



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 848 558 052  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORGARVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2021

### 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, 01.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 253 852	2 188 416
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 253 852</b>	<b>2 188 416</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 611	69 031
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1	
Annen driftskostnad		1 553 172	1 335 564
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 619 784</b>	<b>1 404 594</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>634 068</b>	<b>783 822</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 192	25 091
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 192</b>	<b>25 091</b>
Annen finanskostnad		275 439	342 220
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>275 439</b>	<b>342 220</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-250 247</b>	<b>-317 129</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>383 821</b>	<b>466 692</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>383 821</b>	<b>466 692</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>383 821</b>	<b>466 692</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>383 821</b>	<b>466 692</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		383 821	466 692
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>383 821</b>	<b>466 692</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		10 655 224	10 655 224
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		10 655 224	10 655 225
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 655 224	10 655 225
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		41 651	387 633
Sum fordringer		41 651	387 633
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		442 946	657 217
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		442 946	657 217
Sum omløpsmidler		484 597	1 044 850
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 139 821</b>	<b>11 700 075</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 100</b>	<b>4 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 626 247	5 010 068
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 626 247</b>	<b>-5 010 068</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 622 147</b>	<b>-5 005 968</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		12 172 389	12 728 363
Øvrig langsiktig gjeld		3 586 900	3 586 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 759 289</b>	<b>16 315 263</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 759 289</b>	<b>16 315 263</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 678	389 018
Annen kortsiktig gjeld			1 762
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 679</b>	<b>390 780</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 761 968</b>	<b>16 706 043</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 139 821</b>	<b>11 700 075</b>



## Årsmøte 2021

Borgarveien Borettslag  
Digitalt årsmøte avholdes 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Borgarveien Borettslag. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3548>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Vedtektsendring
6. Endring husordensreglene
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borgarveien Borettslag**

Jan Harald Korshavn

Line Victoria Neste Flatebø

Hege Solheim



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Jan Korshavn og Line Victoria N. Flatebø er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 500.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 60 500,-.



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### **Vedlegg**

- 1. TRYKK.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan Harald Korshavn, på valg 2021	Rådmann Karlsens vei 9
Styremedlem	Line Victoria Neste Flatebø, på valg 2022	Rådmann Karlsens vei 33
Styremedlem	Hege Solheim, på valg 2021	Ambolten 8
Varamedlem	Gro Heie Engelbrecht	Rådmann Karlsens vei 27
Varamedlem	Nina Storåsli	Ambolten 19

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Jan Harald Korshavn Rådmann Karlsens Vei 9

#### Varadelegert

Line Victoria Neste Flatebø Rådmann Karlsens Vei 33

### Valgkomiteen

Predrag Grozdanic Ambolten 2  
Roy Vister Rådmann Karlsens Vei 5

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

### Generelle opplysninger om Borgarveien Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848558052, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresser:

Ambolten 1-15 og 17 og 19

Rådmann Karlsens Vei 1-13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 og 35

Gårds- og bruksnummer:

303 1429

8303 1429

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. Borgarveien Borettslag har ingen ansatte.

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.

### 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 PWC Østfold.



## STYRETS ARBEID

Siden siste ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter (alle nettbaserte), og 42 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg til styremøtene har mange av disse og en del mindre saker vært drøftet via telefon og e-post.

Etter litt innkjøringsproblemer er nå alle samlestativ for postkasser på plass og offisielt tatt i bruk av Posten. De som har meldt fra om problemer med å nå opp til sin kasse har fått en annen modell.

Styret har i denne perioden ordnet med utskifting av vannmålere og stengekran i en av bygningene, forestått beskjæring av utvalgte trær, behandlet ulike søknader om markiser, solskjerming, varmepumper og ladestasjoner til el-biler.

Vi minner alle om at det er søknadsplikt på alle disse.

Med bakgrunn brannfare har styret også sett nærmere på de tekniske kravene som bør stilles til lading av el-bil og har nå foreslått nye retningslinjer for dette innlemmet i borettslagets vedtekter (se innkomne forslag).

Det er også påbegynt planer om å se på behovet for utskifting av flere vannmålere og stengekraner, behov for maling av verandafronter, boder og leegger, samt om det kan ha blitt råte i deler av kledningen på en eller flere av bygningene. Dette arbeidet vil fortsette utover i 2021.

Styret minner igjen om at den gamle hjemmesiden er erstattet med OBOS' nye beboerplattform VIBBO.

VIBBO inneholder som de fleste har registrert, nyttig informasjon om en rekke temaer, økonomisk oversikt over den enkeltes bolig, vedtekter og ordensregler, samt oppdatert kontaktinformasjon til både styret og beboere.

Styret benytter nå denne løsningen på fast basis til å informere beboerne om ulike temaer og oppfordrer alle til å ta den i bruk. Vibbo fungerer like bra på alle plattformer; PC, Mac, nettbrett eller smarttelefon.

Innholdet vil etter hvert vokse og være til stadig større nytte for beboerne.

Adressen er <https://vibbo.no/borgarveien> og alle som bor her kan registrere seg, både andelseiere, eventuelle leietakere og medboere. Tilgang til VIBBO og bruk av digital informasjon skjer kun etter at den enkelte selv har godkjent dette. Styret kan legge til leietakere eller medboere, andelseiere må være registrert med mobilnummer hos OBOS.

Vi oppfordrer igjen alle om å godkjenne bruk av digital informasjon og ta i bruk VIBBO som moderne informasjonsplattform i borettslaget. Løsningen letter arbeidet for styret i vesentlig grad.

Vibbo er en enkel, miljøvennlig og tidsbesparende løsning for både styret og beboerne. Etter behov kan vi bidra med enkel brukerveiledning og assistanse til de som føler behov for litt hjelp til å komme i gang.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 253 852.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 619 784.

### Resultat

Årets resultat på kr 383 821 kommer frem i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 481 918 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Ellers 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 100 000 til diverse vedlikehold.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med en økning på 4% på de kommunale avgiftene, eiendomsskatten uendret.

### 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 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr.203 000, men endte på kr. 219 653. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borgarveien Borettslag.

### Lån

Borgarveien Borettslag har lån i Eika.

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

Det er budsjettert med 2 % økning i forretningsførerhonoraret.

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. det er forsvarlig i 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.21.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borgarveien Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Borgarveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 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 budsjettall 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.

---

#### *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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borgarveien Borettslag

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.

Sarpsborg, 5. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



## BORGARVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 558 052, KUNDENR. 3548

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>654 070</b>	<b>708 198</b>	<b>654 070</b>	<b>481 918</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	383 821	466 692	228 650	618 050
Tilbakeføring av avskrivning	13 1	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -555 974	-520 820	-527 000	-588 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-172 152</b>	<b>-54 128</b>	<b>-298 350</b>	<b>30 050</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>481 918</b>	<b>654 070</b>	<b>355 720</b>	<b>511 968</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	484 597	1 044 850		
Kortsiktig gjeld	-2 679	-390 780		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>481 918</b>	<b>654 070</b>		



## BORGARVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 558 052, KUNDENR. 3548

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 253 852	2 188 416	2 254 000	2 321 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 253 852</b>	<b>2 188 416</b>	<b>2 254 000</b>	<b>2 321 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 111	-8 531	-8 550	-8 550
Styrehonorar	4	-60 500	-60 500	-60 500	-60 500
Avskrivninger	13	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 250	-4 125	-4 300	-4 300
Forretningsførerhonorar		-131 180	-127 980	-131 800	-133 000
Konsulenthonorar	6	-18 470	-21 078	-15 100	-15 000
Kontingenter		-8 200	-8 200	-8 200	-8 200
Drift og vedlikehold	7	-306 764	-118 238	-319 000	-100 000
Forsikringer		-201 806	-177 403	-186 300	-203 000
Kommunale avgifter	8	-602 971	-623 311	-634 500	-640 000
Energi/fyring		-1 277	-2 097	-1 500	-1 800
TV-anlegg/bredbånd		-184 824	-176 623	-182 000	-186 000
Andre driftskostnader	9	-93 430	-76 510	-145 500	-141 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 619 784</b>	<b>-1 404 594</b>	<b>-1 697 250</b>	<b>-1 501 550</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>634 068</b>	<b>783 822</b>	<b>556 750</b>	<b>819 450</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	25 192	25 091	22 500	19 600
Finanskostnader	11	-275 439	-342 220	-350 600	-221 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-250 247</b>	<b>-317 129</b>	<b>-328 100</b>	<b>-201 400</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>383 821</b>	<b>466 692</b>	<b>228 650</b>	<b>618 050</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		383 821	466 692		



## BORGARVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 558 052, KUNDENR. 3548

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	10 455 944	10 455 944
Tomt		199 280	199 280
Andre varige driftsmidler	13	0	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 655 224</b>	<b>10 655 225</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		6 944	384 965
Andre kortsiktige fordringer	14	34 707	2 668
Driftskonto OBOS-banken		398 905	363 971
Sparekonto OBOS-banken		44 041	293 246
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>484 597</b>	<b>1 044 850</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 139 821</b>	<b>11 700 075</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Udekket tap	15	-4 626 247	-5 010 068
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 622 147</b>	<b>-5 005 968</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 172 389	12 728 363
Borettsinnskudd	17	3 586 900	3 586 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 759 289</b>	<b>16 315 263</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 678	389 018
Annen kortsiktig gjeld		0	1 762
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 679</b>	<b>390 780</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 139 821</b>	<b>11 700 075</b>
Pantstillelse	18	19 386 900	19 386 900
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 05.03.2021  
Styret i Borgarveien Borettslag

Jan Harald Korshavn /s/                      Line Victoria Neste Flatebø /s/                      Hege Solheim /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.

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

Felleskostnader	2 253 852
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 253 852</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 530
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 419
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 111</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 500.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 327
Teknisk service-avtale	-15 143
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 470</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-159 915
Drift/vedlikehold VVS	-48 720
Drift/vedlikehold elektro	-2 065
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 065
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-306 764</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-193 877
Kommunale avgifter	-409 094
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-602 971</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-907
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 423
Vaktmestertjenester	-63 040
Andre fremmede tjenester	-272
Trykksaker	-1 029
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 950
Andre kontorkostnader	-459
Porto	-1 351
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-565
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-93 430</b>

**NOTE: 10**



**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	70
Renter av sparekonto i OBOS-banken	795
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 327
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>25 192</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-275 439
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-275 439</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	10 378 400
Snøfangere tak 2009	58 950
Gatelys 2009	18 594
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>10 455 944</b>

Tomten ble kjøpt i 1979.

Gnr.303/bnr.1429 M. flere

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

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat	
Tilgang 2007	60 558
Avskrevet tidligere	-60 557
Avskrevet i år	-1
	0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>0</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

-1

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm til gode fra s.3547 Gamlebyveien Borettslag	1 486
Til gode avregning kommunale avgifter	33 221
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>34 707</b>

**NOTE: 15**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**



Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-15 800 000
Nedbetalt tidligere	3 071 637
Nedbetalt i år	555 974
	<u>-12 172 389</u>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-12 172 389</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979 -3 586 900

**SUM BORETTINNSKUDD** **-3 586 900**

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 586 900
Pantelån	12 172 389
<b>TOTALT</b>	<b>15 759 289</b>

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

Bygninger	10 455 944
Tomt	199 280
<b>TOTALT</b>	<b>10 655 224</b>



## Innkommne forslag til generalforsamlingen

### A) Nytt punkt 5-4 i vedtektene

Styret foreslår nytt pkt 5-4 i vedtektene for Borgarveien borettslag:

#### 5-4 Lading av batterier på elektriske biler

(1) Lading av batterier på elektriske biler skal kun gjøres med godkjent ladestasjon.

Bruk av utvendige eller innvendige stikkontakter, eller via skjøteledninger, er ikke tillatt og må ansees som en stor brannfare.

(2) Før montasje av ladestasjon kan foretas skal andelseier sende styret en skriftlig søknad med teknisk beskrivelse av type ladestasjon (produktblad, fabrikk og modell), ønsket plassering og valgt installatør.

Godkjenning vil kun skje når det er dokumentert at sikringsskap er utstyrt iht. gjeldende forskrifter. Bilde av eksisterende sikringsskap må følge søknaden.

(3) Ladestasjon må kun monteres på egen, dedikert og dimensjonert kurs til sikringsskap med godkjente materiell, inkludert hovedsikring. Sikringsskap med gamle skru-/porselenssikringer vil ikke være godkjente for tilkopling til ladestasjon.

(4) Etter montasje skal kopi av samsvarserklæring fra godkjent installatør oversendes styret.

(5) Avvik fra disse kravene vil kunne medføre påbud om fjerning eller utskifting av montert utstyr.

I alle tilfeller vil lading på andre måter enn fra godkjent ladestasjon via modernisert sikringsskap ansees som svært brannfarlig og andelseier vil kunne bli holdt personlig ansvarlig for skader som kan oppstå.

#### Begrunnelse:

Lading av elektriske biler krever mer strøm enn det vanlige strømkurser og sikringsskap med gammelt materiell er dimensjonert for. Varmgang, lysbuer og brann kan oppstå dersom man ikke følger myndighetenes krav.

Borgarveien BRL har i samråd med fagfolk valgt å sette krav til ladestasjon dersom andelseiere skal lade kjøretøy, og i tillegg må sikringsskap være oppgradert med moderne materiell som automatsikringer og jordfeilbrytere m.m.

En kombinasjon av gammelt sikringsskap og ny ladestasjon kan også være brannfarlig. Bruk av vanlige stikkontakter eller skjøteledninger er ulovlig og må ansees som brannfarlig.

Håpet er at disse kravene vil sørge for at det ikke skjer katastrofale ulykker i et borettslag med 41 leiligheter tett på hverandre og bokstavelig talt "vegg i vegg". Brann vil få store konsekvenser og må for enhver pris unngås.

Forslag til vedtak: Godkjenne endringene.



## B)

Justering av tekst i husordensreglenes pkt. 3b og nytt punkt 3c ihht forslag A over:

Gjeldende tekst:

b. Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep på yttervegger og utearealer, samt ved oppsetting av markiser, plattinger, levegger, parabol, varmpumper eller liknende. Det skal også søkes om omfattende hagemessige endringer, ev. felling av trær m.m..

### Ny tekst i punkt 3b og nytt punkt 3c:

b. Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep på yttervegger og utearealer, samt ved oppsetting av markiser, plattinger, levegger, parabol, varmpumper, **ladestasjoner** eller liknende. Det skal også søkes om omfattende hagemessige endringer, ev. felling av trær m.m..

**c. Montering og bruk av ladestasjon krever søknad til styret, godkjent materiell, oppgradert sikringskap og samsvarserklæring fra autorisert installatør ihht vedtektenes pkt 5-4.**

### Begrunnelse:

Styret foreslår å justere teksten i 3b med ordet **ladestasjon** samt en henvisning til vedtektenes punkt 5-4 i nytt punkt 3c, begge deler for å tydeliggjøre viktigheten av kravet til godkjent ladestasjon for elektriske kjøretøy.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å justere teksten i 3b med ordet **ladestasjon** samt en henvisning til vedtektenes punkt 5-4 i nytt punkt 3c, begge deler for å tydeliggjøre viktigheten av kravet til godkjent ladestasjon for elektriske kjøretøy.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Jan Korshavn Rådmann Karlsens vei 9

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Steinar Kjellstrøm Rådmann Karlsens vei 11

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Line Victoria N. Flatebø Rådmann Karlsens vei 33

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

1. Gro Heie Engelbrecht Rådmann Karlsens vei 27
2. Nina Storåsli Ambolten 11

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

Jan Korshavn Rådmann Karlsens vei 9

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

Line Victoria N. Flatebø Rådmann Karlsens vei 33

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Predrag Grozdanic Ambolten 2  
Roy Vister Rådmann Karlsens vei 5

I valgkomiteen for Borgarveien Borettslag

Predrag Grozdanic  
Roy Vister



## **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.

### **Parkering**

Borettslaget har 3 gjesteparkeringer, med til sammen 10 parkeringsplasser. Styret anmoder beboerne om å informere sine gjester om disse.

### **Andre tjenester**

Borgarveien borettslag har avtale med Gaards-Service AS om gressklipping, strøing, feiing, rens av takrenner og snørydding.

### **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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961377. 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.

**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.

**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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2016 - 2016	Tak/pipe	Pipetopp og oppbygging og tetting av undertak kr. 136 000
2015 - 2015	Lekeplass og fellesarealet	Lekeplass med nye lekeapparater.
2013 - 2013	Malt utvendig	Opparbeidet asfaltert gangsti



Sak 5

## Vedtektssendring

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

A) Nytt punkt 5-4 i vedtektene

Styret foreslår nytt pkt 5-4 i vedtektene for Borgarveien borettslag:

5-4 Lading av batterier på elektriske biler

(1) Lading av batterier på elektriske biler skal kun gjøres med godkjent ladestasjon.

Bruk av utvendige eller innvendige stikkontakter, eller via skjøteledninger, er ikke tillatt og må ansees som en stor brannfare.

(2) Før montasje av ladestasjon kan foretas skal andelseier sende styret en skriftlig søknad med teknisk beskrivelse av type ladestasjon (produktblad, fabrikat og modell), ønsket plassering og valgt installatør.

Godkjennelse vil kun skje når det er dokumentert at sikringsskap er utstyrt ihht. gjeldende forskrifter. Bilde av eksisterende sikringsskap må følge søknaden.

(3) Ladestasjon må kun monteres på egen, dedikert og dimensjonert kurs til sikringsskap med godkjente materiell, inkludert hovedsikring. Sikringsskap med gamle skru-/porselenssikringer vil ikke være godkjente for tilkopling til ladestasjon.

(4) Etter montasje skal kopi av samsvarserklæring fra godkjent installatør oversendes styret.

(5) Avvik fra disse kravene vil kunne medføre påbud om fjerning eller utskifting av montert utstyr.

I alle tilfeller vil lading på andre måter enn fra godkjent ladestasjon via modernisert sikringsskap ansees som svært brannfarlig og andelseier vil kunne bli holdt personlig ansvarlig for skader som kan oppstå.

Begrunnelse:

Lading av elektriske biler krever mer strøm enn det vanlige strømkurser og sikringsskap med gammelt materiell er dimensjonert for. Varmgang, lysbuer og brann kan oppstå dersom man ikke følger myndighetenes krav.

Borgarveien BRL har i samråd med fagfolk valgt å sette krav til ladestasjon dersom andelseiere skal lade kjøretøy, og i tillegg må sikringsskap være oppgradert med moderne materiell som automatsikringer og jordfeilbrytere m.m.

En kombinasjon av gammelt sikringsskap og ny ladestasjon kan også være brannfarlig. Bruk av vanlige stikkontakter eller skjøteledninger er ulovlig og må ansees som brannfarlig.



Håpet er at disse kravene vil sørge for at det ikke skjer katastrofale ulykker i et borettslag med 41 leiligheter tett på hverandre og bokstavelig talt "vegg i vegg". Brann vil få store konsekvenser og må for enhver pris unngås.

**Forslag til vedtak**

Godkjenne endringene.



Sak 6

## Endring husordensreglene

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Justering av tekst i husordensreglenes pkt. 3b og nytt punkt 3c ihht forslag A over:

Gjeldende tekst:

b. Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep på yttervegger og utearealer, samt ved oppsetting av markiser, plattinger, levegger, parabler, varmpumper eller liknende. Det skal også søkes om omfattende hagemessige endringer, ev. felling av trær m.m..

Ny tekst i punkt 3b og nytt punkt 3c:

b. Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep på yttervegger og utearealer, samt ved oppsetting av markiser, plattinger, levegger, parabler, varmpumper, ladestasjoner eller liknende. Det skal også søkes om omfattende hagemessige endringer, ev. felling av trær m.m..

c. Montering og bruk av ladestasjon krever søknad til styret, godkjent materiell, oppgradert sikringskap og samsvarserklæring fra autorisert installatør ihht vedtektenes pkt 5-4.

Begrunnelse:

### Styrets innstilling

Styret foreslår å justere teksten i 3b med ordet ladestasjon samt en henvisning til vedtektenes punkt 5-4 i nytt punkt 3c, begge deler for å tydeliggjøre viktigheten av kravet til godkjent ladestasjon for elektriske kjøretøy.

### Forslag til vedtak

Styret foreslår å justere teksten i 3b med ordet ladestasjon samt en henvisning til vedtektenes punkt 5-4 i nytt punkt 3c, begge deler for å tydeliggjøre viktigheten av kravet til godkjent ladestasjon for elektriske kjøretøy.



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Jan Korshavn**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Steinar Kjellstrøm**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Gro Heie Engelbrecht**

**Nina Stråsli**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**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.