



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 815 048
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTGÅRD BORETTSLAG IV
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 082 882	1 081 000
Sum inntekter		1 082 882	1 081 000
Kostnader			
Lønnskostnad		45 224	46 245
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 318	18 318
Annen driftskostnad		796 554	805 498
Sum kostnader		860 096	870 061
Driftsresultat		222 786	210 939
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 826	10 386
Sum finansinntekter		8 826	10 386
Annen finanskostnad		174 494	205 874
Sum finanskostnader		174 494	205 874
Netto finans		-165 668	-195 488
Ordinært resultat før skattekostnad		57 118	15 451
Ordinært resultat etter skattekostnad		57 118	15 451
Årsresultat		57 118	15 451
Totalresultat		57 118	15 451
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		57 118	15 451
Sum overføringer og disponeringer		57 118	15 451



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		4 004 859	4 004 859
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		71 494	89 812
Sum varige driftsmidler		4 076 353	4 094 671
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 076 353	4 094 671
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 089	870
Andre fordringer			96 722
Sum fordringer		10 089	97 592
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		718 379	718 812
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		718 379	718 812
Sum omløpsmidler		728 468	816 404
SUM EIENDELER		4 804 821	4 911 075



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 897 844	2 954 962
Sum opptjent egenkapital		-2 897 844	-2 954 962
Sum egenkapital		-2 895 444	-2 952 562
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 363 668	7 359 920
Øvrig langsiktig gjeld		365 657	365 657
Sum annen langsiktig gjeld		7 729 325	7 725 577
Sum langsiktig gjeld		7 729 325	7 725 577
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		765	1 270
Leverandørgjeld		-32 782	127 596
Skyldige offentlige avgifter		216	216
Annen kortsiktig gjeld		2 742	8 979
Sum kortsiktig gjeld		-29 059	138 060
Sum gjeld		7 700 266	7 863 637
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 804 821	4 911 075



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467689

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 815 048
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTGÅRD BORETTSLAG IV
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 954 815 048
ØSTGÅRD BORETTSLAG IV

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 082 882	1 081 000
Sum inntekter		1 082 882	1 081 000
Kostnader			
Lønnskostnad		45 224	46 245
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 318	18 318
Annen driftskostnad		796 554	805 498
Sum kostnader		860 096	870 061
Driftsresultat		222 786	210 939
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 826	10 386
Sum finansinntekter		8 826	10 386
Annen finanskostnad		174 494	205 874
Sum finanskostnader		174 494	205 874
Netto finans		-165 668	-195 488
Ordinært resultat før skattekostnad		57 118	15 451
Ordinært resultat etter skattekostnad		57 118	15 451
Årsresultat		57 118	15 451
Totalresultat		57 118	15 451
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		57 118	15 451
Sum overføringer og disponeringer		57 118	15 451



Organisasjonsnr: 954 815 048
ØSTGÅRD BORETTSLAG IV

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		4 004 859	4 004 859
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		71 494	89 812
Sum varige driftsmidler		4 076 353	4 094 671
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 076 353	4 094 671
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 089	870
Andre fordringer			96 722
Sum fordringer		10 089	97 592
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		718 379	718 812
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		718 379	718 812
Sum omløpsmidler		728 468	816 404
SUM EIENDELER		4 804 821	4 911 075
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400



Sum innskutt egenkapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 897 844	2 954 962
Sum opptjent egenkapital	-2 897 844	-2 954 962
Sum egenkapital	-2 895 444	-2 952 562
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 363 668	7 359 920
Øvrig langsiktig gjeld	365 657	365 657
Sum annen langsiktig gjeld	7 729 325	7 725 577
Sum langsiktig gjeld	7 729 325	7 725 577
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	765	1 270
Leverandørgjeld	-32 782	127 596
Skyldige offentlige avgifter	216	216
Annen kortsiktig gjeld	2 742	8 979
Sum kortsiktig gjeld	-29 059	138 060
Sum gjeld	7 700 266	7 863 637
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 804 821	4 911 075



Organisasjonsnr: 954 815 048
ØSTGÅRD BORETTSLAG IV

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:

0.75

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



Generalforsamling 2021

Østgård Borettslag IV

Digital generalforsamling avholdes 30. april - 7. mai 2021







Til andelseierne i Høiendal 1 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 28. april 2021
Generalforsamlingen vil gjennomføres DIGITALT med analoge stemmeskjema for de som ikke har gitt digitalt samtykke.

Grunnet dagens smittesituasjon har styret vedtatt at gjennomføringen skal foregå på Vibbo.no.

De av dere som ikke har gitt digitalt samtykke kan bruke de siste sidene av innkallingen til å avgi deres stemme.

Det er kun én stemme pr. andel.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 28.04.2021 kl 12.00
- Møtet er åpent for avstemming i **8 dager**
- Skjemaet leveres i styrets postkasse (grønn postkasse i gangen) innen den **07. mai** klokken 12.00 slik at din deltagelse blir registrert.

Stemmeskjema er på nest siste side i heftet.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Østgård Borettslag IV. Avstemningen åpner 30. april kl. 12:00 og lukker 7. mai kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3630>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Innstallering av vannstoppere
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Østgård Borettslag IV

Eva Bergum

Henrik Willy Andresen

Pieter Manneveld



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.

Evelyn Lystad og Thea Kristine Vissås Meland foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Evelyn Lystad og Thea Kristine Vissås Meland er valgt som protokollvitner.



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 reduksjon av udekket tap

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2020 m sign rev ber.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eva Bergum	Østgårdveien 7C
Styremedlem	Henrik Willy Andresen	Østgårdveien 7 B
Styremedlem	Pieter Manneveld	Østgårdveien 7C
Varamedlem	Kai Ivar Olsen	Østgårdveien 7 C
Varamedlem	Anette Risnes	Østgårdveien 7 B

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

Generelle opplysninger om Østgård Borettslag IV

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Østgård Borettslag IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954815048, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Østgårdveien 7A-C

Gårds- og bruksnummer :

202 146

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.

Østgård Borettslag IV 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 arbeid

Vi har hatt 7 styremøter. Dette er vesentlig færre enn fjoråret. Det har vært restriksjoner på å holde møter grunnet koronasituasjonen. Vi har opprettholdt kontakten gjennom epost, og telefon.

1. Vannoverlast på verandaer

På grunn av mye nedbør har flere verandaer i 3. etasje vært plaget av vannoverlast fra 4. etasje.

Byggmesteren har foretatt flere utbedringer med varierende resultat fordi vannet finner flere nye veier.

Det gjenstår 2 verandaer som skal utbedres på vårvinteren 2021.

2. Blokkas fasade

På grunn av sprekkdannelse i fugene mot vannbrettene må alle vinduene refuges (140 vinduer).

Dette må gjøres for å unngå vanninntrengelse.

Dette arbeidet utføres til våren og gjøres med lift utvendig uten ulempe for beboere.

3. Porttelefon og inngangsdører

- Porttelefonen i en av leilighetene i 2. etasje A oppgangen ble byttet.
- Inngangsdøren i A og B oppgangen ble reparert.
- Fr.stad kommune har installert elektronisk nøkkelsystem for de som har hjemmesykepleie eller trygghetsalarm.

4. HMS arbeid

Styret gjennomførte sin årlige gjennomgang av følgende punkter i henhold til etablerte sjekklister i borettslagets internkontroll system:

- Elektrisk anlegg i fellesområdet.
- Vann- og avløpsrør i fellesområdet
- Blokkas fasade
- På grunn av koronarestriksjoner ble sjekk av røykvarslere og brannslukningsapparater hos beboere utført ved hjelp av utsendte sjekklister for egenkontroll og retur til styret.
- Dette gjelder også for egenkontroll av det elektriske anlegg i leilighetene ble gjennomgått. Ingen spesifikke avvik ble registrert.
- Brannslanger og brannvarslere i oppgangene ble kontrollert av Brannvern Tjeneste AS.
- JP Tak AS har utført årlig kontroll av taket i henhold til service- og vedlikeholdsavtale.
- Kanalrens AS har utført årlig kontroll av avtrekksviftene i henhold til service- og vedlikeholdsavtale.

5. Vannbrett over markiser 4. etasje

På grunn av sterk vind ble 2 vannbrett over markiser i 4. etasje ødelagt. Disse ble reparert.

6. Vannledning ute

Vannledningen ute ble lagt om med riktig fall for å unngå frostskafer.



7. Uteplassen

Uteplassen ble beiset for andre gang.

8. Velkomstbrosjyren og vedtekter

Velkomstbrosjyren ble oppdatert med følgende avsnitt:

- Lading og parkering av el-biler.
- Dyrehold.

Vedtektene ble oppdatert med nytt lovpålagt avsnitt:

- Dette gjelder overlating av bruken av hele boligen til andre opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning fra styret.

9. Service og vedlikeholdsavtaler

I tillegg til fornying av service og vedlikeholds avtale for takettersyn ble ny avtale inngått med Kanalrens AS for årlig ettersyn av avtrekksviftene.

10. Salg: Det har vært salg av en leilighet i 2020.

11. Vannstoppere

Det har vært flere vannlekkasjer av varmtvannsberedere og tilhørende rørsystemet på kjøkkenet.

Dette har medført store utgifter og har resultert i at forsikringssselskapet har øket forsikringspremien kraftig.

For å unngå dette i framtiden utreder styret å installere vannstoppere i alle leiligheter.

Dette skal opp til avstemning på generalforsamlingen.

Kostnader for dette beskrives i vedlegget. Arbeidet finansieres av låneopptak.

I tillegg ønsker styret en tilstandsrapport over tilstand/ alder av alle varmtvannsberedere samt sjekk av kraner og rørene av alle vannledninger i alle våtrom og kjøkkenet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1.082.882.

Innkrevde felleskostnader, kr 1.065.600 er tilsvarende budsjett. Ladepunkt, kr 3000 er inntekter for el-bil lading (fast kr 100) og andre inntekter kr 14.282 er inntekter fra garasje og ladepunkt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 860.096.

Dette er kr 39 504 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til Drift- og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 57.118 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til reduksjon av udekket tap.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 757.527 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 240.000 til større vedlikehold som omfatter fugging av vinduer og eventuelt bytte avtrekksvifte i oppgang B. For øvrig er det budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Fredrikstad kommune varslet en endring i beregning av eiendomsskatt som skulle tre i kraft fra nyåret. Dette ble imidlertid ikke avgjort før i desember 2020 - etter at budsjettene ble lagt.

Eiendomsskatt er dermed beregnet som de samme som 2020, mens kommunale avgifter i budsjettet 2021 er økt med 3%.

Dette kan vise seg å være litt lite. Mange boligselskaper opplever et kostnadshopp forbundet med kommunale utgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har 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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 31.743, en økning på 52,3%.

Denne økningen var ikke meldt, og i budsjettet ble det dermed lagt til grunn en økning på 3,5%.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østgård Borettslag IV.

Lån

Østgård Borettslag IV har to lån i OBOS Boligkreditt (OBOS banken).

Lånene betales månedlig med 1,9% flytende rente.

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

Forretningsførerhonoraret 2021 gikk opp med 3%.

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 kr 200 fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil gå til å dekke de økte kostnadene knyttet til forsikring og planlagt drift og vedlikehold. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østgård Borettslag IV

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Østgård Borettslag IVs 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 - Østgård Borettslag IV

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, 31. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



ØSTGÅRD BORETTSLAG IV ORG.NR. 954 815 048, KUNDENR. 3630

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.	678 344	824 338	678 344	757 528
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	57 118	15 451	-39 600	-182 350
Tilbakeføring av avskrivning	14 18 318	18 318	11 800	11 800
Tillegg for nye langsiktige lån	16 200 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -196 252	-179 763	-179 000	-216 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	79 184	-145 994	-206 800	-386 550
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	757 527	678 344	471 544	370 978

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	728 468	816 404
Kortsiktig gjeld	29 059	-138 060
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	757 527	678 344



ØSTGÅRD BORETTSLAG IV ORG.NR. 954 815 048, KUNDENR. 3630

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 065 600	1 065 600	1 066 000	1 123 000
Ladepunkt		3 000	0	0	0
Andre inntekter	3	14 282	15 400	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 082 882	1 081 000	1 066 000	1 123 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 224	-22 245	-22 300	-23 650
Styrehonorar	5	-24 000	-24 000	-24 000	-25 000
Avskrivninger	14	-18 318	-18 318	-11 800	-11 800
Revisjonshonorar	6	-3 875	-3 750	-3 900	-4 000
Forretningsførerhonorar		-65 620	-63 710	-65 800	-67 600
Konsulenthonorar	7	-4 095	-3 690	-2 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-155 744	-203 963	-200 000	-430 000
Forsikringer		-60 724	-50 450	-53 000	-63 000
Kommunale avgifter	9	-296 704	-286 472	-293 000	-303 400
Energi/fyring		-11 558	-16 107	-17 000	-17 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 336	-110 584	-144 000	-148 700
Andre driftskostnader	10	-53 899	-66 773	-62 800	-65 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-860 096	-870 061	-899 600	-1 163 350
DRIFTSRESULTAT		222 786	210 939	166 400	-40 350
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 826	10 386	9 000	3 000
Finanskostnader	12	-174 494	-205 874	-215 000	-145 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-165 668	-195 488	-206 000	-142 000
ÅRSRESULTAT		57 118	15 451	-39 600	-182 350
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		57 118	15 451		



ØSTGÅRD BORETTSLAG IV ORG.NR. 954 815 048, KUNDENR. 3630

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 360 252	2 360 252
Tomt		1 644 607	1 644 607
Andre varige driftsmidler	14	71 494	89 812
SUM ANLEGGSMIDLER		4 076 353	4 094 671
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	70
Kundefordringer		10 089	870
Forskuddsbetalte kostnader		0	96 652
Driftskonto OBOS-banken		344 394	346 619
Sparekonto OBOS-banken		373 985	372 193
SUM OMLØPSMIDLER		728 468	816 404
SUM EIENDELER		4 804 821	4 911 075
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	15	-2 897 844	-2 954 962
SUM EGENKAPITAL		-2 895 444	-2 952 562
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 363 668	7 359 920
Borettsinnskudd	17	365 657	365 657
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 729 325	7 725 577
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	7 449
Leverandørgjeld		-32 782	127 596
Skyldige offentlige avgifter	18	216	216
Påløpte renter		765	1 270
Annen kortsiktig gjeld	19	2 742	1 530
SUM KORTSIKTIG GJELD		-29 059	138 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 804 821	4 911 075
Pantstillelse	20	8 365 658	8 365 658
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 29.mars 2021, Styret i Østgård Borettslag IV

Eva Bergum/s

Henrik Willy Andresen/s

Pieter Manneveld/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	1 036 800
Trappevask	28 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 065 600

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjer	11 482
Lading av kjøretøy mm	2 800
SUM ANDRE INNETEKTER	14 282

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-15 000
Påløpte feriepenger	-1 530
Arbeidsgiveravgift	-5 715
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 021
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 224

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 24 000.

I tillegg har styret fått dekket X for kr 24, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 575
Andre konsulentonorarer	-2 520
SUM KONSULENTHONORAR	-4 095

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utbedring av verandaer i 3.etasje	-49 075
Drift/vedlikehold bygninger	-69 457
Drift/vedlikehold VVS	-1 844
Drift/vedlikehold elektro	-15 314
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 146
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 635
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-273

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-77 006
Kommunale avgifter	-219 698
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-296 704

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

Container	-5 990
Lyspærer og sikringer	-700
Renhold ved firmaer	-28 800
Snørydding	-8 803
Andre fremmede tjenester	-131
Kontor- og datarekvisita	-799
Trykksaker	-1 288
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-24
Andre kontorkostnader	-866
Porto	-312
Drivstoff biler, maskiner osv.	-734
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 214
Bank- og kortgebyr	-2 788
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 899

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	116
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 792
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 918
SUM FINANSINNTEKTER	8 826

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-171 094
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 400
SUM FINANSKOSTNADER	-174 494

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1970	2 358 122
Bytting vindu 2007/2008	2 130
SUM BYGNINGER	2 360 252

Tomten er overdratt for kr 1 644 607,- i april 2017.

Gnr.202/bnr.146

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

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

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	19 500	
Avskrevet tidligere	-6 500	
Avskrevet i år	-6 500	6 500
Port telefonanlegg		
Kostpris	177 265	
Avskrevet tidligere	-100 453	
Avskrevet i år	-11 818	64 994
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		71 494
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-18 318

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-7 866 111	
Nedbetalt tidligere	506 191	
Nedbetalt i år	194 377	-7 165 543

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020	-200 000	
Nedbetalt i år	1 875	-198 125
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 363 668

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-365 657	
SUM BORETTSINNSKUDD		-365 657



NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-216
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-216

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 530
Påløpte kostnader	-1 072
Purregebyr	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 742

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	365 657
Pantelån	7 363 668
TOTALT	7 729 325

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

Bygninger	2 360 252
Tomt	1 644 607
TOTALT	4 004 859



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse satt til kr 25.000.



Sak 5

Innstallering av vannstoppere

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har vært flere vannlekkasjer av varmtvannsberedere og tilhørende rørsystemet på kjøkkenet.

Dette har medført store utgifter og har resultert i at forsikringsselskapet har økt forsikringspremien kraftig.

For å unngå dette i framtiden utreder styret å installere vannstoppere i alle leiligheter. Dette skal opp til avstemning på generalforsamlingen.

Kostnader for dette beskrives i vedlegget. Arbeidene finansieres ved låneopptak.

I tillegg ønsker styret en tilstandsrapport over tilstand/ alder av alle varmtvannsberedere samt sjekk av kraner og rørene av alle vannledninger i alle våtrom og kjøkkenet.

Se vedlegg for anbud og anslåtte priser. Styret venter inn flere anbud, og vil velge den leverandøren som gir det beste tilbudet.

Styrets innstilling

Styret ber om tillatelse av generalforsamlingen til å :

- installere vannstoppere i alle leiligheter (styret velger det beste tilbudet)
- bestille en tilstandsrapport over tilstand/ alder av alle varmtvannsberedere (samt sjekk av kraner og rørene av alle vannledninger i alle våtrom og kjøkkenet).
- utvide dagens lån slik at det dekker de overnevnte arbeidene

Forslag til vedtak

Godkjennes ihht styrets innstilling

Vedlegg

1. Vedlegg vannstoppere.pdf



Vedlegg montering av vannstoppere

Ref. punkt 11 i styrets arbeid vises her oversikten over kostnader for montering av vannstoppere

Rørlegger arbeid

Alternativ 1

½ Vannstopper m/1 ventil og sensor ledning under kjøkkenbenken	ca. kr. 8.500,-
Total for borettslaget	<u>ca. kr. 204.000,-</u>

Alternativ 2

½ Smartstopp m/1 ventil og trådløs sensor under kjøkkenbenken	ca. kr. 11.000,-
ekstra sensor i vaskerommet	ca. kr. 1.000,-
Total pr. leilighet	ca. kr. 12.000,-
Total for borettslaget	<u>ca. kr. 288.000,-</u>

Elektriker arbeid for 24 leiligheter: ca. kr. 63.375,-

Totalkostnader for borettslaget:

Alternativ 1:

Rørlegger + elektr. arbeid kr. 204.000,- + kr. 63.375,- ca. kr. 267.375,-

Alternativ 2:

Rørlegger + elektr. arbeid kr. 288.000,- + kr. 63.375,- ca. kr. 351.375,-

Alle priser inkl. mva.

Det bør kanskje legges til kr. 30.000,- ekstra til uforutsette utgifter for hvert alternativ.

Skal man ta med utgifter for tilstandsrapporten blir det kr. 2.000,- x 24 = kr. 48.000,- i tillegg for hvert alternativ



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Henrik Willy ∅ Andresen

Pieter Manneveld

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Kai Ivar Olsen

Anette Risnes



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.

Renhold

Borettslaget har avtale med Østlanske Eiendomsdrift A/S om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har 18 garasjeplasser og en fellesgarasje, 4 p-plasser utenfor A på kortsiden og 4 p-plasser mellom Østgårdveien 7 og 6. I tillegg er det etablert 4 ladestasjoner for el-biler. Ta kontakt med styret om du ønsker bruk av ladestasjon.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962286. 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, montere og vedlikeholde utstyret. Andelseiers ansvar er å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret i hver sin leilighet er i orden (brannslukker og brannvarslere). 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.



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	Utbedring av vannoverlastverandaer 3. etasjer	
2019 - 2019	Montering av nøkkelkort inngangsdører	Dette ble montert på alle inngangsdører i 2019
2018 - 2018	Takvifter	Skiftet vifte A oppgangen
2018 - 2018	Ventilasjonsanlegg	Renset hoved- og sidekanaler
2015 - 2015	Taktekking	
2015 - 2016	Rør fornying	
2013 - 2013	Rehabilitering	Ny kledning av fasader og tilleggsisolering.
2012 - 2012	Avløpssystemet	Rensing av avløpssystemet
2010 - 2010	Porttelefon	Porttelefon anlegget er skiftet ut.
2010 - 2010	Sikringsskap	Utskifting av sikringsskap



Deltagelse på generalforsamling 2021 - din stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt ved hjelp av stemmeskjema.

Generalforsamlingen åpnes **30.04.2021 kl 12.00** og er åpent for avstemming i **7 dager**, siste dato for avstemming er **07.05.2021 kl 12.00**.

Selskapsnummer: 3630 **Selskapsnavn:** 3630 Østgård Borettslag IV

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

(Les mer om sakene i innkallingen)

SAK 1. Godkjenning av møteinnkalling

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.

For		Mot	
-----	--	-----	--

SAK 2. Valg av protokollvitner:

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Evelyn Lystad og Thea Kristine Vissås Meland foreslås som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

SAK 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.

Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

For		Mot	
-----	--	-----	--

(snu arket)



SAK 4. Fastsettelse av honorar:

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25.000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

SAK 5. Vannstoppere

(Les mer om saken i innkallingen)

Stemmer du FOR gir du styret tillatelse til å:

- installere vannstoppere i alle leiligheter
- bestille en tilstandsrapport over tilstand/ alder av alle varmtvannsberedere (samt sjekk av kraner og rørene av alle vannledninger i alle våtrom og kjøkkenet).
- utvide dagens lån slik at det dekker de overnevnte arbeidene

For		Mot	
-----	--	-----	--

SAK 6. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Styremedlem	Henrik Willy Andresen, 2 år	
	Styremedlem	Pieter Manneveld, 2 år	
	Varamedlem	Anette Risnes, 1 år	
	Varamedlem	Kai Ivar Olsen, 1 år	

**Skjemaet leveres til styreleders postkasse
(Eva Bergum, Østgårdveien 7C) eller til styremedlem
Pieter Manneveld (Østgårdveien 7C)
innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.**





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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