



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 129 247
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KONVALLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 681 559 | 2 681 435 |
| Sum inntekter | | 2 681 559 | 2 681 435 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 197 171 | 183 566 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 6 078 | 6 078 |
| Annen driftskostnad | | 1 794 851 | 3 645 135 |
| Sum kostnader | | 1 998 100 | 3 834 778 |
| Driftsresultat | | 683 459 | -1 153 343 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 7 676 | 18 360 |
| Sum finansinntekter | | 7 676 | 18 360 |
| Annen finanskostnad | | 419 025 | 520 494 |
| Sum finanskostnader | | 419 025 | 520 494 |
| Netto finans | | -411 349 | -502 134 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 272 110 | -1 655 478 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 272 110 | -1 655 478 |
| Årsresultat | | 272 110 | -1 655 478 |
| Totalresultat | | 272 110 | -1 655 478 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 272 110 | -1 655 478 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 272 110 | -1 655 478 |



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 | | 14 010 701 | 14 010 701 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 12 666 | 18 744 |
| Sum varige driftsmidler | | 14 023 367 | 14 029 445 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 14 023 367 | 14 029 445 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 58 639 | 252 181 |
| Sum fordringer | | 58 639 | 252 181 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 776 841 | 1 994 177 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 776 841 | 1 994 177 |
| Sum omløpsmidler | | 1 835 480 | 2 246 358 |
| SUM EIENDELER | | 15 858 846 | 16 275 803 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 4 400 | 4 400 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 400 | 4 400 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 6 379 683 | 6 651 794 |
| Sum opptjent egenkapital | | -6 379 683 | -6 651 794 |
| Sum egenkapital | | -6 375 283 | -6 647 394 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 19 039 132 | 19 532 346 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 3 168 000 | 3 168 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 22 207 132 | 22 700 346 |
| Sum langsiktig gjeld | | 22 207 132 | 22 700 346 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 873 | 3 157 |
| Leverandørgjeld | | 915 | 205 092 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 12 039 | 4 670 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 12 171 | 9 931 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 26 998 | 222 851 |
| Sum gjeld | | 22 234 130 | 22 923 197 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 15 858 846 | 16 275 803 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 444666

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 129 247
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KONVALLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 950 129 247
KONVALLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 681 559 | 2 681 435 |
| Sum inntekter | | 2 681 559 | 2 681 435 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 197 171 | 183 566 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 6 078 | 6 078 |
| Annen driftskostnad | | 1 794 851 | 3 645 135 |
| Sum kostnader | | 1 998 100 | 3 834 778 |
| Driftsresultat | | 683 459 | -1 153 343 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 7 676 | 18 360 |
| Sum finansinntekter | | 7 676 | 18 360 |
| Annen finanskostnad | | 419 025 | 520 494 |
| Sum finanskostnader | | 419 025 | 520 494 |
| Netto finans | | -411 349 | -502 134 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 272 110 | -1 655 478 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 272 110 | -1 655 478 |
| Årsresultat | | 272 110 | -1 655 478 |
| Totalresultat | | 272 110 | -1 655 478 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 272 110 | -1 655 478 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 272 110 | -1 655 478 |



Organisasjonsnr: 950 129 247
KONVALLEN 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 | | 14 010 701 | 14 010 701 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 12 666 | 18 744 |
| Sum varige driftsmidler | | 14 023 367 | 14 029 445 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 14 023 367 | 14 029 445 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 58 639 | 252 181 |
| Sum fordringer | | 58 639 | 252 181 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 776 841 | 1 994 177 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 776 841 | 1 994 177 |
| Sum omløpsmidler | | 1 835 480 | 2 246 358 |
| SUM EIENDELER | | 15 858 846 | 16 275 803 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 4 400 | 4 400 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 400 | 4 400 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 6 379 683 | 6 651 794 |
| Sum opptjent egenkapital | -6 379 683 | -6 651 794 |
| Sum egenkapital | -6 375 283 | -6 647 394 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 19 039 132 | 19 532 346 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 3 168 000 | 3 168 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 22 207 132 | 22 700 346 |
| Sum langsiktig gjeld | 22 207 132 | 22 700 346 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 873 | 3 157 |
| Leverandørgjeld | 915 | 205 092 |
| Skyldige offentlige avgifter | 12 039 | 4 670 |
| Annen kortsiktig gjeld | 12 171 | 9 931 |
| Sum kortsiktig gjeld | 26 998 | 222 851 |
| Sum gjeld | 22 234 130 | 22 923 197 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 15 858 846 | 16 275 803 |



Organisasjonsnr: 950 129 247
KONVALLEN 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



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Konvallen Borettslag
avholdes med avstemming på stemmeseddel,
frist for innlevering torsdag 25.mars kl: 1800**

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 2020

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Hamar, 03.03.2021
Styret i Konvallen Borettslag

Bjørn Finberget/s/ Christopher Røhne Grønlund/s/ Anette Kjelstad/s/

Inger Helene Rørbakk/s/ Martin Skjærstad/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------------|------------------|
| Leder | Bjørn Finberget | Solhellinga 7 A |
| Styremedlem | Christopher Røhne Grønlund | Solhellinga 5 D |
| Styremedlem | Anette Kjelstad | Solhellinga 9 B |
| Styremedlem | Inger Helene Rørbakk | Solhellinga 9 D |
| Styremedlem | Martin Skjærstad | Solhellinga 5 B |
| Varamedlem | Lone Øie | Solhellinga 13 B |
| Varamedlem | Magnus Bakkerud Larsen | Solhellinga 3 D |
| Varamedlem | Kristin Melby | Solhellinga 13 C |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Bjørn Finberget Solhellinga 7 A

Varadelegert

Anette Kjelstad Solhellinga 9 B

Valgkomiteen

Linn-Terese Bern Solhellinga 9 C
Torbjørn Espelund Solhellinga 3 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Konvallen Borettslag

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Konvallen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950129247, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer

1 4728

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.

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

Som for alle har siste året vært spesielt for Konvallen Borettslag, men i samsvar med alle retningslinjer har styret avholdt seks styremøter, og behandlet alle innkomne saker. Drift og budsjettbehandling har gått som normalt. Vårdagnaden ble gjennomført med godt oppmøte, men alle andre sosiale aktiviteter i borettslagets regi ble avlyst grunnet covidsituasjonen. Videre er det ryddet vekk trær ved rekke 1.

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 2 681 559. Dette er helt i tråd med budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 998 100. Dette er kr 229 200 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kommunale avgifter Vann og avløp (-304) og eiendomsskatt (-41) mens øvrige driftskostnader lå langt under budsjetterte nivåer.

Resultat

Årets resultat på kr 272 110 fremkommer 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 1 808 482 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 55 000 til ordinært vedlikehold.



Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Budsjettet for kommunale avgifter er økt med 24% i forhold til foregående år. Dette er likevel 16% under de virkelige tallene for 2020. Avregningen for bruk VA for 2019 lå 195 tusen over avsetningen og styret bør følge forbruket løpende.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020. Energikostnadene for 2020 var historisk lave og budsjettet er lagt på i tråd med de historisk lave tallene også for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er økt med 12%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Konvallen Borettslag.

Lån

Konvallen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente pt. 1,80%. Lånet ble etablert i 2018 med en løpetid på 30 år, restsaldo var per 31.12.2020 kr 19 039 132.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettet uendret.

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 en økning av felleskostnadene på 7% fra 01.01.2021.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til andelseierne i Konvallen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 25. mars 2021 avstemming på stemmeseddel.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Konvallen 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.



Til generalforsamlingen i Konvallen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Konvallen 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 - Konvallen 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.

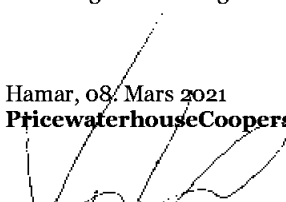
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

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, 08. Mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



KONVALLEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 129 247, KUNDENR. 4749

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. | 2 023 507 | 4 123 804 | 2 023 508 | 1 808 482 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 272 110 | -1 655 478 | 369 100 | 695 645 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 6 078 | 6 078 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 -493 214 | -450 897 | -449 000 | -534 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -215 026 | -2 100 297 | -79 900 | 161 645 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 808 482 | 2 023 507 | 1 943 608 | 1 970 127 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | 1 835 480 | 2 246 358 |
| Kortsiktig gjeld | -26 998 | -222 851 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 808 482 | 2 023 507 |



KONVALLEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 129 247, KUNDENR. 4749

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 679 600 | 2 679 600 | 2 680 000 | 2 867 000 |
| Andre inntekter | 3 | 1 959 | 1 835 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 2 681 559 | 2 681 435 | 2 680 000 | 2 867 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -124 071 | -112 066 | -126 100 | -96 855 |
| Styrehonorar | 5 | -73 100 | -71 500 | -80 000 | -80 000 |
| Avskrivninger | 14 | -6 078 | -6 078 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 500 | -5 000 | -5 000 | -6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -106 025 | -103 135 | -108 000 | -108 700 |
| Konsulenthonorar | 7 | -20 983 | -31 186 | -15 000 | -15 000 |
| Kontingenter | | -8 800 | -8 800 | -8 800 | -8 800 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -34 011 | -2 260 102 | -122 000 | -55 000 |
| Forsikringer | | -197 503 | -184 609 | -188 000 | -210 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 091 739 | -650 836 | -740 000 | -918 000 |
| Energi/fyring | | -22 658 | -49 342 | -40 000 | -20 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -227 514 | -218 713 | -220 000 | -230 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -80 118 | -133 411 | -116 000 | -84 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 998 100 | -3 834 778 | -1 768 900 | -1 832 355 |
| DRIFTSRESULTAT | | 683 459 | -1 153 343 | 911 100 | 1 034 645 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 7 676 | 18 360 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -419 025 | -520 494 | -542 000 | -339 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -411 349 | -502 135 | -542 000 | -339 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 272 110 | -1 655 478 | 369 100 | 695 645 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | 0 | -1 655 478 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 272 110 | 0 | | |



KONVALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 129 247, KUNDENR. 4749

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 13 589 205 | 13 589 205 |
| Tomt | | 421 496 | 421 496 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 12 666 | 18 744 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 14 023 367 | 14 029 445 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 58 639 | 252 181 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 232 201 | 112 099 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 6 665 | 1 691 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 537 975 | 1 880 387 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 835 480 | 2 246 358 |
| SUM EIENDELER | | 15 858 846 | 16 275 803 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 44 * 100 | | 4 400 | 4 400 |
| Udekket tap | 15 | -6 379 683 | -6 651 794 |
| SUM EGENKAPITAL | | -6 375 283 | -6 647 394 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 19 039 132 | 19 532 346 |
| Borettsinnskudd | 17 | 3 168 000 | 3 168 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 22 207 132 | 22 700 346 |

**KORTSIKTIG GJELD**

| | | | |
|------------------------------|----|---------------|----------------|
| Leverandørgjeld | | 915 | 205 092 |
| Skyldige offentlige avgifter | 18 | 12 039 | 4 670 |
| Påløpte renter | | 1 873 | 3 157 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 12 171 | 9 931 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 26 998 | 222 851 |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 20 | 23 268 000 | 23 268 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Hamar, 03.03.2021
Styret i Konvallen Borettslag

Bjørn Finberget/s/

Christopher Røhne Grønlund/s/ Anette Kjelstad/s/

Inger Helene Rørbakk/s/

Martin Skjærstad/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 679 600 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 679 600 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|--------------|
| Lading av el-bil | 1 959 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 1 959 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|-----------------|
| Ordinær lønn | -89 250 |
| Påløpte feriepenger | -11 156 |
| Arbeidsgiveravgift | -24 464 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 800 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -124 071 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 73 100.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -2 156 |
| OBOS Prosjekt AS | -5 596 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -13 230 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -20 983 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -18 050 |
| Drift/vedlikehold VVS | -3 390 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -12 189 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -382 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -34 011 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -328 683 |
| Vann- og avløpsavgift | -523 700 |
| Feieavgift | -19 772 |
| Renovasjonsavgift | -219 584 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 091 739 |

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

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Container | -6 301 |
| Verktøy og redskaper | -16 146 |
| Lyspærer og sikringer | -1 492 |
| Vaktmestertjenester | -2 651 |
| Snørydding | -44 224 |
| Gressklipping | -301 |
| Kontor- og datarekvisita | -3 253 |
| Trykksaker | -845 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -500 |
| Porto | -634 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -1 332 |
| Bank- og kortgebyr | -2 439 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -80 118 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 88 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 7 588 |
| SUM FINANSINTEKTER | 7 676 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -419 025 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -419 025 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1976 | 9 288 519 |
| Tilgang 2000 | 4 300 686 |
| SUM BYGNINGER | 13 589 205 |

Tomten ble kjøpt i 1976.

Gnr.1/bnr.4728

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

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

| | | |
|--------------------------------|---------|---------------|
| Snøfreser | | |
| Kostpris | 30 394 | |
| Avskrevet tidligere | -11 650 | |
| Avskrevet i år | -6 078 | |
| | | 12 666 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 12 666 |

| | | |
|--------------------------------|--|---------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -6 078 |
|--------------------------------|--|---------------|

NOTE: 15

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**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|------------------------------------|-------------|--------------------|
| Opprinnelig 2018 | -20 100 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 567 654 | |
| Nedbetalt i år | 493 214 | |
| | | -19 039 132 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -19 039 132 |

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|------------------|------------|
| Opprinnelig 1976 | -3 168 000 |
|------------------|------------|

| | |
|----------------------------|-------------------|
| SUM BORETTSINNSKUDD | -3 168 000 |
|----------------------------|-------------------|

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk | -6 665 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -5 374 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -12 039 |

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger | -11 156 |
| Påløpte kostnader | -1 015 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -12 171 |

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 3 168 000 |
| Pantelån | 19 039 132 |
| TOTALT | 22 207 132 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 13 589 205 |
| Tomt | 421 496 |
| TOTALT | 14 010 701 |



Styrehonorar

Det innstilles på et styrehonorar på kr: 70.900,-.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Christopher Røhne Grønlund Solhellinga 5D

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Alf Rasmussen Solhellinga 1E

Kristin Melby Solhellinga 13C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bjørn Finberget Solhellinga 7A

Inger Helene Rørbakk Solhellinga 9D

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Lone Øie Solhellinga 13B

2. Magnus Bakkerud Larsen Solhellinga 3D

3. Stig Jørund Arnesen Solhellinga 13G

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Christopher Røhne Grønlund Solhellinga 5D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Inger Helene Rørbakk Solhellinga 9D

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Knut Olav Strætkevorn Solhellinga 5C

Linn-Terese Bern Solhellinga 9C

I valgkomiteen for Konvallen Borettslag

Linn-Terese Bern/s/
Torbjørn Espelund/s/



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 560664. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|------------------------------------|----------------|
| 2018 - 2018 | Rehabilitering lekeklassen | |
| 2018 - 2019 | Nye tak | |
| 2017 - 2017 | Nye stoppekraner i utvendig kummer | |
| 2016 - 2017 | Nye garasjer | Lånefinansiert |
| 2014 - 2014 | Luftehatter og pipebeslag | |
| 2013 - 2013 | Nye avløpsledninger | |
| 2012 - 2012 | Skiftet stuevinduer | |