



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 399 194
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VIVENOVA 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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		566 895	1 142 284
Sum inntekter		566 895	1 142 284
Kostnader			
Lønnskostnad		2 202	2 282
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 712	5 700
Annen driftskostnad		337 418	492 483
Sum kostnader		347 332	500 465
Driftsresultat		219 563	641 819
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47	262
Sum finansinntekter		47	262
Annen finanskostnad		62 142	78 678
Sum finanskostnader		62 142	78 678
Netto finans		-62 095	-78 416
Ordinært resultat før skattekostnad		157 468	563 403
Ordinært resultat etter skattekostnad		157 468	563 403
Årsresultat		157 468	563 403
Totalresultat		157 468	563 403
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		157 468	563 403
Sum overføringer og disponeringer		157 468	563 403



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 050 919	14 050 919
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		52 476	19 950
Sum varige driftsmidler		14 103 394	14 070 869
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 103 394	14 070 869
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		55 976	70 383
Sum fordringer		55 976	70 383
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		214 196	208 190
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		214 196	208 190
Sum omløpsmidler		270 172	278 573
SUM EIENDELER		14 373 566	14 349 441

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 587 292	2 429 824
Sum opptjent egenkapital		2 587 292	2 429 824
Sum egenkapital		2 587 892	2 430 424
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 311 469	2 431 348
Øvrig langsiktig gjeld		9 307 344	9 307 344
Sum annen langsiktig gjeld		11 618 813	11 738 692
Sum langsiktig gjeld		11 618 813	11 738 692
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		108 126	109 891
Leverandørgjeld		13 497	64 131
Annen kortsiktig gjeld		45 238	6 304
Sum kortsiktig gjeld		166 861	180 326
Sum gjeld		11 785 674	11 919 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 373 566	14 349 441



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440816

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 399 194
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VIVENOVA 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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

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: 986 399 194
VIVENOVA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		566 895	1 142 284
Sum inntekter		566 895	1 142 284
Kostnader			
Lønnskostnad		2 202	2 282
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 712	5 700
Annen driftskostnad		337 418	492 483
Sum kostnader		347 332	500 465
Driftsresultat		219 563	641 819
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47	262
Sum finansinntekter		47	262
Annen finanskostnad		62 142	78 678
Sum finanskostnader		62 142	78 678
Netto finans		-62 095	-78 416
Ordinært resultat før skattekostnad		157 468	563 403
Ordinært resultat etter skattekostnad		157 468	563 403
Årsresultat		157 468	563 403
Totalresultat		157 468	563 403
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		157 468	563 403
Sum overføringer og disponeringer		157 468	563 403



Organisasjonsnr: 986 399 194
VIVENOVA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 050 919	14 050 919
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		52 476	19 950
Sum varige driftsmidler		14 103 394	14 070 869
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 103 394	14 070 869
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		55 976	70 383
Sum fordringer		55 976	70 383
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		214 196	208 190
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		214 196	208 190
Sum omløpsmidler		270 172	278 573
SUM EIENDELER		14 373 566	14 349 441

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 587 292	2 429 824
Sum opptjent egenkapital	2 587 292	2 429 824
Sum egenkapital	2 587 892	2 430 424
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 311 469	2 431 348
Øvrig langsiktig gjeld	9 307 344	9 307 344
Sum annen langsiktig gjeld	11 618 813	11 738 692
Sum langsiktig gjeld	11 618 813	11 738 692
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	108 126	109 891
Leverandørgjeld	13 497	64 131
Annen kortsiktig gjeld	45 238	6 304
Sum kortsiktig gjeld	166 861	180 326
Sum gjeld	11 785 674	11 919 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 373 566	14 349 441



Organisasjonsnr: 986 399 194
VIVENOVA 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

Vivenova Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2021





Årsmøte

Velkommen til årsmøte i Vivenova Borettslag **Torsdag 22. april 2021 kl 1300** i fellehuset til **ViveNova**, Kavegen 33.

Torsdag 22. april 2021 kl 1300

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Vivenova Borettslag

Jan Emanuelsen

Thor Herman Bøhle

Tor Borgar Fosnes



Sak 1

Konstituering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- A Valg av møteleder
- B Godkjenning av stemmeberettigede
- C Valg av protokollfører

Styrets innstilling

- A Som møteleder foreslås OBOS ved Frede Tunsjø.
- B De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
- C Til å før protokoll foreslås OBOS ved Frede Tunsjø.

Forslag til vedtak

- A Som møteleder er OBOS ved Frede Tunsjø valgt.
- B De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede er godkjent.
- C Som referent er OBOS ved Frede Tunsjø valgt.

Vedlegg

- 1. REGISTRERINGSBLANKETT.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT
for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....



Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes og møtet er lovlig satt.



Sak 3

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.

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Jan Emanuelsen og Thor Herman Bøhle er valgt.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 4 000.

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 4 000 deles styreleder 50%, styremedlemmer 50%.



Sak 5

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 kr 157 468 til egenkapital.

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4808 Årsrapport 2020 Endelig.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Emanuelsen	Kjonerudvegen 40
Styremedlem	Thor Herman Bøhle	Kavegen 29
Styremedlem	Tor Borgar Fosnes	Kavegen 23
Varamedlem	Anne Margrete Emanuelsen	Kavegen 27
Varamedlem	Egil Skau	Kavegen 31

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Emanuelsen Kjonerudvegen 40

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

Generelle opplysninger om Vivenova Borettslag

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter, felleshus, garasjeanlegg og utebod.

Vivenova Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986399194, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Kavegen 21	21411
Kavegen 23	23411
Kavegen 25	25411
Kavegen 27	27411
Kavegen 29	29411
Kavegen 31	31411

Gårds- og bruksnummer :

20 379

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 styremøter og 2 allmøter i 2020.

Saker styret har arbeidet med:

- Aktivitetskalender, dugnader og plan for renhold og vaktordning i felleshus.
- Energioppfølging – Aktivitet siden 2005. Månedsvise avlesning av målere for vann, strøm, gass og oppvarming og registrerer i regneark. Årlig oppfølging med historikk og rapportering til beboerne og OBOS. Underlag for årlig avregning av energi.
- Ny eiere i nr. 25 fra 1. desember – Alarm- og adresselister oppdatert.
- Felleshus – innkjøp av ny komfyr. Installert 13/5-20.
- Felleshus – Utleie – begrenset pga koronapandemien. Vedtatt nye priser for 2021.
- Vedtekter og husordensregler – Endringer vedtatt på generalforsamlingen.
- Retningslinjer for drift – Justert. Versjon 4 vedtatt i styremøte 8/12-20 sak 20/09.
- Nytt trådløst alarmsystem – Signert 5 års avtale 2/7-20 med Sfty AS – sensorer installert og aktivert 2/9. Hver detektor har innbygget røykvarsler, temperaturføler, fuktighetsmåler og bevegelsessensor. Betjenes via app på mobiltelefon.
- Vannvakter for oppvaskmaskiner – Oppsjon med Sfty gjelder ut 2021.
- Fellesavtale TV og bredbånd – Signert 3 års avtale 28/5-20 med Telenor.
- Sparekonto opprettet i OBOS-banken – for eventuell avsetning til framtidig vedlikehold, inventar etc.
- Private røykvarslere i soverom og ganger i boenheter og felleshus - Eventuell utskifting er beboers ansvar.
- Vedlikeholdsplan – Enkel plan med tidsrammer og budsjett. Ikke avklart.
- Solenergianlegg med solseller for strøm – Vi får ikke tilskudd. Lagt på is.
- Solfangeranlegg – solenergi til varmeanlegg og varmt tappevann – Vi kan få tilskudd. Bedt om forslag til løsning. Ikke avklart
- Serviceavtale for gassanlegg og tank – Mottatt kun 1 tilbud. Ikke avklart.
- Gasstank – Bedt leverandør om bekreftelse på eierskap. Ikke avklart.
- Løsning, plan og kostnader for overgang til LED-belysning i ”Down-lights” i boenheter og felleshus - Ikke avklart.
- Lading av elbil – Vurdere løsning med betalingsordning. Ikke avklart.
- Felleshus – Innhentet tilbud på termofotografering av el-skap i teknisk rom og brannforebyggende el-kontroll. Ikke avklart.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 566 895.

Dette er kr 74 505 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduserte kapitalkostnader (-38) akonto og har således en forventet korrelerende motpost med reduserte finanskostnader (-15).

Andre inntekter består av strøm/gass dekket av andelseierne og er lavere enn budsjettet (-36), også dette har en korrelerende kostnadsside som er tilsvarende lavere..

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 347 332.

Dette er kr 190 168 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold (-80), kommunale avgifter (-32) og energi/fyring (-82).

Resultat

Årets resultat på kr 157 468 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 157 468.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 103 311 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 100 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Budsjettposten er økt med 6,5% grunnet økte kommunale skatter. Vann og avløpsavgiften er opprettholdt på budsjettet for 2020 på tross av at tallene for 2020 ble vesentlig lavere.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 8%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vivenova Borettslag.



Lån

Vivenova Borettslag har et annuitetslån i Husbanken med IN klausul.

Lånet har en fastrenteperiode tom 01.07.2022 ved årsskiftet var rentesatsen 2,58%.

Det gjøres oppmerksom på at fastrente og IN ordning er gjensidig utelukkende, slik at i fastrenteperioden vil IN nedbetalinger være tilnærmet umulig. Dersom man ønsker å inngå en ny fastrenteavtale er det viktig at andelseier som ønsker å benytte IN ordningen får tid til dette. Opprinnelig lånesum i 2006 var 4 620 000 med 30 års løpetid. Restsaldo per 31.12.2020 var 2 311 469.

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 er sjablonmessig økt med 2,5%.

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 øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vivenova Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vivenova 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 - Vivenova 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.

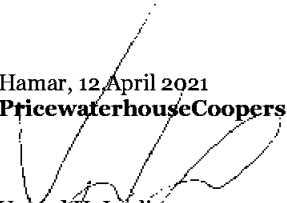
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

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, 12. April 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



VIVENOVA BORETTSLAG ORG.NR. 986 399 194, KUNDENR. 4808

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.	98 247	176 563	98 247	103 311
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	157 468	563 403	26 900	79 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 7 712	5 700	0	0
Fradrag for aktivering	15 -40 237	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -119 879	-141 174	-143 000	-122 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 0	-506 245	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	5 064	-78 316	-116 100	-43 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	103 311	98 247	-17 853	60 311
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	270 172	278 573		
Kortsiktig gjeld	-166 861	-180 326		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	103 311	98 247		



VIVENOVA BORETTSLAG ORG.NR. 986 399 194, KUNDENR. 4808

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		182 021	219 852	220 116	182 124
Innkrevde felleskostnader	2	334 800	334 800	334 884	334 876
Andre inntekter	3	50 074	81 387	86 400	86 400
SUM DRIFTSINNEKTER		566 895	636 039	641 400	603 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-202	-282	-300	-300
Styrehonorar	5	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Avskrivninger	15	-7 712	-5 700	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 400	-3 900	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-31 070	-30 225	-31 500	-32 500
Konsulenthonorar	7	-14 186	-15 683	-10 000	-10 000
Kontingenter		-1 200	-1 200	-1 200	-1 200
Drift og vedlikehold	8	-20 438	-86 539	-100 000	-100 000
Forsikringer		-32 395	-32 142	-35 000	-35 000
Kommunale avgifter	9	-104 727	-131 710	-136 500	-145 500
Energi/fyring	10	-82 669	-141 997	-165 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-37 860	-35 537	-37 000	-40 000
Andre driftskostnader	11	-8 474	-13 550	-15 000	-16 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-347 332	-500 465	-537 500	-538 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		219 563	135 574	103 900	65 400
Innbetalt andel fellesgjeld		0	506 245	0	0
DRIFTSRESULTAT		219 563	641 819	103 900	65 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	47	262	0	0
Finanskostnader	13	-62 142	-78 678	-77 000	-60 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-62 095	-78 416	-77 000	-60 000
ÅRSRESULTAT		157 468	563 403	26 900	5 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		157 468	563 403		



VIVENOVA BORETTSLAG
ORG.NR. 986 399 194, KUNDENR. 4808

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	13 200 919	13 200 919
Tomt		850 000	850 000
Andre varige driftsmidler	15	52 476	19 950
SUM ANLEGGSMIDLER		14 103 394	14 070 869
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		9 431	43 663
Andre kortsiktige fordringer	16	17 173	1 092
Energiavregning	20	29 372	25 627
Driftskonto OBOS-banken		214 196	208 190
SUM OMLØPSMIDLER		270 172	278 573
SUM EIENDELER		14 373 566	14 349 441
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 6 * 100		600	600
Annen egenkapital	17	2 587 292	2 429 824
SUM EGENKAPITAL		2 587 892	2 430 424
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 311 469	2 431 348
Borettsinnskudd	19	9 307 344	9 307 344
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 618 813	11 738 692
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		13 497	64 131
Påløpte renter		47 970	39 172
Påløpte avdrag		60 156	70 719
Annen kortsiktig gjeld	21	45 238	6 304
SUM KORTSIKTIG GJELD		166 861	180 326
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 373 566	14 349 441



9

Vivenova Borettslag

Pantstillelse	22	5 070 000	5 070 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 06.04.2021
Styret i Vivenova Borettslag

Jan Emanuelsen /s/

Thor Herman Bøhle /s/

Tor Borgar Fosnes /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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



INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	334 800
Kapitalkostnader på IN-lån	181 920
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	101
Overført til kapitalkostnader	-182 021
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	334 800

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Strøm og gass dekket av andelseierne, jfr. note 10	50 074
SUM ANDRE INNTEKTER	50 074

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-282
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	80
SUM PERSONALKOSTNADER	-202

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 2 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 400.



11

Vivenova Borettslag

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 186
SUM KONSULENTHONORAR	-14 186

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-2 161
Drift/vedlikehold elektro	-10 086
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 192
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-20 438

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-58 024
Vann- og avløpsavgift	-22 163
Feieavgift	-390
Renovasjonsavgift	-24 150
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-104 727

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi/gass felleshus	-25418
Strøm snøsmelteanlegg	-7176
Strøm/gass dekket av andelseierne, jfr.note 3	-50 074
SUM ENERGI / FYRING	-82 669

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-4 622
Trykksaker	-476
Andre kontorkostnader	-1
Porto	-127
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 191
Bank- og kortgebyr	-2 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 474

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	47
SUM FINANSINNTEKTER	47

20 av 30

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-62 142
SUM FINANSKOSTNADER	-62 142

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2005.	13 200 919
SUM BYGNINGER	13 200 919

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.20/bnr.379

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Plenklipper		
Kostpris 2018	28 500	
Avskrevet tidligere	-8 550	
Avskrevet i år	-5 700	14 250
Alarmanlegg		
Kostpris 2020	40 238	
Avskrevet i år	-2 012	38 226
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		52 476

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-7 712
--------------------------------	---------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Husbanken	17 173
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 173

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 204 602
Egenkapital fra IN tidligere	656 245



Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-273 555
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 587 292

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,58 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2006	-4 620 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 532 407
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	119 879
Nedbetalt tidligere, IN	656 245
Nedbetalt i år, IN	0
	-2 311 469
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 311 469

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005.	-9 307 344
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 307 344

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****KOSTNADER**

Gassbeholdning	29 372
SUM KOSTNADER	29 372
SUM ENERGIAVREGNING	29 372



Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-99
Andelseierne har til gode etter avregning gass og strøm pr 31.12.2020	-36 326
Påløpte kostnader	-8 814
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-45 238

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	2 311 469
Påløpte avdrag	60 156
Beregnete IN-forpliktelse	382 690
TOTALT	2 754 315

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

Bygninger	13 200 919
Tomt	850 000
TOTALT	14 050 919

Annen informasjon om borettslaget**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587557. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

IN ordningen har vært vanskelig å benytte i fastrenteperioden. Denne er over **01.07.2022** slik at da vil IN ordningen på nytt kunne benyttes.

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.01 og 01.07 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**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.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges for 2 år

Styremedlemmer velges for 2 år

Varamedlemmer velges for 1 år

Styremedlem Thor Herman Bøhle er ikke på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Nils Jørgen Hervig

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Egil Skau

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Anne Margrete Emanuelsen

Tor Borgar Fosnes



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

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