



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 860 468
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE HEGGELIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2021

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		2 641 842	2 364 792
Sum inntekter		2 641 842	2 364 792
Kostnader			
Lønnskostnad		66 048	72 116
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 838	
Annen driftskostnad		2 747 185	1 265 944
Sum kostnader		2 845 071	1 338 060
Driftsresultat		-203 229	1 026 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 444	14 286
Sum finansinntekter		7 444	14 286
Annen finanskostnad		322 007	391 019
Sum finanskostnader		322 007	391 019
Netto finans		-314 563	-376 733
Ordinært resultat før skattekostnad		-517 792	649 999
Ordinært resultat etter skattekostnad		-517 792	649 999
Årsresultat		-517 792	649 999
Totalresultat		-517 792	649 999
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-517 792	649 999
Sum overføringer og disponeringer		-517 792	649 999



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		30 938 826	30 938 826
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		63 678	
Sum varige driftsmidler		31 002 504	30 938 826
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 002 504	30 938 826
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 644	163 536
Sum fordringer		50 644	163 536
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 310 911	2 705 747
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 310 911	2 705 747
Sum omløpsmidler		4 361 554	2 869 283
SUM EIENDELER		35 364 058	33 808 109

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 146 821	12 664 613
Sum opptjent egenkapital		12 146 821	12 664 613
Sum egenkapital		12 150 621	12 668 413
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 817 029	14 591 146
Øvrig langsiktig gjeld		6 384 000	6 384 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 201 029	20 975 146
Sum langsiktig gjeld		23 201 029	20 975 146
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 693	2 359
Leverandørgjeld		2 864	161 861
Skyldige offentlige avgifter			41
Annen kortsiktig gjeld		7 851	289
Sum kortsiktig gjeld		12 409	164 550
Sum gjeld		23 213 438	21 139 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 364 058	33 808 109



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440786

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 860 468
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE HEGGELIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2021

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: 951 860 468
NEDRE HEGGELIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 641 842	2 364 792
Sum inntekter		2 641 842	2 364 792
Kostnader			
Lønnskostnad		66 048	72 116
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 838	
Annen driftskostnad		2 747 185	1 265 944
Sum kostnader		2 845 071	1 338 060
Driftsresultat		-203 229	1 026 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 444	14 286
Sum finansinntekter		7 444	14 286
Annen finanskostnad		322 007	391 019
Sum finanskostnader		322 007	391 019
Netto finans		-314 563	-376 733
Ordinært resultat før skattekostnad		-517 792	649 999
Ordinært resultat etter skattekostnad		-517 792	649 999
Årsresultat		-517 792	649 999
Totalresultat		-517 792	649 999
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-517 792	649 999
Sum overføringer og disponeringer		-517 792	649 999



Organisasjonsnr: 951 860 468
NEDRE HEGGELIA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		30 938 826	30 938 826
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		63 678	
Sum varige driftsmidler		31 002 504	30 938 826
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 002 504	30 938 826
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 644	163 536
Sum fordringer		50 644	163 536
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 310 911	2 705 747
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 310 911	2 705 747
Sum omløpsmidler		4 361 554	2 869 283
SUM EIENDELER		35 364 058	33 808 109
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	12 146 821	12 664 613
Sum opptjent egenkapital	12 146 821	12 664 613
Sum egenkapital	12 150 621	12 668 413
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 817 029	14 591 146
Øvrig langsiktig gjeld	6 384 000	6 384 000
Sum annen langsiktig gjeld	23 201 029	20 975 146
Sum langsiktig gjeld	23 201 029	20 975 146
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 693	2 359
Leverandørgjeld	2 864	161 861
Skyldige offentlige avgifter		41
Annen kortsiktig gjeld	7 851	289
Sum kortsiktig gjeld	12 409	164 550
Sum gjeld	23 213 438	21 139 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 364 058	33 808 109



Organisasjonsnr: 951 860 468
NEDRE HEGGELIA 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

Nedre Heggelia Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 6. mai - 9. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Nedre Heggelia Borettslag. Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4759>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av vedtekter - Korttidsutleie - §4-2 (3), 2. setning
6. Endring av vedtekter - 8-1 (1) og (2)
7. Endring av vedtekter § 5-2 - Andelseiers vedlikeholdsplikt, nytt punkt
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegert med varadelegert til Obos generalforsamling
10. Valg av valgkomité for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Heggelia Borettslag

Ole-Joar Rundhaug

Gro Elisabeth Bråten

Wenche Eidem-Hoff

Frode Johansen

Tomasz Johnstad



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 minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tor Harald Tusvik er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd dekkes inn ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes inn ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

1. 4759 Nedre Heggelia brl - årsrapport og regnskap 2020 med revisjonsberetning.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole-Joar Rundhaug	Alf Prøysens Veg 214
Nestleder	Gro Elisabeth Bråten	Alf Prøysens Veg 222
Styremedlem	Wenche Eidem-Hoff	Alf Prøysens Veg 234
Styremedlem	Frode Johansen	Alf Prøysens Veg 202
Styremedlem	Tomasz Johnstad	Benterudbakken 16
Varamedlem	Reidar Foss	Alf Prøysens Veg 204
Varamedlem	Stein Garmanslund	Alf Prøysens Veg 164
Varamedlem	Arne Georg Larsen	Alf Prøysens Veg 196
Varamedlem	Tore Sirhaug	Alf Prøysens Veg 216
Varamedlem	Solveig Ulriksen Tusvik	Alf Prøysens Veg 178

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ole-Joar Rundhaug Alf Prøysens Veg 214

Varadelegert

Tomasz Johnstad Benterudbakken 16

Valgkomiteen

Reidar Foss	Alf Prøysens Veg 204
Petter Lysholm	Alf Prøysens Veg 222
Solveig Ulriksen Tusvik	Alf Prøysens Veg 178

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

Generelle opplysninger om Nedre Heggelia Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Nedre Heggelia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951860468, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Alf Prøysens veg 160 – 234 (partall)

Gårds- og bruksnummer :

1 5034

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere 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.

Nedre Heggelia Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 7 styremøter og det er behandlet 37 saker siden siste generalforsamling. Utover dette har det vært uformell kontakt for å diskutere pågående saker.

Borettslaget startet året som vanlig med vårdugnaden, der oppmøtet var som vanlig bra og vi fikk gjort det som var planlagt. Vi hadde også en høstdugnad der vi fikk klippet ned trær og busker og ryddet opp i fellesareal samt at vi fjernet klatrestativet som begynte å bli farlig å bruke.

Vi fikk startet renovering av takene våre på kort varsel og litt tidligere enn planlagt da vi fikk en del lekkasjer rundt takventiler. Obos Prosjekt fikk oppdraget med å innhente tilbud og Heggelund Bygg ble valgt entreprenør. Arbeidet ble gjennomført raskt og prosjektet ble ferdig til påske selv om det opprinnelig var satt frist 10 mai. Maling av hus og garasje har vært tema i 3 år nå. Fortsatt er ikke alle i mål. Der har styret jobbet med en vedtektsendring som kommer med på årsmøtet i år.

Ellers har elbillading vært ett tema også i året som har gått. Det har vært behov for å oppgradere infrastrukturen for å kunne tilrettelegge for bedre kapasitet for ladbare kjøretøy. Det jobbes med en løsning gjennom Circle K som har en abonnementsordning som kan være aktuell, der leverandøren tar ansvar for infrastruktur, strøm og drift. Valg av løsning vil landes nå snart.

Radon er fortsatt et tema vi har jobbet med, og styret har henstilt alle andelseiere om å lufte bedre. Det er satt inn tiltak som avtrekksvifte i bod nede hos enkelte. Ny måling av radon er gjort i vinter, og sporfilmene samles inn i disse dager og sendes inn for avlesning før ny vurdering av eventuelle tiltak gjøres.

Styret har fulgt opp borettslagets økonomi tett gjennom året

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 641 842,-.

Dette er kr 3 842,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er flere enn budsjettet som innbetaler månedlige beløp for sitt forbruk av strøm til lading av el-bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 845 071,-.

Dette er kr 106 029,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader til større vedlikehold ble lavere enn antatt, samt at anskaffelsen av postkassestativ er aktivert i balansen og avskrives over 3 år.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 517 792,- og foreslås dekket ved overføring fra 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 4 349 145,- 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 3 420 000,- til større vedlikehold som omfatter nye tak på boligene.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 5% prisøkning på kommunale avgifter.

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

Det er lagt inn 5% prisøkning på forsikringspremien. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Heggelia Borettslag.

**Lån**

Nedre Heggelia Borettslag har to lån i Obos banken. Begge lånene er annuitetslån med flytende rente. Det største lånet er beregnet innfridd i november 2041, og det minste er beregnet innfridd i november 2045.

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 lagt inn 5% prisøkning på forretningsførselen.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

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

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Heggelia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Nedre Heggelia Borettslag



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

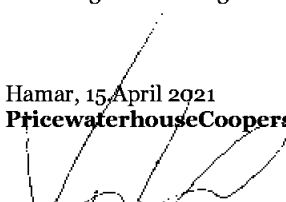
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Hamar, 15. April 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



NEDRE HEGGELIA BORETTSLAG ORG.NR. 951 860 468, KUNDENR. 4759

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 704 733	2 542 141	2 704 733	4 349 146
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-517 792	649 999	-716 100	-2 621 600
Tilbakeføring av avskrivning	13	31 838	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-95 516	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14	2 756 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-530 117	-487 407	-489 000	-648 564
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 644 413	162 592	-1 205 100	-3 270 164
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 349 145	2 704 733	1 499 633	1 078 982
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 361 554	2 869 283		
Kortsiktig gjeld		-12 409	-164 550		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 349 145	2 704 733		



NEDRE HEGGELIA BORETTSLAG ORG.NR. 951 860 468, KUNDENR. 4759

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 641 842	2 364 792	2 638 000	2 644 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 641 842	2 364 792	2 638 000	2 644 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 048	-12 116	-8 500	-8 500
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-31 838	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 300	-4 800	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-95 330	-92 735	-97 000	-101 000
Konsulenthonorar	6	-26 391	-20 003	-10 000	-10 000
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-7 600
Drift og vedlikehold	7	-1 443 590	-41 464	-1 637 000	-3 475 500
Forsikringer		-116 313	-96 054	-101 000	-123 000
Kommunale avgifter	8	-772 105	-681 124	-707 000	-811 000
Energi/fyring		-22 793	-22 481	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 164	-188 893	-199 000	-208 000
Andre driftskostnader	9	-62 598	-110 790	-94 000	-90 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 845 071	-1 338 060	-2 951 100	-4 925 100
DRIFTSRESULTAT		-203 229	1 026 732	-313 100	-2 281 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 444	14 286	0	0
Finanskostnader	11	-322 007	-391 019	-403 000	-340 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-314 563	-376 733	-403 000	-340 500
ÅRSRESULTAT		-517 792	649 999	-716 100	-2 621 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	649 999		
Fra opptjent egenkapital		-517 792	0		



NEDRE HEGGELIA BORETTSLAG
ORG.NR. 951 860 468, KUNDENR. 4759

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	30 071 869	30 071 869
Tomt		866 957	866 957
Andre varige driftsmidler	13	63 678	0
SUM ANLEGGSMIDLER		31 002 504	30 938 826
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		50 644	163 536
Driftskonto OBOS-banken		2 877 598	1 279 260
Driftskonto OBOS-banken II		10 025	10 020
Sparekonto OBOS-banken		1 423 287	1 416 466
SUM OMLØPSMIDLER		4 361 554	2 869 283
SUM EIENDELER		35 364 058	33 808 109



10

Nedre Heggelia Borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Opptjent egenkapital		12 146 821	12 664 613
SUM EGENKAPITAL		12 150 621	12 668 413
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	16 817 029	14 591 146
Borettsinnskudd	15	6 384 000	6 384 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 201 029	20 975 146
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 864	161 861
Skyldige offentlige avgifter		0	41
Påløpte renter		1 693	2 359
Annen kortsiktig gjeld	16	7 851	289
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 409	164 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 364 058	33 808 109
Pantstillelse	17	23 682 100	23 682 100
Garantiansvar		0	0

Hamar, 10.4.2021
Styret i Nedre Heggelia Borettslag

Ole-Joar Rundhaug/s/

Wenche Eidem-Hoff/s/

Frode Johansen/s/

Tomasz Johnstad/s/

Gro Elisabeth Bråten/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 588 712
Internett-tilgang	47 880
Strøm elbil	5 250
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 641 842

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 412
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 048

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 300.

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

OBOS Prosjekt AS	-2 377
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-756
Polygon	-21 258
Geomatikk	-2 000
SUM KONSULENTHONORAR	-26 391

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt	-130 005
Heggelund Bygg, takarbeid	-1 250 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 380 005
Drift/vedlikehold bygninger	-2 363
Drift/vedlikehold VVS	-1 240
Drift/vedlikehold elektro	-19 143
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 647
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 870
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 322
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 443 590

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-293 216
Vann- og avløpsavgift	-305 174
Feieavgift	-12 780
Renovasjonsavgift	-160 935
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-772 105

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

Lokalleie	-600
Container	-17 005
Diverse leiekostnader/leasing	-4 341
Snørydding	-13 000
Gressklipping	-19 800
Trykksaker	-951
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-3 336
Porto	-630
Bank- og kortgebyr	-2 436
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-62 598

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	600
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 821
Andre renteinntekter	23
SUM FINANSINNTEKTER	7 444

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-315 905
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 102
SUM FINANSKOSTNADER	-322 007

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1981	13 559 673
Kostpris/bokført verdi 2012	285 000
Tilgang 2011	16 105 426
Tilgang 1993	121 771
SUM BYGNINGER	30 071 869

Tomten ble kjøpt i 1980.

Gnr.1/bnr.5034

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Postkassestativ

Tilgang 2020 95 516

Avskrevet i år -31 838

63 678

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**63 678****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-31 838****NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2015 -16 964 348

Nedbetalt tidligere 2 373 202

Nedbetalt i år 522 768

-14 068 378

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020 -2 756 000

Nedbetalt i år 7 349

-2 748 651

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-16 817 029****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981 -6 384 000

SUM BORETTSINNSKUDD -6 384 000**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -7 851

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -7 851



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 384 000
Pantelån	16 817 029
TOTALT	23 201 029

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

Bygninger	30 071 869
Tomt	866 957
TOTALT	30 938 826

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648063. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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



Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2010 - 2011 Rehabilitering av bygninger, boder og garasjer



Sak 5

Endring av vedtekter - Korttidsutleie - §4-2 (3), 2. setning

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk §4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Forslag til vedtak

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk § 4-2 (3,) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»



Sak 6

Endring av vedtekter - 8-1 (1) og (2)

Forslag fremmet av: valgkomiteen

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vedtektene for borettslaget beskriver i pkt 8-1 (1) og (2) antall medlemmer i styret og antall varamedlemmer til styret samt hvor lenge de velges for. Jeg og valgkomiteen har gjennom flere år erfaring med at det ikke er nødvendig å ha 5 varamedlemmer til styret. I tillegg er det kun 38 andelseiligheter i borettslaget og det er erfart at det er utfordrende å få motiverte/dedikerte andelseiere til å stille opp. Totalt skal det velges til 13 posisjoner (ikke hvert år), 5 i styret, 5 vara og 3 til valgkomite. Antall til valgkomite er ikke regulert i vedtektene, men tas med i dette forslaget slik at det blir helhetlig.

Dagens tekst i vedtektene er følgende:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Valgkomiteen foreslår følgende ny tekst i vedtektenes pkt 8-1:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

I tillegg vil valgkomiteen i år foreslå 2 medlemmer til valgkomiteen. Det foreslås også at medlemmer til valgkomiteen velges for ett år. Dette krever ikke vedtektsendring og kan således bare informeres om og iverksettes.

Valgkomiteen vil frem mot generalforsamlingen rekruttere og foreslå i henhold til dette forslaget, altså et styre på 5 personer (2 på valg i år) og 3 varamedlemmer (alle på valg i år). For varamedlemmer bør 2 av 3 velges for 2 år, mens den siste siste velges for ett år i 2021. Da vil en få deler av varamedlemmene på valg årlig på samme måte som det er i styret.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at valgkomiteens forslag vedtas.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 8-1 Styret endres til:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.



(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.



Sak 7

Endring av vedtekter § 5-2 - Andelseiers vedlikeholdsplikt, nytt punkt

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret ønsker med denne vedtektsendringen en løsning som gjør at andelseier har en plikt til å bidra i utvendig vedlikehold som i dette tilfellet gjelder maling av vegger og vinduer. Det har frem til i dag vært slik at styret ikke har kunnet iverksette tiltak hvis en andelseier ikke har vært villig eller ikke i stand til å ta sin del av jobben.

Forslag til vedtak

Følgende tas inn som nytt punkt i vedtektenes § 5-2: Andelseiernes vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig maling av vinduer og vegger etter forelagte frister fra styret i borettslaget. Maling vil bli kjøpt inn etter behov av styret mens andelseier selv holder utstyr til å male med. Borettslaget vil leie inn en lift til bruk på endevegger i en kort periode mens maling pågår. Borettslagets styre vil da organisere bruken slik at liften blir brukt effektivt i leieperioden. Hvis andelseier ikke er i stand til å utføre sin vedlikeholdsplikt, plikter andelseier å engasjere noen for egen kostnad.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Nytt i år er at varamedlemmene også velges for 2 år i hht sak 6 i dette årsmøtet.

(blir ikke sak 6 vedtatt, vil varamedlemmene velges for bare 1 år)

Styremedlemmene velges for 2 år, som vanlig.

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Nina Kjendlie

Tore Sirhaug

Valg av 3 Varamedlem Velges for 2 år

Arne Georg Larsen

Reidar Foss

Stein Garmanslund

Vedlegg

1. Nedre Heggelia -valgkomiteens innstilling.pdf



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder, ikke på valg:

Ole-Joar Rundhaug Alf Prøysens Veg 214

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tore Sirhaug Alf Prøysens Veg 216

Nina Kjendlie Alf Prøysens Veg 176

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Gro Elisabeth Bråten Alf Prøysens Veg 222

Wenche Eidem-Hoff Alf Prøysens Veg 234

C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

1. Reidar Foss Alf Prøysens Veg 204

2. Stein Garmanslund Alf Prøysens Veg 164

3. Arne Georg Larsen Alf Prøysens Veg 196

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ole-Joar Rundhaug Alf Prøysens Veg 214

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Gro Elisabeth Bråten Alf Prøysens Veg 222

E. Som valgkomité for 1 år foreslås (det velges 2 medlemmer):

Reidar Foss Alf Prøysens Veg 204

Petter Lysholm Alf Prøysens Veg 222

Solveig Ulriksen Tusvik Alf Prøysens Veg 178

I valgkomiteen for Nedre Heggelia Borettslag

Reidar Foss
Petter Lysholm
Solveig Ulriksen Tusvik



Sak 9

Valg av delegert med varadelegert til Obos generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Ole-Joar Rundhaug

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Gro Elisabeth Bråten



Sak 10

Valg av valgkomité for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 personer til valgkomité Velges for 1 år

Petter Lysholm

Reidar Foss

Solveig Ulriksen Tusvik



Generell informasjon



Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
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.