



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 813 156 822
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRKHOL BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 921 658	619 795
Sum inntekter		2 921 658	619 795
Kostnader			
Lønnskostnad		16 515	11 410
Annen driftskostnad		255 574	274 103
Sum kostnader		272 089	285 513
Driftsresultat		2 649 570	334 281
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 037	1 090
Sum finansinntekter		1 037	1 090
Annen finanskostnad		198 530	214 441
Sum finanskostnader		198 530	214 441
Netto finans		-197 493	-213 351
Ordinært resultat før skattekostnad		2 452 077	120 930
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 452 077	120 930
Årsresultat		2 452 077	120 930
Totalresultat		2 452 077	120 930
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 452 077	120 930
Sum overføringer og disponeringer		2 452 077	120 930



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 628 000	23 628 000
Sum varige driftsmidler		23 628 000	23 628 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 628 000	23 628 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		59 794	48 476
Sum fordringer		59 794	48 476
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		400 922	325 475
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		400 922	325 475
Sum omløpsmidler		460 717	373 950
SUM EIENDELER		24 088 717	24 001 950

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 753 326	3 301 249
Sum opptjent egenkapital		5 753 326	3 301 249
Sum egenkapital		5 793 326	3 341 249
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 688 865	13 057 245
Øvrig langsiktig gjeld		7 488 000	7 488 000
Sum annen langsiktig gjeld		18 176 865	20 545 245
Sum langsiktig gjeld		18 176 865	20 545 245
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		82 554	74 802
Leverandørgjeld		8 190	33 772
Annen kortsiktig gjeld		27 781	6 882
Sum kortsiktig gjeld		118 525	115 456
Sum gjeld		18 295 390	20 660 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 088 717	24 001 950



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467697

Enheten

Organisasjonsnummer: 813 156 822
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BJØRKHOL BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 813 156 822
BJØRKHOL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 921 658	619 795
Sum inntekter		2 921 658	619 795
Kostnader			
Lønnskostnad		16 515	11 410
Annen driftskostnad		255 574	274 103
Sum kostnader		272 089	285 513
Driftsresultat		2 649 570	334 281
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 037	1 090
Sum finansinntekter		1 037	1 090
Annen finanskostnad		198 530	214 441
Sum finanskostnader		198 530	214 441
Netto finans		-197 493	-213 351
Ordinært resultat før skattekostnad		2 452 077	120 930
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 452 077	120 930
Årsresultat		2 452 077	120 930
Totalresultat		2 452 077	120 930
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 452 077	120 930
Sum overføringer og disponeringer		2 452 077	120 930



Organisasjonsnr: 813 156 822
BJØRKHOL BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 23 628 000 23 628 000
Sum varige driftsmidler 23 628 000 23 628 000

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 23 628 000 23 628 000

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 59 794 48 476
Sum fordringer 59 794 48 476

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 400 922 325 475
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 400 922 325 475

Sum omløpsmidler 460 717 373 950

SUM EIENDELER 24 088 717 24 001 950

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 40 000 40 000
Sum innskutt egenkapital 40 000 40 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 5 753 326 3 301 249



Sum opptjent egenkapital	5 753 326	3 301 249
Sum egenkapital	5 793 326	3 341 249
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 688 865	13 057 245
Øvrig langsiktig gjeld	7 488 000	7 488 000
Sum annen langsiktig gjeld	18 176 865	20 545 245
Sum langsiktig gjeld	18 176 865	20 545 245
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	82 554	74 802
Leverandørgjeld	8 190	33 772
Annen kortsiktig gjeld	27 781	6 882
Sum kortsiktig gjeld	118 525	115 456
Sum gjeld	18 295 390	20 660 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 088 717	24 001 950



Organisasjonsnr: 813 156 822
BJØRKHOL 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Bjørkhol Borettslag

Velkommen til digital generalforsamling 2021

Digital gjennomføring av generalforsamling 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i Bjørkhol Borettslag bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Møtet åpnes 03.mai.2021 og avsluttes 07.mai.2021 – se trinnvis veiledning om hvordan generalforsamlingen gjennomføres på neste side.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på møtet og avgi din stemme. Dersom det er noe du lurer på i forbindelse med den praktiske gjennomføringen, eller vil ha mer informasjon om noen av sakene – ta kontakt med:

Styreleder – Stein Gamme 98 47 97 13 - stgamm@online.no

Rådgiver i OBOS Anna Myrmoen 22 86 75 33 - anna.myrmoen@obos.no

Styret i Bjørkhol Borettslag



Gjennomføring av generalforsamling – trinnvis veiledning

Før møtet:

- Alle som ønsker å stemme digitalt på generalforsamlingen må registrere sitt mobilnummer, email-adresse samt samtykke til digital kommunikasjon på *Minprofil* på Vibbo.no. De som ikke har registrert seg kan delta analogt, se eget avsnitt nederst på denne siden.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 03.mai.2021 straks du mottar en SMS med lenke til møtet.
- Møtet er åpent for avstemming til 7.mai.2021

Hvordan stemmer du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta (benytt gjerne lenken som du mottar på SMS). Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no
- I Vibbo.no finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme. Det er ikke mulig å legge til nye saker. Øverst i løsningen ser du når avstemmingen lukkes.
- Etter saksbeskrivelsen vil du få opp et felt for å avgi din stemme. Du velger om du stemmer **for** forslaget til vedtak, eller om du stemmer **mot**. Du kan stemme på de sakene du ønsker. Om du ikke avgir stemme vil den telles som blank.
- Du kan endre dine avgitte stemmer underveis så lenge møtet er åpent for avstemming. Du ser foreløpig resultat på alle saker, med unntak av valg av tillitsvalgte.
- Eventuelle kommentarer som du legger ved saker er åpne for alle, og alle kan kommentere på disse.
- Når årsmøtet er avsluttet, vises foreløpig oversikt over resultat på alle saker som har vært oppe til avstemming, samt hvilke tillitsvalgte som har blitt valgt. NB: Oversikten inkluderer ikke de analoge stemmene som må legges inn manuelt i ettertid.

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på den digitale generalforsamlingen, anbefaler vi at du leverer/sender vedlagte stemmeseddel (på neste side) i utfyllt og signert til styreleder innen 7. mai.

Etter generalforsamlingen:

- Når de analoge stemmene er lagt inn manuelt og protokollen er signert av protokollvitnet, vil protokollen bli lastet opp i Vibbo.no. Samtidig vil alle som har registrert seg for digital kommunikasjon motta en SMS med lenke til protokollen. Beboere som ikke har registrert seg i Vibbo.no vil få protokollen tilsendt per post.





Deltagelse på digital generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 4206 **Selskapsnavn** Bjørkhol Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

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

Protokollfører: Anna Myrmoen, OBOS

Protokollvitne: Stein Gamme

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorarer, 15.000,-.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Karnapp over inngangsparti

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sportsbod / redskapsbod

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Delvis tak over veranda

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styremedlem for 2 år	Jarle Lorang Hagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem for 1 år	Irene Berli	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem for 1 år	Espen Eriksen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem for 1 år	Marit Petra Brenden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem for 1 år	Håvard Haugnes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Bjørkhol Borettslag
avholdes på vibbo.no.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Karnapp over inngangsparti
 - B) Sportsbod / redskapsbod
 - C) Delvis tak over veranda
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Hamar, 22.03.2021
Styret i Bjørkhol Borettslag

Stein Gamme /s/ Jan Ingebret By /s/ Bente Richardsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stein Gamme	Hestenga 23
Styremedlem	Jan Ingebret By	Hestenga 17
Styremedlem	Bente Richardsen	Hestenga 21
Varamedlem	Irene Berli	Hestenga 19
Varamedlem	Espen Eriksen	Hestenga 21

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Stein Gamme		Hestenga 23
Varadelegert		
Jan Ingebret By		Hestenga 17

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

Generelle opplysninger om Bjørkhol Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Bjørkhol Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 813156822, og ligger i RINGSAKER kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer :
766 70 71

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Bjørkhol Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Det er avholdt 5 styremøter.

Styret har:

- arrangert sommerfest.
- godkjent asfaltering utenfor garasje til Hestenga 27.
- godkjent nye beboere.
Vi ønsker Laila Irene Haugom samt Jan Egil Spønnich og Monica Stendahl velkommen til Bjørkhol borettslag.
- fått muntlig henvendelse om å felle furua på fellesområdet.
Styret er imot felling, men har ikke behandlet saken formelt da vi avventer skriftlig henvendelse.
- behandlet muntlig klager fra beboere.
- behandlet budsjett for 2021.
- forhandlet med Telenor om kostnader på TV og Internett.
Ny avtale innebærer en reduksjon på 50 kr per leilighet per måned.
Det utgjør 4.800 kr per år for borettslaget.
- forhandlet med Sameie 1 og Sameie 2 på Hestenga om snørydding og gatebelysning.
Vi har tatt over driften av gatelyset fra 19. februar i år. Bjørkhol borettslag administrerer driften og må sørge for å få refundert 1/3 av kostnadene fra hvert sameie. Vi har inngått avtale med sameiene om snørydding og strøing på vegen og biloppstillingsplassene. Bjørkhol borettslag betaler 1/3 av kostnadene.
- tatt ned vikepliktsskiltet ved utkjøringa fra Hestenga i samråd med M. Dobloug og Heggelund Bygg.
- laget lister for vask av søppeldunker og for klipping av gras på fellesarealer.
- vedtatt beplantning mellom øvre og nedre rekke i borettslaget.
- styremedlemmene har deltatt på diverse kurs («Digitalt årsmøte» og «Ny fakturering») i regi av OBOS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 914 238.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 272 089.

Resultat

Årets resultat på kr 2 452 077 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 2020 ble det innbetalt kr 2 007 420 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 444 657.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 342 192 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 21 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i RINGSAKER kommune

Det er beregnet kr 40 000 til eiendomsskatt, kr 70 000 til vann- og avløpsavgift og 27 000 til renovasjonsavgift.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 23 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørkhol Borettslag.

Lån

Bjørkhol Borettslag har lån i Husbanken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 30 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjørkhol Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bjørkhol Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Bjørkhol Borettslag



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

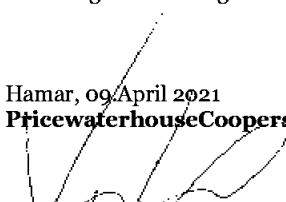
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Hamar, 09. April 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



BJØRKHOL BORETTSLAG ORG.NR. 813 156 822, KUNDENR. 4206

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	258 494	197 766	258 494	342 191
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 452 077	120 930	402 600	497 232
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-360 960	-60 202	-356 000	-456 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-2 007 420	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	83 697	60 728	46 600	41 232
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	342 192	258 494	305 094	383 423

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	460 717	373 950
Kortsiktig gjeld	-118 525	-115 456
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	342 192	258 494



BJØRKHOL BORETTSLAG ORG.NR. 813 156 822, KUNDENR. 4206

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		559 490	252 997	571 056	547 524
Innkrevde felleskostnader	2	312 288	312 288	311 944	312 476
Andre inntekter	3	42 460	54 510	48 132	48 132
SUM DRIFTSINNEKTER		914 238	619 795	931 132	908 132
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 515	-1 410	-1 400	-2 200
Styrehonorar	5	-15 000	-10 000	-10 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-4 500	-4 000	-4 000	-4 500
Forretningsførerhonorar		-29 380	-28 580	-29 000	-30 000
Konsulenthonorar	7	-26 145	-27 111	-24 000	-24 000
Kontingenter		-1 800	-1 800	-1 800	-1 800
Drift og vedlikehold	8	-6 213	-6 844	-21 000	-21 000
Forsikringer		-19 255	-22 061	-23 000	-23 000
Kommunale avgifter	9	-118 473	-131 694	-134 132	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-36 544	-32 543	-34 000	-38 000
Andre driftskostnader	10	-13 264	-19 471	-31 200	-26 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-272 089	-285 513	-313 532	-325 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		642 150	334 281	617 600	582 232
Innbetalt andel fellesgjeld		2 007 420	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 649 570	334 281	617 600	582 232
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 037	1 090	0	0
Finanskostnader	12	-198 530	-214 441	-215 000	-85 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-197 493	-213 351	-215 000	-85 000
ÅRSRESULTAT		2 452 077	120 930	402 600	497 232
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 452 077	120 930		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	22 255 200	22 255 200
Tomt		1 372 800	1 372 800
SUM ANLEGGSMIDLER		23 628 000	23 628 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 736	34 528
Andre kortsiktige fordringer	14	52 058	13 948
Driftskonto OBOS-banken		194 317	121 426
Sparekonto OBOS-banken		206 605	204 049
SUM OMLØPSMIDLER		460 717	373 950
SUM EIENDELER		24 088 717	24 001 950
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 5000		40 000	40 000
Annen egenkapital	15	5 753 326	3 301 249
SUM EGENKAPITAL		5 793 326	3 341 249
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 688 865	13 057 245
Borettsinnskudd	17	7 488 000	7 488 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 176 865	20 545 245
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 190	33 772
Påløpte renter		14 261	35 852
Påløpte avdrag		68 293	38 950
Annen kortsiktig gjeld	18	27 781	6 882
SUM KORTSIKTIG GJELD		118 525	115 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 088 717	24 001 950
Pantstillelse	19	23 676 056	23 676 056
Garantiansvar		0	0

Hamar, 22.03.2021
Styret i Bjørkhol Borettslag

Stein Gamme /s/ Jan Ingebret By /s/ Bente Richardsen /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader lik	312 288
Kapitalkostnader på IN-lån	246 999
Kapitalkostnader på IN-lån 2	300 230
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 821
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	7 440
Overført til kapitalkostnader	-559 490
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	312 288

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vann dekket av andelseierne, jfr.note 9	42 460
SUM ANDRE INNTEKTER	42 460

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	600
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 515

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 15 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 145
SUM KONSULENTHONORAR	-26 145

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 213
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 213

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

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

Eiendomsskatt	-37 422
Vann- og avløpsavgift	-14 428
Kostnader vann dekket av andelsierne, jfr.note 3	-42 460
Feieavgift	-3 259
Renovasjonsavgift	-20 903
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-118 473

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-10 563
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-1
Porto	-137
Bank- og kortgebyr	-2 065
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 264

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	55
Renter av sparekonto i OBOS-banken	982
SUM FINANSINNTEKTER	1 037

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-121 119
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-77 411
SUM FINANSKOSTNADER	-198 530

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2015	22 255 200
SUM BYGNINGER	22 255 200

Tomten ble kjøpt i 2015

Gnr.766/bnr.70 M. flere

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	7 157
Kreditnota som kommer fra Ringsaker Kommune	26 787
Beboerne skylder etter avregning vann pr 31.12.20	18 115
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	52 058

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	893 079
Egenkapital fra IN tidligere år	3 043 805
Egenkapital fra IN 2020	2 007 420
Reduksjon EK fra IN	-190 978
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 753 326

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-8 070 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	186 551
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	2 007 420
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-5 876 029

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-8 070 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	38 950
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	174 409
Nedbetalt tidligere, IN	3 043 805
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-4 812 836
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 688 865

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014	-3 744 000
Opprinnelig 2015	-3 744 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-7 488 000

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-476
For lite innbetalt forskudd Ringsaker Kommune	-3 518
Beboerne har til gode etter avregning pr. 31.12.20	-23 787
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 781

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 488 000
Pantelån	10 688 865
	68 293
Beregnete IN-forpliktelser	4 860 247
TOTALT	23 105 405

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	22 255 200
Tomt	1 372 800
TOTALT	23 628 000



4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag som ønskes behandlet i generalforsamlingen i Bjørkhol borettslag.

A) Karnapp over inngangsparti

Det er ønskelig at forslaget om dispensasjon til å bygge tak over og evt et karnapp over inngangspartiet, tas opp i generalforsamlingen.

Begrunnelsen er at snø stenger for inngangsdør og boddør på vinterstid. Samt at det hadde vært behagelig og enklere å mer fremkommelig å komme seg til og fra boden uten å måtte måke snø eller kle seg.

Mvh
Laila Irene Haugom
Hestenga 15

Styrets innstilling

Borettslaget har gjort henvendelse til Heggelund Bygg om løsning på overbygg og eventuelt prisoverslag etter vedtak på tidligere generalforsamling. Etter mye muntlig purring, senest i februar 2021, lofte Heggelund Bygg å komme med forslag til løsning. Styret fremmer ny henvendelse til Heggelund Bygg hvis generalforsamlingen er positiv til forslaget.

Forslag til vedtak

Ønsker du at borettslaget fortsetter arbeidet med å planlegge tak over inngangspartiet?
(Svar angis på stemmeseddel)

B) Sportsbod / redskapsbod

U.t ønsker dispensasjon til å sette opp en sportsbod/redskapsbod for eget forbruk. Det foreslås å sette opp dette på bakside av garasje for leilighet nr 15.

Begrunnelsen er at garasjene er svært trange og at vi kun har garasjen å sette sykler, skiutstyr, gressklippere og annet utstyr som tar plass. Det oppleves vanskelig å oppbevare alt av utstyr i garasje i tillegg til bil.

Mvh
Laila Irene Haugom
Hestenga 15

Styrets innstilling

Beboerne har lenge ønsket en bod for oppbevaring av felles utstyr, f. eks gressklipper. Det blir feil å la en beboer få sette opp egen bod.

Det er også begrenset hvor mye av grøntarealet som kan bygges ut.

Forslag til vedtak

Støtter du ønsket fra beboer om å sette opp bod bak garasje i Hestenga 15?
(Svar avgis på stemmeseddel)



C) Delvis tak over veranda

Det foreslås at det bygges tak over deler av verandaen, slik at dette hindrer snø i å stenge for verandadør vinterstid.

Mvh
Laila Irene Haugom
Hestenga 15

Styrets innstilling

4 av leilighetene har allerede montert markise over verandaen.
Styret prioriterer derfor overbygg ved inngangspartiet, og foreslår at overbygg over verandaen avventes i denne omgangen.

Forslag til vedtak

Ønsker du at det skal settes i gang en prosess der vi ser på muligheter for å lage tak over verandaen?
(Svar angis på stemmeseddel)



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på 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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1739471. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04 og 01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS'



klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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