



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 614 983
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KARIVOLD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 884 838	1 884 134
Sum inntekter		1 884 838	1 884 134
Kostnader			
Lønnskostnad		59 756	61 614
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		33 536	
Annen driftskostnad		1 202 050	1 129 780
Sum kostnader		1 295 342	1 191 394
Driftsresultat		589 496	692 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 965	13 398
Sum finansinntekter		12 965	13 398
Annen finanskostnad		135 954	141 219
Sum finanskostnader		135 954	141 219
Netto finans		-122 989	-127 821
Ordinært resultat før skattekostnad		466 507	564 920
Ordinært resultat etter skattekostnad		466 507	564 920
Årsresultat		466 507	564 920
Totalresultat		466 507	564 920
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		466 507	564 920
Sum overføringer og disponeringer		466 507	564 920



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		9 118 191	9 118 191
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		637 193	1
Sum varige driftsmidler		9 755 384	9 118 192
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 755 384	9 118 192
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		21 422	
Andre fordringer		198 861	284 071
Sum fordringer		220 283	284 071
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		947 469	928 048
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		947 469	928 048
Sum omløpsmidler		1 167 753	1 212 119
SUM EIENDELER		10 923 137	10 330 311



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 900 567	3 434 060
Sum opptjent egenkapital		3 900 567	3 434 060
Sum egenkapital		3 904 067	3 437 560
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 340 479	6 245 726
Øvrig langsiktig gjeld		227 900	227 900
Sum annen langsiktig gjeld		6 568 379	6 473 626
Sum langsiktig gjeld		6 568 379	6 473 626
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		86 292	90 661
Leverandørgjeld		325 430	318 489
Annen kortsiktig gjeld		38 969	9 975
Sum kortsiktig gjeld		450 691	419 125
Sum gjeld		7 019 070	6 892 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 923 137	10 330 311



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440628

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 614 983
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KARIVOLD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 952 614 983
KARIVOLD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 884 838	1 884 134
Sum inntekter		1 884 838	1 884 134
Kostnader			
Lønnskostnad		59 756	61 614
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		33 536	
Annen driftskostnad		1 202 050	1 129 780
Sum kostnader		1 295 342	1 191 394
Driftsresultat		589 496	692 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 965	13 398
Sum finansinntekter		12 965	13 398
Annen finanskostnad		135 954	141 219
Sum finanskostnader		135 954	141 219
Netto finans		-122 989	-127 821
Ordinært resultat før skattekostnad		466 507	564 920
Ordinært resultat etter skattekostnad		466 507	564 920
Årsresultat		466 507	564 920
Totalresultat		466 507	564 920
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		466 507	564 920
Sum overføringer og disponeringer		466 507	564 920



Organisasjonsnr: 952 614 983
KARIVOLD 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		9 118 191	9 118 191
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		637 193	1
Sum varige driftsmidler		9 755 384	9 118 192
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 755 384	9 118 192
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		21 422	
Andre fordringer		198 861	284 071
Sum fordringer		220 283	284 071
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		947 469	928 048
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		947 469	928 048
Sum omløpsmidler		1 167 753	1 212 119
SUM EIENDELER		10 923 137	10 330 311
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500



Sum innskutt egenkapital	3 500	3 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 900 567	3 434 060
Sum opptjent egenkapital	3 900 567	3 434 060
Sum egenkapital	3 904 067	3 437 560
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 340 479	6 245 726
Øvrig langsiktig gjeld	227 900	227 900
Sum annen langsiktig gjeld	6 568 379	6 473 626
Sum langsiktig gjeld	6 568 379	6 473 626
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	86 292	90 661
Leverandørgjeld	325 430	318 489
Annen kortsiktig gjeld	38 969	9 975
Sum kortsiktig gjeld	450 691	419 125
Sum gjeld	7 019 070	6 892 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 923 137	10 330 311



Organisasjonsnr: 952 614 983
KARIVOLD 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



Årsmøte 2021

Karivold Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. mai - 27. mai 2021





Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Karivold Borettslag. Avstemningen åpner 20. mai kl. 18:00 og lukker 27. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3627>

Det holdes også et frivillig møte 20. mai kl. 18:00 , Det vil holdes et frivillig fysisk møte bak blokka. Husk å ta med innkallingsheftet..

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Sak A Oppdatering av vedtekter
6. Sak B Fjerne to trær i bedet mot Kringsjø-veien.
7. Sak C Faste parkeringsplasser
8. Sak D Tillegg til vedtektene om parkeringsplass
9. Sak E Overtakelse av driften av Karivold garasjelag
10. Sak F Rehabilitering av borettslagets fasade
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Karivold Borettslag

Christine Mathiesen

Anne-Marie Hegelund

Morten Christensen Torp



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

Christine Mathiesen og Emma Ileby Andersen er valgt.



Sak 3

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. Årets resultat 466 507 overføres til opptjent egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport Styrerommet.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christine Mathiesen, på valg i år	Kringsjå 4
Nestleder	Anne-Marie Hegelund, på valg i år	Kringsjå 6
Styremedlem	Morten Christensen Torp, på valg 2022	Kringsjå 6
Varamedlem	Heidi Marie Hansen, på valg i år	Kringsjå 2
Varamedlem	Kristoffer Heggdal, på valg i år	Kringsjå 4

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 Karivold Borettslag

Borettslaget består av 35 andelseiligheter.

Karivold Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952614983, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Kringsjå 2-12

Gårds- og bruksnummer :
208 1 866

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.

Karivold 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 PWC Østfold.



Styrets årsberetning 2020

Det ble avholdt 8 styremøter og behandlet 55 saker.
Det har kommet 8 nye andelseiere i løpet av 2020.
Hovedtrekk fra styrets arbeid har vært:

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Installasjon av brannalarm- og nødløslanlegg

Bravida installerte nytt brannalarm- og nødløslanlegg hos oss. Installasjonen kostet kr 670 000,- og krevde låneopptak på kr 500 000,-. Vi har inngått avtale med Bravida om årlig service på anlegget. Årskontrollen for 2021 forventes utført i mai. Styret minner om at detektoren som er montert inne i leilighetene ikke må demonteres. Ved oppussing kan man tre en plastpose over detektoren, eller man kan si fra til styret som kan bestille Bravida for en midlertidig utkobling av detektoren for andelseiers regning.

Beboermøte i hagen

22.6. avholdt styret beboermøte i hagen der vi informerte om brannalarmanlegget, bruk av hagen, interesse for treningsrom og hadde dialog med spørsmål og innspill fra beboerne.

Vernerunde

Den årlige vernerunden ble utført med tilhørende dokumentasjon i HMS-systemet.

Vedlikehold

Asfaltering av gårdsplassen

Gårdsplassen hos oss trenger ny asfalt og gjerdet langs veien vår trenger rehabilitering. Vedlikehold og asfaltering av gårdsplassen vår er ifølge en rettsak i 1973 Fredrikstad kommune sitt ansvar:

Offentlig vei foran borettslagetts bygninger skal bli privat gårdsplass med avkjørsel til adkomstvei og til Fagerliveien og den skal skiltes som "privat". Gårdsplassen i hele dens lengde fra borettslagetts tomtetegnelse i nord og til og med parkeringsplassen i syd skal vedlikeholdes av kommunen som også foretar nødvendig snørydding og strøing.

Styret henvendte seg til kommunen med ønske om at de utfører forpliktelsen sin og asfalterer hos oss snart. Svaret fra Fredrikstad kommune var at de ønsker å si fra seg vedlikeholdsplikten. Styret har engasjert advokat via OBOS for hjelp til å forhandle med kommunen.

Nymerking av p-plassene

Nymerking av p-plassene ble utført i mai.

Dugnad

Utendørs dugnad med utplassering av container ble gjennomført 9.5.
Høstens dugnad ble gjennomført 12.9.

Gressklipping

FASVO AS utførte gressklipping / stell av utearealer i sommersesongen. Avtalen er fornyet for 2021 med klipping annenhver uke.

Tråkke vinduer og balkongdører

Beboere meldte inn problemer med tråkke vinduer og balkongdører. Consem tok jobben med å reparere. Styret minner om at beboerne har vedlikeholdsplikt når det gjelder å smøre opp skinner og hengsler på vinduene/balkongdør i leilighetene sine.



Fyringsanlegget

Østfold Oljefyringservice byttet brenner på oljekjelen slik at den kan brenne bioolje. På høsten ble det oppdaget lekkasje på en del som sørger for automatisk bytte mellom bruk av el-kjele og oljekjele. Denne delen er bestilt og vil bli byttet i januar 21.

For høyt vanntrykk inn i blokka

I uke 51 la kommunen om vannforsyningen til borettslaget ved å koble oss til et annet rørsystem. Dette medførte at vi fikk et for høyt vanntrykk inn i blokka. Vannspruten sto ut fra sikkerhetsventilen på hovedvanninntaket i fyrrommet, og 3 andelseiere fikk skader på sine varmtvannsberedere. Skadene er meldt til forsikringsselskapet og følges opp. Kommunen sendte ut rørlagging som monterte reduksjonsventil på hovedvanninntaket.

Øvrig

Poletter til fellesvaskeriet og håndkasse

Nestleder Anne-Marie Hegelund i nr. 6 har overtatt jobben med å selge poletter til fellesvaskeriet. Hun har også overtatt ansvaret for borettslagets håndkasse. Vi har fått til en ordning slik at man kan betale poletter ved bruk av VIPPS.

Beboermøte om parkeringsplasser

Styret avholdt beboermøte 18.8. i hagen med tema for få parkeringsplasser. 27 personer deltok. På møtet ble vi enige om å gjennomføre følgende tiltak for å forsøke å løse problemstillingen:

1. Det lages nye parkeringskort til alle andelseiere, 4 stk. til hver = utført. Ta kontakt med Anne-Marie om du ønsker endring av navn på dine parkeringskort.
2. Alle som enten eier eller leier garasje skal benytte den til å parkere bilen sin i = alle må kontinuerlig følge opp her.
3. Befaring av eksisterende sykkelgarasjer, for å se om det er mulig å parkere bil der = utført. Vi forsøkte å leie ut sykkelgarasje 6A, men den viste seg å være for smal til bil. Den blir omgjort til sykkelgarasje igjen til våren.
4. Befaring med arkitekt på festetomtå vår for å se om det er mulig å bygge om garasjeanlegget eller gjøre om noe av skogen på sydsiden av garasjeanlegget til parkering = ikke utført
5. Finne ut om det er mulig for at de to som parkerer motorsykler i hver sin garasje, kan få plass til begge motorsyklene i samme garasje = utført.

Treningsrom i kjelleren

Det var et ledig rom i kjelleren i nr. 12. En gruppe beboere var interessert i å benytte dette rommet til treningsrom. Styret i borettslaget har godkjent dette. Gruppen har fått tak i gratis, lyddempende gulvmatter. Ta kontakt med varamedlem Kristoffer Heggdal om du ønsker å delta i denne gruppa.

Velkomstskriv til nye andelseiere

Nestleder Anne-Marie Hegelund har laget en A5 brosjyre med informasjon om borettslaget og husordensreglene som deles ut til alle nye andelseiere.

TV og internett fra Telenor

På grunn av covid-19 pandemien ble leveransen av nye modem og Wifi-routere fra Telenor forsinket, men de ble sendt ut til andelseierne i desember. Det anbefales at alle tar i bruk det nye modemmet, men det er valgfritt om man vil bruke den nye Wifi-routeren. Vi gjør oppmerksom på at dette er utstyr som skal medfølge leiligheten ved eventuelt salg.

Juletretenning i hagen

Første søndag i advent ble det arrangert juletretenning i hagen, med servering av gløgg. Nissen kom på besøk og hadde med godteposer til barna.



Fastsettelse av garasjeleie og utredning om Karivold garasjeleg

Styret har en tid vært usikre på hva som lå til grunnlag for fastsettelse av garasjeleie i borettslaget, og vi har også vært usikre på hvilke rettigheter og forpliktelser som gjaldt for Karivold garasjeleg. Styret leste gjennom dokumentasjonen som finnes i borettslagets papirarkiv, men en del av dokumentasjonen er skrevet med snirklete håndskrift og vanskelig å tyde. Styret kunne ikke finne dokumentasjon om garasjeleg i borettslagets arkiv. Det viste seg at en tidligere leder for garasjeleg hadde tatt med seg garasjelegets dokumenter da han flyttet, for deretter å miste noen av dem. For å finne intensjonen bak dannelsen av garasjeleg, besluttet styret å innhente hjelp fra advokat for juridisk bistand. Vi måtte ha hjelp til å dekode gamle, håndskrevne protokoller og notater. Kostnaden for juridisk bistand ble dessverre høy, men styret understreker viktigheten av at vi nå har et solid, juridisk grunnlag for videre arbeid, som arkiveres digitalt. Særlig fordi det i senere år har vært et stort gjennomtrekk av andelseiere i vårt borettslag (23 % av alle leilighetene skiftet eier i 2020), er det viktigere enn noensinne at alt styret foretar seg er juridisk korrekt og blir dokumentert og arkivert digitalt. Vi benytter Styrommet.no som sikker, digital lagringsplattform. Den er profesjonelt driftet av OBOS.

Utredning fra advokat og to samarbeidsmøter med Karivold garasjeleg har resultert i følgende: Angående garasjene i borettslaget: Garasjeleien på kr 130 pr. måned har ikke vært oppjustert siden 1993. En garasje som brukes til MC'er har det ikke vært innkrevd leie for. Garasjeleien forhøyes til kr 300 pr. måned fra 1.2.2021. Leien for MC-garasjen fastsettes til kr 200 pr. mnd.

Angående Karivold garasjeleg:

- De skal oppdatere sine vedtekter slik at det kommer tydelig fram at andelene i laget er innskuddsbevis med eiendomsrett.
- Styret i Karivold brl. vil ha tilsendt kopi av alle 9 innskuddsbevis i garasjeleg for framtidig dokumentasjon.
- Styret i borettslaget krever at garasjeleg skal betale årlig tomteleie til borettslaget fra 2021, med et startbeløp på kr 1500 som indeksreguleres.
- Styrene i borettslaget og garasjeleg ble enige om at vi sammen utarbeider forslag til informasjonstekst om garasjeleg som kan tilføyes i borettslagets vedtekter.

Styret i borettslaget uttrykker at det har vært vanskelig å forholde seg til garasjeleg som de siste syv årene ikke har hatt noe fungerende styre. Vi er derfor glade for at garasjeleg i 2020 fikk opprettet nytt styre samt at de utførte vedlikehold på garasjebygningen.

Det gjenstår for styret å finne ut av hvordan strømforsyningen til garasjeleg betales.

Styret i borettslaget har innledet et samarbeid med styret i Karivold garasjeleg for å finne en god løsning når det gjelder samhandling mellom de to styrene.

Saker under planlegging

Rens av avløpssystemet

TT-teknikk skal utføre rens av avløpssystemet i blokka i februar.

Reparasjon av sprekker og avflaking i murfasaden

Consem skulle i 2020 reparere skadene i murfasaden, men dette har blitt utsatt til 2021 på grunn av covid-19 pandemien.

Rehabilitering av inngangspartiene

Dette var planlagt utført i 2020, men er blitt utsatt til 2021 på grunn av covid-19 pandemien.

Drenering på framsiden av Kringsjå 2 til 6

Takrennedløp på framsiden av blokka fra nr. 2 til 6 tar ikke unna når det regner, og vannet flommer nedover veien. Drenering på framsiden av blokka bør tas i sammenheng med at det etter hvert blir asfaltert på nytt.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 884 838.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 295 342.

Resultat

Årets resultat på kr 466 507 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 717 062 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 655 500 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr. 150 000 til el-fyr og kr. 20 000 til strøm i fellesareal.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr. 100 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Karivold Borettslag.

Lån

Karivold Borettslag har lån i Husbanken og DnB. 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 kr. 99 000 til forretningsfører.

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 4 % fra 01.01.21. Det er i tillegg lagt inn en økning kr.170,- pr måned for de som har garasje plass (gjelder 8 plasser) fra 01.02.21.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Karivold Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Karivold 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Karivold 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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, 6. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



KARIVOLD BORETTSLAG ORG.NR. 952 614 983, KUNDENR. 3627

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.	792 994	594 997	792 994	717 062
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	466 507	564 920	-616 606	-52 339
Tilbakeføring av avskrivning	15 33 536	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -670 728	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 4 325 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -4 230 247	-366 923	-404 000	-436 394
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-75 932	197 997	-1 020 606	-488 733
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	717 062	792 994	-227 612	228 329
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 167 753	1 212 119		
Kortsiktig gjeld	-450 691	-419 125		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	717 062	792 994		



Karivold Borettslag

KARIVOLD BORETTSLAG
ORG.NR. 952 614 983, KUNDENR. 3627

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 884 738	1 884 088	1 869 000	1 818 000
Andre inntekter	3	100	46	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 884 838	1 884 134	1 869 000	1 818 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 756	-7 614	-7 614	-7 614
Styrehonorar	5	-54 000	-54 000	-54 000	-54 000
Avskrivninger	15	-33 536	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 125	-4 000	-4 120	-4 200
Forretningsførerhonorar		-96 345	-93 630	-96 533	-99 000
Konsulenthonorar	7	-138 291	-19 065	-19 646	-21 000
Kontingenter		-11 214	-11 315	-11 500	-11 500
Drift og vedlikehold	8	-80 706	-20 640	-1 149 500	-655 500
Forsikringer		-95 213	-81 682	-85 766	-100 000
Festeavgift		-62 595	-62 595	-62 595	-62 595
Kommunale avgifter	9	-320 369	-296 176	-301 802	-324 000
Energi/fyring	10	-164 409	-297 351	-289 400	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 378	-184 378	-189 900	-197 000
Andre driftskostnader	11	-37 404	-58 949	-65 850	-48 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 295 342	-1 191 394	-2 338 226	-1 754 959
DRIFTSRESULTAT		589 496	692 740	-469 226	63 041
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 965	13 398	12 000	2 000
Finanskostnader	13	-135 954	-141 219	-159 380	-117 380
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-122 989	-127 821	-147 380	-115 380
ÅRSRESULTAT		466 507	564 920	-616 606	-52 339
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		466 507	564 920		



ORG.NR. 952 614 983, KUNDENR. 3627

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	9 118 191	9 118 191
Andre varige driftsmidler	15	637 193	1
SUM ANLEGGSMIDLER		9 755 384	9 118 192
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 540	4 480
Kundefordringer		21 422	0
Forskuddsbetalte kostnader		194 321	279 591
Driftskonto OBOS-banken		661 946	643 893
Sparekonto OBOS-banken		285 524	284 156
SUM OMLØPSMIDLER		1 167 753	1 212 119
SUM EIENDELER		10 923 137	10 330 311
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 100		3 500	3 500
Opptjent egenkapital		3 900 567	3 434 060
SUM EGENKAPITAL		3 904 067	3 437 560
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 340 479	6 245 726
Borettsinnskudd	17	222 900	222 900
Annen langsiktig gjeld	18	5 000	5 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 568 379	6 473 626
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 670	9 975
Leverandørgjeld		325 430	318 489
Påløpte renter		10 116	18 787
Påløpte avdrag		76 176	71 874
Annen kortsiktig gjeld	19	33 299	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		450 691	419 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 923 137	10 330 311



Karivold Borettslag

Pantstillelse	20	10 821 000	10 821 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 27.04.2021
Styret i Karivold Borettslag

Christine Mathiesen /s/

Morten Christensen Torp /s/

Anne-Marie Hegelund /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 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	1 567 728
Oppvarming	287 340
Vedlikehold	16 680
Garasje	12 480
Strømuttak	1 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 885 908



Karivold Borettslag

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 170
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 884 738

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	100
SUM ANDRE INNTEKTER	100

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 614
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 858
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 756

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 54 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-118 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 698
SUM KONSULENTHONORAR	-138 291

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 450
Drift/vedlikehold VVS	-17 570
Drift/vedlikehold elektro	-3 431
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 381
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-27 999
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 875
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-80 706

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



Karivold Borettslag

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-121 690
Kommunale avgifter	-198 679
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-320 369

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-13 267
Strøm oljefyr el.bereder	-151 142
SUM ENERGI / FYRING	-164 409

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 339
Vaktmestertjenester	-890
Renhold ved firmaer	-24 000
Andre fremmede tjenester	-344
Trykksaker	-1 039
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	1
Porto	-447
Bank- og kortgebyr	-2 937
Velferdskostnader	-409
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-37 404

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	288
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 368
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	108
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 201
SUM FINANSINNTEKTER	12 965

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

DNB	-5 956
Renter og gebyr på lån i DNB	-90 060
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-37 375
Husbanken	-2 563
SUM FINANSKOSTNADER	-135 954



Karivold Borettslag

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1985	370 080
Rehabiliteringer	8 748 111
SUM BYGNINGER	9 118 191

Gnr.208/bnr.1 M. flere

Tomten er festet fra 1985

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsanlegg	
Tilgang 2020	670 728
Avskrevet i år	-33 536
	637 192
Vaskemaskin	
Kostpris	22 500
Avskrevet tidligere	-22 499
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	637 193

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-33 536
--------------------------------	----------------

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2010	-5 300 000
Nedbetalt tidligere	1 476 756
Nedbetalt i år	3 823 244
	0

DnB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,10 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2020	-4 325 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	230 647
	-4 094 353

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2002	-3 821 000
Nedbetalt tidligere	1 398 518
Nedbetalt i år	176 356
	-2 246 126



Karivold Borettslag

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 340 479
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1985	-222 900
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-222 900
----------------------------	-----------------

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd - garasjer	-5 000
---------------------------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-5 000
-----------------------------------	---------------

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

0	-30 736
---	---------

HUS301	-2 563
--------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-33 299
-----------------------------------	----------------

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	222 900
-----------------	---------

Pantelån	6 340 479
----------	-----------

Påløpte avdrag	76 176
----------------	--------

TOTALT	6 639 555
---------------	------------------

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

Bygninger	9 118 191
-----------	-----------

TOTALT	9 118 191
---------------	------------------



SAKER TIL GENERALFORSAMLING 2021

Sak A – oppdatering av vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: OBOS har hatt en gjennomgang av borettslagets vedtekter for oppdatering og modernisering mot dagens gjeldende regelverk.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at de oppdaterte vedtektene godkjennes.

Sak B – Fjerne to trær i bedet mot Kringsjø-veien

Forslagsstiller: Andelseier

Saksinformasjon: De to trærne i bedet mot veien drysser pollenstøv og barnåler ned på bilene.

Styrets innstilling og forslag til vedtak: Trærne sages ned.

Sak C – Faste parkeringsplasser

Forslagsstiller: Andelseier

Saksinformasjon: Det er få parkeringsplasser i borettslaget. Karivold borettslag ble dannet og bygget i 1955, en tid før de fleste hadde bil. Det ble da satt av for liten plass til parkering på tomte. Det finnes 25 p-plasser ute og 18 p-plasser i garasjer, til sammen 43 p-plasser. Borettslaget har 35 leiligheter. Derfor ønsker en andelseier at det skal vurderes faste parkeringsplasser.

Styrets innstilling: Faste parkeringsplasser vil ikke løse problemet med at det er for få plasser. Kun vedtak om maks én bil pr. leilighet vil løse plassproblemene (se sak D). Fordelen med at det ikke er faste parkeringsplasser, er at de som ikke eier bil eller ikke er hjemme, ikke behøver å legge beslag på noen parkeringsplass. Faste parkeringsplasser vil kreve skilting, som er en merkostnad. Faste parkeringsplasser vil også kreve et administrativt system for oppfølging og tildeling av plasser, noe som blir merarbeid for styret.

Forslag til vedtak: Beholde dagens system, det vil si ikke ha faste parkeringsplasser.

Sak D – Tillegg til vedtektene om parkeringsplass

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Styret får spørsmål om parkeringsplasser, og beboere og besøkende opplever at det er for få av dem. Det stemmer at det er for få parkeringsplasser. Det finnes 25 p-plasser ute og 18 p-plasser i garasjer, til sammen 43 p-plasser. Borettslaget har 35 leiligheter, så dermed vil det være rettferdig å ha rett til å parkere kun én bil pr. leilighet.



Styret ønsker å få inn i vedtektene at andelseiere i borettslaget kun har rett til å parkere én bil pr. leilighet på borettslagets tomt. Dette vil ikke ha tilbakevirkende kraft for dem som bor her nå. Dersom det blir flertall for vedtektsendring om maks én bil pr. leilighet, vil det gjelde fra 20.5.21. Det betyr at de som bor her nå og har en bil pr. leilighet, må fortsette med det. De som flytter hit i fremtiden, kan kun ha én bil pr. leilighet.

Forslag til vedtak: Tilføyelse i borettslagets vedtekter:

4-6 Parkeringsplass

Andelseierne har rett til parkering på borettslagets tomt for kun én - 1 - bil pr. leilighet. Dette fordi det bare finnes 43 parkeringsplasser fordelt på 35 leiligheter.

SAK E - Overtakelse av driften av Karivold garasjelag

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: På borettslagets festetomt står det oppført en separat garasjebygning. Bygningen driftes av et garasjelag som ble stiftet i 1965 og fikk tildelt et område disponert fra Karivold borettslag sitt feste. Siden starten har garasjelaget vært privateid gjennom 9 andeler og driftet gjennom eget styre. Styret i garasjelaget har de siste årene vært gjenstand for mye utskiftninger som har gjort kommunikasjonen både internt og ut mot Karivold borettslag noe mangelfull og fraværende i noen perioder. Det må nevnes at garasjelaget nå har et fungerende styre, og fokus har vært på vedlikehold av anlegget som skal ferdigstilles våren 2021. Etter en henvendelse fra styret i borettslaget om driften av garasjelaget, har garasjelaget blitt invitert til samtaler for å avklare hvordan garasjelaget driftes samt eierskap til den enkelte garasje.

Under samtalene med styret i Karivold borettslag har den videre drift av garasjelaget blitt utfordret på kontinuiteten ved fremtidig drift. Denne har vært og kan bli en utfordring også i fremtiden da den nye normalen nå er en større utskifting av både garasjelagets og borettslagets andelseiere. Et forslag fra borettslaget om å overta driftsansvaret for garasjelaget ble diskutert og fremlagt for garasjelagets styre 22.2.21, og flertallet mener at dette vil være en bærekraftig løsning for begge parter.

Styret i borettslaget bekrefter at det er en stigende tendens til utskifting av andelseiere. Følgende antall leiligheter har skiftet eiere i årene 2014 til 2020: 2014 – 4, 2015 – 3, 2016 – 4, 2017 – 7, 2018 – 4, 2019 – 3, 2020 – 8. Dette gir en total på 33 nye andelseiere på 7 år. En slik omsetningshastighet og utskifting peker på viktigheten av å ha tydelige rutiner og ansvarsforhold. Følgende 8 punkter som forutsetning for overtakelse av driften er forhandlet fram til enighet mellom Karivold garasjelag og styret i Karivold borettslag:

1. Karivold borettslag tar over føring og arkivering av andelsbrev i garasjelaget.
2. En brann- og naturskadeforsikring opprettes gjennom borettslaget. Den tekniske verdien på hver andel er sist fastsatt for ca 5 år siden til kr 60 000,-.
3. Forsikringen og festeavgiften faktureres en gang pr. år pr. andelseier. Dette kommer til å gå gjennom OBOS som er borettslagets regnskapsfører. Den administrative kostnaden for dette, totalt ca kr 1000,- for hele garasjelaget samlet, vil faktureres hver enkelt garasjeeier.
4. Andelseier står fritt til å la garasjen følge salg av leilighet eller selge til andelseiere i Karivold borettslag etter ansiennitetsprinsippet.



5. Karivold garasjelag nedlegges som et eget lag, slik at man slipper å ha lagsstyre med styreleder, kasserer og sekretær, og man slipper å ha generalforsamling i garasjelaget. Det tidligere garasjelaget blir en undergruppe i borettslaget, med egen driftskonto inn under borettslaget.
6. Kopi av hvert andelsbrev i garasjelaget er oversendt til styret i borettslaget.
7. Garasjegruppa er ansvarlig for å utnevne 1 kontaktperson mot borettslagets styre.
8. Selve administrasjonsjobben skal være vederlagsfritt for garasjelaget. Den nevnte administrasjonskostnaden til OBOS (i punkt 3) må påregnes. Dette for at fakturering og bokføring skal bli korrekt.

Forslag til vedtak: Styret i Karivold borettslag tar over driften av Karivold garasjelag med følgende tilføyelse i borettslagets vedtekter:

4-5 Drift av separat garasjebygning

På borettslagets festetomt er det oppført en separat garasjebygning som består av 9 garasjer. Bruksretten til hver garasje i garasjebygningen eies av andelseiere i Karivold borettslag etter en liste som ajourføres av borettslaget. Til hver garasje finnes det et andelsbrev som beskriver bruksretten. Innehaver av andelsbrev i garasjebygningen står fritt til å la garasjen følge ved salg av leilighet eller selge andelsbrevet til andelseier i Karivold borettslag etter ansiennitetsprinsippet.

Hver andelseier er personlig ansvarlig for vedlikehold av 1/9 av garasjebygningen. Vedlikeholdsplikten følger andelen ved salg. Andelseierne i garasjebygningen må til enhver tid ha utnevnt en person som er kontaktperson for styret i borettslaget. Kontaktpersonen plikter å stille på styremøter i borettslaget ved behov, for å orientere om status og økonomi for garasjebygningen samt planer for vedlikehold.

Styret i borettslaget har ansvar for føring og arkivering av andelsbrev tilhørende garasjebygningen, samt fakturering via forretningsfører av forsikring og festeavgift en gang årlig pr. andelseier i garasjebygningen. Styret i borettslaget kan komme med pålegg til andelseierne i garasjebygningen dersom de ikke følger pkt. 4-5 i vedtektene.

Sak F – rehabilitering av borettslagets fasade

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Borettslagets fasade ble rehabilitert og malt i 2010. Nå har fugene i fasadeplatene og rundt vinduene begynt å sprekke opp. Levetid for slike fuger er 7 til 10 år. Det er oppdaget soppvekst flere steder på fasaden, og noen steder har det falt av flak av selve murpussen. Dersom ikke soppvekst fjernes i tide, kan soppen føre til at fasaden sprekker opp, noe som gir fukt/råte inni veggen. Det anbefales derfor at det i 2021 utføres en rehabilitering av fasaden som innebærer reparasjon av alle fuger, vasking med spesialmiddel for å få bort soppvekst og ett strøk med ny maling som inneholder soppdrepende midler. En slik rehabilitering vil føre til at fasaden vil stå seg godt de nærmeste 10 til 15 årene, bare med vask og eventuelle små reparasjoner i mellomtiden. Forebyggende vedlikehold som dette er på lang sikt den mest kostnadseffektive driftsformen og vil øke verdien på borettslagets bygning. Finansiering av vedlikehold kan gjøres ved å spare i forkant av vedlikeholdet, men en slik finansiering inneholder en usikkerhet om hva vedlikeholdskostnaden i fremtiden vil bli. Vi kjenner til borettslag som har brukt minimalt med penger på vedlikehold og spart opp 10 millioner kroner på konto,



Karivold Borettslag

men i «spareperioden» har det utviklet seg vedlikeholdsetterslep for 70 millioner kroner. Karivold borettslag ønsker ikke å havne i liknende situasjon. Styret har mottatt anbud fra Consem på kr 942 125,-, og denne summen ønsker vi å lånefinansiere. Anbudet inneholder følgende arbeider:

Pristilbud

RS	-Rigg/avfall/adminastrasjon	60.000,-kr+mva
Rs	-De/remontere stilase /leie lift	81.700,-kr+mva
2130kv	- Vask av pusset fasade	95.850,-kr+mva
2130kv	- Maling 1 strøk Silancolor Plus, pusset fasade	244.950,-kr+mva
RS	- Rep skader pusset fasade m/hjørner	52.000,-kr+mva
RS	- Rep skader/flassing grunnmur	12.000,-kr+mva
320 kv	-Vask/Maling 1 strøk Elastocolor,grunnmur	34.700,-kr+mva
310lm	- Vask/Maling 1 strøk forkantbord/vindskier	21.700,-kr+mva
160lm	- Refuging av bevegelsefuger	75.200,-kr+mva
270stk	- Fug/Refuging rundt alle vinduer/balkongerdører	75.600,-kr+mva
Sum		753.700,-kr+mva
25%mva		188.425,-kr
Totale sum		942.125,-kr inkl.mva

Opplåning vil medføre en 4 % økning av felleskostnadene fra 1.1.22. Dette vil tilsvare en økning på kr 184 i måneden for de som har kr 4600 i fellesutgifter pr. måned i dag.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at det i 2021 tas opp lån for å rehabilitere fasaden.



Karivold Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER styret 2021:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Navn: Christine Mathiesen Adresse: Kringsjø 4

B. Som nestleder for 2 år foreslås:

Navn: Anne-Marie Hegelund Adresse: Kringsjø 6

C. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Navn: Emma Ileby Andersen Adresse: Kringsjø 6

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Heidi Marie Hansen Adresse: Kringsjø 2

Navn: Ola Sletten Adresse: Kringsjø 4

E. Som valgkomité foreslås:

Valgkomité velges på generalforsamlingen.

Dato: 18.02.2021 | valgkomiteen for Karivold Borettslag

Anne-Marie Hegelund Kristoffer Heggdal

Heidi Marie Hansen



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.

Parkering

Garasjen følger leiligheten. Borettslaget disponerer garasje for utleie. Styret organiserer tildeling av disse. Ved overtagelse av garasje påløper det gebyr etter gjeldende satser.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78964043. 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 slokkeutstyr 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 lekkeplassutstyr. 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Karivold Borettslag

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.

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

2020 - 2020 Gikk fra oljefyr til biobrensel



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 54 000 til fordeling i styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 54 000 til fordeling i styret.



Sak 5

Sak A Oppdatering av vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Sak A: Oppdatering av vedtekter

Styrets innstilling

Styret anbefaler at de oppdaterte vedtektene godkjennes.

Forslag til vedtak

OBOS har hatt en gjennomgang av borettslagets vedtekter for oppdatering og modernisering mot dagens gjeldende regelverk.



Sak 6

Sak B Fjerne to trær i bedet mot Kringsjø-veien.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fjerne to trær i bedet mot Kringsjø-veien.

De to trærne i bedet mot veien drysser pollenstøv og barnåler ned på bilene

Styrets innstilling

Trærne sages ned

Forslag til vedtak

Trærne sages ned.



Sak 7

Sak C Faste parkeringsplasser

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er få parkeringsplasser i borettslaget. Karivold borettslag ble dannet og bygget i 1955, en tid før de fleste hadde bil. Det ble da satt av for liten plass til parkering på tomte. Det finnes 25 p-plasser ute og 18 p-plasser i garasjer, til sammen 43 p-plasser. Borettslaget har 35 leiligheter. Derfor ønsker en andelseier at det skal vurderes faste parkeringsplasser.

Styrets innstilling

Faste parkeringsplasser vil ikke løse problemet med at det er for få plasser. Kun vedtak om maks én bil pr. leilighet vil løse plassproblemene (se sak D). Fordelen med at det ikke er faste parkeringsplasser, er at de som ikke eier bil eller ikke er hjemme, ikke behøver å legge beslag på noen parkeringsplass. Faste parkeringsplasser vil kreve skilting, som er en merkostnad. Faste parkeringsplasser vil også kreve et administrativt system for oppfølging og tildeling av plasser, noe som blir merarbeid for styret.

Forslag til vedtak

Beholde dagens system, det vil si ikke ha faste parkeringsplasser.



Sak 8

Sak D Tillegg til vedtektene om parkeringsplass

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret får spørsmål om parkeringsplasser, og beboere og besøkende opplever at det er for få av dem. Det stemmer at det er for få parkeringsplasser. Det finnes 25 p-plasser ute og 18 p-plasser i garasjer, til sammen 43 p-plasser. Borettslaget har 35 leiligheter, så dermed vil det være rettferdig å ha rett til å parkere kun én bil pr. leilighet.

Styret ønsker å få inn i vedtektene at andelseiere i borettslaget kun har rett til å parkere én bil pr. leilighet på borettslagets tomt. Dette vil ikke ha tilbakevirkende kraft for dem som bor her nå. Dersom det blir flertall for vedtektsendring om maks én bil pr. leilighet, vil det gjelde fra 20.5.21. Det betyr at de som bor her nå og har en bil pr. leilighet, må fortsette med det. De som flytter hit i fremtiden, kan kun ha én bil pr. leilighet.

Forslag til vedtak

Tilføyelse i borettslagets vedtekter:

4-6 Parkeringsplass

Andelseierne har rett til parkering på borettslagets tomt for kun én - 1 - bil pr. leilighet. Dette fordi det bare finnes 43 parkeringsplasser fordelt på 35 leiligheter.

Sak 9

Sak E Overtakelse av driften av Karivold garasjelag

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

På borettslagets festetomt står det oppført en separat garasjebygning. Bygningen driftes av et garasjelag som ble stiftet i 1965 og fikk tildelt et område disponert fra Karivold borettslag sitt feste. Siden starten har garasjelaget vært privateid gjennom 9 andeler og driftet gjennom eget styre. Styret i garasjelaget har de siste årene vært gjenstand for mye utskiftninger som har gjort kommunikasjonen både internt og ut mot Karivold borettslag noe mangelfull og fraværende i noen perioder. Det må nevnes at garasjelaget nå har et fungerende styre, og fokus har vært på vedlikehold av anlegget som skal ferdigstilles våren 2021. Etter en henvendelse fra styret i borettslaget om driften av garasjelaget, har garasjelaget blitt invitert til samtaler for å avklare hvordan garasjelaget driftes samt eierskap til den enkelte garasje.

Under samtalene med styret i Karivold borettslag har den videre drift av garasjelaget blitt utfordret på kontinuiteten ved fremtidig drift. Denne har vært og kan bli en utfordring også i fremtiden da den nye normalen nå er en større utskifting av både garasjelagets og borettslagets andelseiere. Et forslag fra borettslaget om å overta driftsansvaret for garasjelaget ble diskutert og fremlagt for garasjelagets styre 22.2.21, og flertallet mener at dette vil være en bærekraftig løsning for begge parter.

Styret i borettslaget bekrefter at det er en stigende tendens til utskifting av andelseiere. Følgende antall leiligheter har skiftet eiere i årene 2014 til 2020: 2014 – 4, 2015 – 3, 2016 – 4, 2017 – 7, 2018 – 4, 2019 – 3, 2020 – 8. Dette gir en total på 33 nye andelseiere på 7 år. En slik omsetningshastighet og utskifting peker på viktigheten av å ha tydelige rutiner og ansvarsforhold. Følgende 8 punkter som forutsetning for overtakelse av driften er forhandlet fram til enighet mellom Karivold garasjelag og styret i Karivold borettslag:

1. Karivold borettslag tar over føring og arkivering av andelsbrev i garasjelaget.
2. En brann- og naturskadeforsikring opprettes gjennom borettslaget. Den tekniske verdien på hver andel er sist fastsatt for ca 5 år siden til kr 60 000,-.
3. Forsikringen og festeavgiften faktureres en gang pr. år pr. andelseier. Dette kommer til å gå gjennom OBOS som er borettslagets regnskapsfører. Den administrative kostnaden for dette, totalt ca kr 1000,- for hele garasjelaget samlet, vil faktureres hver enkelt garasjeeier.
4. Andelseier står fritt til å la garasjen følge salg av leilighet eller selge til andelseiere i Karivold borettslag etter ansiennitetsprinsippet.
5. Karivold garasjelag nedlegges som et eget lag, slik at man slipper å ha lagsstyre med styreleder, kasserer og sekretær, og man slipper å ha generalforsamling i garasjelaget. Det tidligere garasjelaget blir en undergruppe i borettslaget, med egen driftskonto inn under borettslaget.
6. Kopi av hvert andelsbrev i garasjelaget er oversendt til styret i borettslaget.



7. Garasjegruppa er ansvarlig for å utnevne 1 kontaktperson mot borettslagets styre.

8. Selve administrasjonsjobben skal være vederlagsfritt for garasjelaget. Den nevnte administrasjonskostnaden til OBOS (i punkt 3) må påregnes. Dette for at fakturering og bokføring skal bli korrekt.

Forslag til vedtak

Styret i Karivold borettslag tar over driften av Karivold garasjelag med følgende tilføyelse i borettslagets vedtekter:

4-5 Drift av separat garasjebygning

På borettslagets festetomt er det oppført en separat garasjebygning som består av 9 garasjer. Bruksretten til hver garasje i garasjebygningen eies av andelseiere i Karivold borettslag etter en liste som ajourføres av borettslaget. Til hver garasje finnes det et andelsbrev som beskriver bruksretten. Innehaver av andelsbrev i garasjebygningen står fritt til å la garasjen følge ved salg av leilighet eller selge andelsbrevet til andelseier i Karivold borettslag etter ansiennitetsprinsippet.

Hver andelseier er personlig ansvarlig for vedlikehold av 1/9 av garasjebygningen. Vedlikeholdsplikten følger andelen ved salg. Andelseierne i garasjebygningen må til enhver tid ha utnevnt en person som er kontaktperson for styret i borettslaget. Kontaktpersonen plikter å stille på styremøter i borettslaget ved behov, for å orientere om status og økonomi for garasjebygningen samt planer for vedlikehold.

Styret i borettslaget har ansvar for føring og arkivering av andelsbrev tilhørende garasjebygningen, samt fakturering via forretningsfører av forsikring og festeavgift en gang årlig pr. andelseier i garasjebygningen. Styret i borettslaget kan komme med pålegg til andelseierne i garasjebygningen dersom de ikke følger pkt. 4-5 i vedtektene.



Sak 10

Sak F Rehabilitering av borettslagets fasade

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslagets fasade ble rehabilitert og malt i 2010. Nå har fugene i fasadeplatene og rundt vinduene begynt å sprekke opp. Levetid for slike fuger er 7 til 10 år. Det er oppdaget soppvekst flere steder på fasaden, og noen steder har det falt av flak av selve murpussen. Dersom ikke soppvekst fjernes i tide, kan soppen føre til at fasaden sprekker opp, noe som gir fukt/råte inni veggene. Det anbefales derfor at det i 2021 utføres en rehabilitering av fasaden som innebærer reparasjon av alle fuger, vasking med spesialmiddel for å få bort soppvekst og ett strøk med ny maling som inneholder soppdrepende midler. En slik rehabilitering vil føre til at fasaden vil stå seg godt de nærmeste 10 til 15 årene, bare med vask og eventuelle små reparasjoner i mellomtiden. Forebyggende vedlikehold som dette er på lang sikt den mest kostnadseffektive driftsformen og vil øke verdien på borettslagets bygning. Finansiering av vedlikehold kan gjøres ved å spare i forkant av vedlikeholdet, men en slik finansiering inneholder en usikkerhet om hva vedlikeholdskostnaden i fremtiden vil bli. Vi kjenner til borettslag som har brukt minimalt med penger på vedlikehold og spart opp 10 millioner kroner på konto, men i «spareperioden» har det utviklet seg vedlikeholdsetterslep for 70 millioner kroner. Karivold borettslag ønsker ikke å havne i liknende situasjon. Styret har mottatt tilbud fra Consem på kr 942 125,-, og denne summen ønsker vi å lånefinansiere. Anbudet inneholder følgende arbeider:

Opplåning vil medføre en 4 % økning av felleskostnadene fra 1.1.22. Dette vil tilsvare en økning på kr 184 i måneden for de som har kr 4600 i fellesutgifter pr. måned i dag.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det i 2021 tas opp lån for å rehabilitere fasaden.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at det i 2021 tas opp lån for å rehabilitere fasaden.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Christien Mathiesen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Anne-Marie Hegelund

Emma Ileby Andersen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Heidi Marie Hansen

Ola Sletten



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 innkrevning 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
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.