delt ut godteposer til barna. I 2021 var det Rudskollen borettslag som hadde ansvar for arrangementet. Dette går på rundgang annet hvert år, så i år er det vår tur å arrangere.

Styret har i år vært ute og spurt etter tilbud på snørydding, strøing og stell av grøntanlegg. Det firma som kom med det beste tilbudet og som det er opprettet avtale med er Frode Gran service.

På sommeren og høsten 2021 ble noen defekte gatelys ordnet og fikset. Det ble bestilt utført av Ing.Hans Becker AS som satte opp stolpene. Kostnaden for dette ble dekket av garantien for oppsett av gatebelysning.

Høsten 2021 ble det oppdaget flere trær som var døde og hadde langtkommen forråtnelse i skråning nedenfor borettslaget. Styret fikk bestilt felling og bortkjøring av disse trærne av Akrobat Trefelling Graving og Transport.

Styrets leder ble invitert og deltok på et møte på Stenbråten skole i oktober 2021 hvor skolen, politiet, bydelen og rundtomkringliggende borettslag deltok. Her ble det satt fokus på hvordan alle aktører må jobbe for å ha et godt nabolag. Vi viser til referat på Vibbo for flere detaljer.

Styret besluttet å øke husleien med 10 %. Årsaken er at vi måtte ta opp et tre årig lån i forbindelse med malerprosjektet 2020 og vi ser at boligmassen etter 20 år begynner å trenge mer vedlikehold. I tillegg fikk vi melding om at de kommunale avgiftene øker med 4,5 % og forsikring 10 %. Styret legger opp til i budsjett for 2022 å sette av 220 000 til fremtidig malerprosjekt. Malerprosjekt i 2020 med utbygging av bord med mer kom på 3 655 000.

Det har vært flere forsikrings saker i 2021. I de fleste tilfellene gjelder dette vannskader. Forsikringen borettslaget har dekker mer enn det borettslaget har ansvar for regulert gjennom Vedtekter for Bygdeveien borettslag. Det betyr i de fleste tilfeller at beboere selv må betale egenandelen på forsikringen som per dags dato er 10 000 kroner.

Kommunikasjon fra styret publiseres via Vibbo hvor vi samtidig varsler via e-post og sms for de som har satt opp det i Vibbo. Vi oppfordrer alle til å sette opp varsling fra Vibbo til e-post og sms.



Telenor har arbeidet med å modernisere sine antenner og utstyr, samt utstyrshytte i Gamle Bygdevei 36. Her får vi leieinntekter av Telenor for at de kan disse installasjonene i vårt borettslag.

I noen boliger er det etter en kartlegging meldt om ulike problemer med ytterdører. Styret har leid inn hjelp av Obos for å kartlegge dette og få en tilstandsrapport. Etter det vil styret gå ut i markedet og be om tilbud for å få ordnet dette.

Det er flere som har meldt om at noen som ikke tilhører borettslaget eller er gjester bruker våre felles parkeringsplasser. Styret har besluttet å få satt opp skilt hvor det står at dette er parkeringsplasser for beboere og gjester fra Bygdeveien borettslag.

### **Styret**

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

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Snøbrøyting/strøing og gressklipping av fellesarealer**

Bygdeveien Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Frode Gran service, når det gjelder gressklipping og snøbrøyting. Avtalen gjelder uoppfordret maskinell snøbrøyting og strøing.

### **Renhold**

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

### **Nøkler**

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

### **Forsikring**

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig



håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06** og **30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller



dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).



## Større vedlikehold og rehabilitering

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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