



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 399 194  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VIVENOVA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 25.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 18.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 120 499	641 183
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 120 499</b>	<b>641 183</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		4 564	4 564
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 748	13 748
Annen driftskostnad		519 804	510 367
<b>Sum kostnader</b>		<b>538 116</b>	<b>528 679</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 582 384</b>	<b>112 504</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		264	7
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>264</b>	<b>7</b>
Annen finanskostnad		43 427	58 986
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>43 427</b>	<b>58 986</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-43 163</b>	<b>-58 979</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 539 221</b>	<b>53 525</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 539 221</b>	<b>53 525</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 539 221</b>	<b>53 525</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 539 221</b>	<b>53 525</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 539 221	53 525
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 539 221</b>	<b>53 525</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 050 919	14 050 919
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 980	38 728
Sum varige driftsmidler		14 075 898	14 089 646
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		6 465	
Sum finansielle anleggsmidler		6 465	0
Sum anleggsmidler		14 082 363	14 089 646
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		44 070	41 785
Sum fordringer		44 070	41 785
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		276 396	151 653
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		276 396	151 653
Sum omløpsmidler		320 466	193 438
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 402 828</b>	<b>14 283 084</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		600	600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 180 037	2 640 816
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 180 037</b>	<b>2 640 816</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 180 637</b>	<b>2 641 416</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		772 586	2 188 469
Øvrig langsiktig gjeld		9 313 777	9 307 344
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 086 363</b>	<b>11 495 813</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 086 363</b>	<b>11 495 813</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		82 574	90 953
Leverandørgjeld		32 741	25 247
Annen kortsiktig gjeld		20 514	29 655
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>135 829</b>	<b>145 855</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 222 191</b>	<b>11 641 668</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 402 828</b>	<b>14 283 084</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 379224

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 399 194  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VIVENOVA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 25.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 986 399 194  
VIVENOVA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 120 499	641 183
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 120 499</b>	<b>641 183</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		4 564	4 564
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 748	13 748
Annen driftskostnad		519 804	510 367
<b>Sum kostnader</b>		<b>538 116</b>	<b>528 679</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 582 384</b>	<b>112 504</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		264	7
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>264</b>	<b>7</b>
Annen finanskostnad		43 427	58 986
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>43 427</b>	<b>58 986</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-43 163</b>	<b>-58 979</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 539 221</b>	<b>53 525</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 539 221</b>	<b>53 525</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 539 221</b>	<b>53 525</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 539 221</b>	<b>53 525</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 539 221	53 525
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 539 221</b>	<b>53 525</b>



Organisasjonsnr: 986 399 194  
VIVENOVA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 050 919	14 050 919
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 980	38 728
Sum varige driftsmidler		14 075 898	14 089 646
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		6 465	
Sum finansielle anleggsmidler		6 465	0
Sum anleggsmidler		14 082 363	14 089 646
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		44 070	41 785
Sum fordringer		44 070	41 785
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		276 396	151 653
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		276 396	151 653
Sum omløpsmidler		320 466	193 438
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 402 828</b>	<b>14 283 084</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		600	600



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 180 037	2 640 816
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 180 037</b>	<b>2 640 816</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 180 637</b>	<b>2 641 416</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	772 586	2 188 469
Øvrig langsiktig gjeld	9 313 777	9 307 344
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 086 363</b>	<b>11 495 813</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 086 363</b>	<b>11 495 813</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	82 574	90 953
Leverandørgjeld	32 741	25 247
Annen kortsiktig gjeld	20 514	29 655
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>135 829</b>	<b>145 855</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 222 191</b>	<b>11 641 668</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 402 828</b>	<b>14 283 084</b>



Organisasjonsnr: 986 399 194  
VIVENOVA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

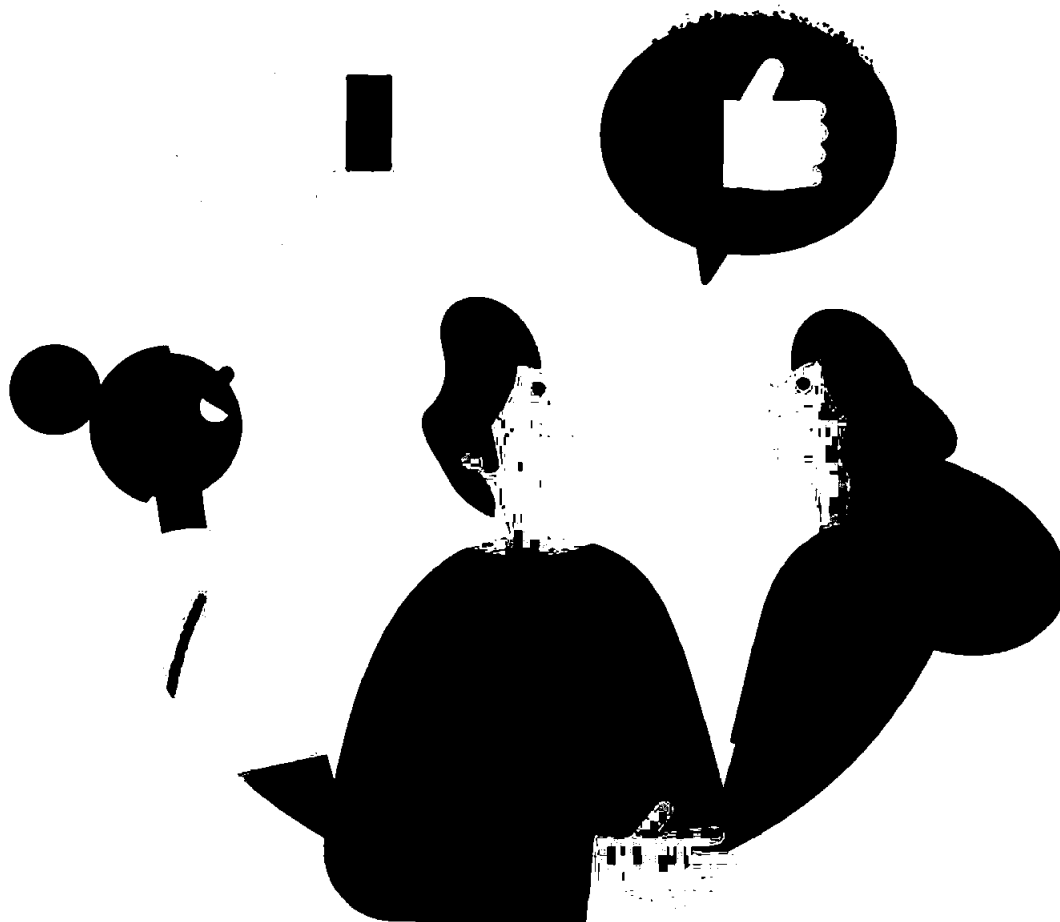
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Generalforsamling 2023

4808 Vivenova Borettslag





## Til andelseierne i Vivenova Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vivenova Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Vivenova Borettslag  
avholdes tirsdag, 25. april 2023 kl. 13:00 i felleshuset**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER TIL STYRET

Forslag fra styret: kr 4 000, som deles mellom styreleder og sekretær

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Fra styret: Vedtektsendring §8 - vedlikehold

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Hamar, 22.03.2023  
Styret i Vivenova Borettslag

Nils-Jørgen Hervig /s/

Thor Herman Bøhle /s/

Egil Skau /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Nils-Jørgen Hervig	valgt i 2021 for 2 år
Styremedlem	Thor Herman Bøhle	valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Egil Skau	valgt i 2021 for 2 år
Varamedlem	Anne Margrete Emanuelsen	valgt i 2022 for 1 år
Varamedlem	Tor Borgar Fosnes	valgt i 2022 for 1 år

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Nils-Jørgen Hervig

### 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.

### 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  
Kavegen 23  
Kavegen 25  
Kavegen 27  
Kavegen 29  
Kavegen 31

Gårds- og bruksnummer:  
20 379

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.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## STYRETS ARBEID I 2022

Styret har avholdt 8 styremøter og 1 allmøte i 2022.

### 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.
- Årlig kontroll av fellesarealer – gjennomført 25/4-22.
- Årlig brannøvelse med alarmtest – Ikke gjennomført.
- Felleshus – Vedtatt nye utleiepriser for 2023.
- Felleshus – Utbedret løse fliser ytterst på terrassen.
- Varmeanlegg – Avtale om service hvert 2. år. Utført 22/8-22 og alt var OK. Neste i 2024.
- Gassanlegg og tank – Rapport godkjent etter gjennomførte utbedringer i hht brannsyn 30/11-21.
- Gasstank – Eierskap etter tidligere leie - Saken avsluttet pga at den er vårt ansvar.
- Vedlikeholdsplan – Utarbeidet en enkel plan for
- Solenergianlegg med solseller for strøm – Vi får ikke tilskudd. Avsluttet.
- Solfangeranlegg – solenergi til varmeanlegg og varmt tappevann – Vi får ikke tilskudd. Avsluttet.
- Borettslagets likviditet – styrket med kr 150 000,- etter anbefaling fra OBOS. Innbetalt av andelseierne.
- Husbanklån – 4 av 6 har nå nedbetalt – Restlån på flytende rente fra og med 1/7-2022.
- Hjemmeside på VIBBO – Opprettet med bilder og info med link til presentasjonsvideo om ViveNova.
- Retningslinjer for drift – Justert etter anbefaling fra OBOS. Versjon 5 godkjent i styremøte 15/11-22.
- Hamar kommunes seniormesse 14/9-22 – Avholdt foredrag om ViveNova.
- Private røykvarslere i soverom og ganger i boenheter og felleshus - Vurdere utskifting. Ikke avklart.
- Lading av elbil – Vurdere løsning med betalingsordning. Ikke avklart.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i HAMAR kommune**

Det er budsjettert med kr 67 000 i eiendomsskatt, kr 50 000 i vann- og avløpsavgift og kr 27 000 i renovasjonsavgift.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vivenova Borettslag.

### **Lån**

Vivenova Borettslag har lån i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### **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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vivenova Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vivenova Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 avvirket.

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

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



**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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 27. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>47 583</b>	<b>103 311</b>	<b>47 583</b>	<b>184 637</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 539 221	53 525	119 651	75 020
Tilbakeføring av avskrivning	15	13 748	13 748	0	11 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-130 180	-123 000	-125 000	-136 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 285 703	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-32	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>137 054</b>	<b>-55 727</b>	<b>-5 349</b>	<b>-49 980</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>184 637</b>	<b>47 583</b>	<b>42 234</b>	<b>134 657</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		320 466	193 438		
Kortsiktig gjeld		-135 829	-145 855		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>184 637</b>	<b>47 583</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		173 607	181 986	0	167 664
Innkrevde felleskostnader	2	406 200	334 800	550 000	439 200
Andre inntekter	3	254 989	124 397	86 400	144 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>834 796</b>	<b>641 183</b>	<b>636 400</b>	<b>751 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-564	-564	-564	-600
Styrehonorar	5	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Avskrivninger	15	-13 748	-13 748	0	-11 000
Revisjonshonorar	6	-4 900	-4 600	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-32 805	-31 850	-33 313	-34 500
Konsulenthonorar	7	-15 510	-16 728	-10 000	-15 000
Kontingenter		-1 200	-1 200	-1 200	-1 200
Drift og vedlikehold	8	-74 683	-70 456	-94 500	-100 000
Forsikringer		-36 632	-33 908	-35 254	-39 000
Kommunale avgifter	9	-128 368	-134 099	-136 365	-144 600
Energi/fyring	10	-171 527	-167 542	-86 400	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-42 343	-39 193	-41 153	-46 000
Andre driftskostnader	11	-11 836	-10 791	-14 000	-20 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-538 116</b>	<b>-528 679</b>	<b>-461 749</b>	<b>-641 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>296 681</b>	<b>112 504</b>	<b>174 651</b>	<b>109 100</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 285 703	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 582 384</b>	<b>112 504</b>	<b>174 651</b>	<b>109 100</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	264	7	0	0
Finanskostnader	13	-43 427	-58 986	-55 000	-34 080
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-43 163</b>	<b>-58 979</b>	<b>-55 000</b>	<b>-34 080</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>					
		<b>1 539 221</b>	<b>53 525</b>	<b>119 651</b>	<b>75 020</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 539 221	53 525		



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

**BALANSE**

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	13 200 919	13 200 919
Tomt		850 000	850 000
Andre varige driftsmidler	15	24 980	38 728
Miljøbankkonto, øremærket		6 465	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 082 363</b>	<b>14 089 646</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		10 901	10 271
Andre kortsiktige fordringer	16	586	8 700
Energiavregning	21	32 583	22 815
Driftskonto OBOS-banken		276 388	151 645
Sparekonto OBOS-banken		8	8
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>320 466</b>	<b>193 438</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 402 828</b>	<b>14 283 084</b>



**EGENKAPITAL OG GJELD**

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 6 * 100		600	600
Annen egenkapital	17	4 180 037	2 640 817
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 180 637</b>	<b>2 641 417</b>

**GJELD**

**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	18	772 586	2 188 469
Borettsinnskudd	19	9 307 344	9 307 344
Avsetning bomiljøtiltak	20	6 433	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 086 363</b>	<b>11 495 813</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		32 741	25 247
Påløpte renter		15 315	29 299
Påløpte avdrag		67 259	61 654
Annen kortsiktig gjeld	22	20 514	29 655
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>135 829</b>	<b>145 855</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 402 828</b>	<b>14 283 084</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	5 070 000	5 070 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 22.03.2023  
Styret i Vivenova Borettslag

Nils-Jørgen Hervig /s/

Thor Herman Bøhle /s/

Egil Skau /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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat 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	406 200
Kapitalkostnader på IN-lån	178 287
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-4 680
Overført til kapitalkostnader	-173 607
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>406 200</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Kreditnota fra SFTY AS	973
Strøm og gass dekket av andelseierne, jfr.note 10	104 016
Innbetalinger	150 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>254 989</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-564
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-564</b>

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 2021/2022, og er på kr 4 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 900.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 510
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 510</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 671
Drift/vedlikehold VVS	-13 875
Drift/vedlikehold elektro	-2 787
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-237
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-36 990
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 741
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 382
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-74 683</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-62 132
Vann- og avløpsavgift	-40 960
Feieavgift	-508
Renovasjonsavgift	-24 768
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-128 368</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi/gass felleshus	-47 592
Strøm snøsmelleanlegg	-19 919
Strøm/gass dekket av andelseierne, jfr.note 3	-104 016
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-171 527</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-6 407
Andre fremmede tjenester	-98
Kontor- og datarekvisita	-973
Porto	-58
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 241
Bank- og kortgebyr	-2 059
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-11 836</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	232
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>264</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-43 427
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-43 427</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2005.	13 200 919
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>13 200 919</b>

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	-19 950	
Avskrevet i år	-5 700	
		2 850
Alarmanlegg		
Kostpris 2020	40 238	
Avskrevet tidligere	-10 060	
Avskrevet i år	-8 048	
		22 130
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>24 980</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-13 748</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andelseierne skylder etter avregning gass og strøm pr 31.12.2022	586
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>586</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 619 808
Egenkapital fra IN tidligere	656 245
Egenkapital fra IN 2022	1 285 703
Reduksjon EK fra IN	-1 381 719
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>4 180 037</b>

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 flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-4 620 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 775 286
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	130 180
Nedbetalt tidligere, IN	656 245
Nedbetalt i år, IN	1 285 703
	<b>-772 586</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-772 586</b>

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

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005.

	-9 307 344
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-9 307 344</b>

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

	-6 433
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 433</b>

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****KOSTNADER**

Gassbeholdning	32 583
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>32 583</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>32 583</b>
----------------------------	---------------

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: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-944
Andelseiere har til gode etter avregning gass og strøm pr 31.12.2022	-19 570
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-20 514</b>

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	772 586
Påløpte avdrag	67 259
Beregnete IN-forpliktelser	560 229
<b>TOTALT</b>	<b>1 400 074</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 200 919
Tomt	850 000
<b>TOTALT</b>	<b>14 050 919</b>



#### 4. FORSLAG FRA STYRET: VEDTEKSENDRING

##### VEDTEKTER FOR VIVENOVA BORETTSLAG TILKNYTTET OBOS

Vedtatt på generalforsamling 14. november 2003.

Vedtatt på generalforsamling 23.mai 2017

Vedtatt på generalforsamling 28.april 2020

Endring vedtekter godkjent på styremøte 14. mars 2023

##### § 1

###### Navn, lagsform, formål og forretningskontor

ViveNova borettslag er et andelslag som har som formål å skape et bofellesskap med livs-kvalitet og miljø som gir muligheter både til individuell frihet og sosialt nettverk.

Laget består av 6 boenheter og felleshus med livsløpsstandard, samt garasjeanlegg og utebod.

Felleshuset skal være et viktig redskap til å organisere et aktivt, trygt og godt miljø som dekker

beboernes behov for sosiale aktiviteter, og sosialt fellesskap og nettverk i seniorfasen av livet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret er i Hamar kommune.

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

##### § 2

###### Andeler - ansvar

Andelene skal være på kr 300,-.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets midler.

##### § 3

###### Andelseiere

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være

andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner (fysiske personer) kan eie mer enn en andel.

Eiendommen har senior klausulering. Andelseier og bruker av boenhet skal være minst 50 år.

Initiativtakeme til ViveNova hadde førsteretten til andelene ved etableringen. Dessuten kan

boligbyggelaget tegne og eie andeler i samsvar med § 5 i lov om borettslag.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne

andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i

fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen

6 måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som

styret godkjenner i henhold til formålet til borettslaget.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

##### § 4

###### Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag §§ 15 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller ervervet uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

## § 5

### Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han eller hun døde, eller av noen i andelseierens husstand som andelseieren har, har hatt eller venter barn med. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den boligen han eller hun får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham eller henne og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

## § 6

### Forkjøpsrett

Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av styret i boligbyggelaget - forkjøpsrett.

Borettslagets styre skal dra omsorg for at de som er nevnt i første ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 30 dager etter at borettslaget har mottatt søknad som nevnt i § 5 fjerde ledd, eller en annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført på nærmere oppgitte prisvilkår. Blir andelen overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller blir andelen overført senere enn 4 måneder etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punktum.

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel:

1. Til person som nevnt i § 5 tredje ledd annet punktum.
2. Ved slikt bytte av bolig som nevnt i § 5 tredje ledd tredje punktum.
3. Fra person som blir skaffet bolig eller tomt av kommunen mot å overføre andelen til den som kommunen peker ut.
4. Fra andelseier som nevnt i § 3 annet ledd til leieboer i den bolig andelen er knyttet til.
5. Til kreditor som erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andel etter reglene i annet og fjerde ledd.

Dersom andel overdras eller blir stilt til rådighet etter femte ledd og ingen andelseier i borettslaget er interessert i å overta andelen, utpeker styret i boligbyggelaget den som skal få overta andelen.

**§7****Overlating av bruk**

Andelseier som selv bor i boenheten, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boenheten til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Andelseier skal på forhånd levere skriftlig varsel til styret om tidsrom og varighet for utleien/utlånet, leietakers/låntakers navn, kontaktdata og antall personer. Andelseier skal på forhånd og for egen regning skifte låsesylinder i boenheten og legge 1 stk. nøkkel inn i lagets nøkkelsafe i teknisk rom. Leietaker/Låntaker skal ikke ha tilgang til lagets nøkkelssystem. Leietaker/Låntaker har ikke rett til fri bruk av felleshus, garasje og utebod.

**§8****Vedlikehold**

(iht Borettslagsloven (Brl) §5 12-18)

**Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, sentralsøvsuger og filtre til denne, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
4. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
5. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
6. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
7. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
8. Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

**Borettslagets vedlikeholdsplikt**

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også taknedløp og utvendig vedlikehold av vinduer.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, ytterdører og dører fra fellesareal og inn til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Ved bytte av stoppekran eller sluk, dekker borettslaget 100% av kostnaden.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

**Utbedringsansvar og erstatning**

1. Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
2. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
3. Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter.
4. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.
5. I de tilfeller hvor andelseier har forsømt sin vedlikeholdsplikt vil andelseier bli gjort ansvarlig for egenandelen når bygningsforsikringen benyttes.
6. I tilfeller der skade skyldes beboers eget inventar, slik som varmtvannsbereder, vaskemaskin, oppvaskmaskin eller andre apparater eller gjenstander (gjelder også skader som følge av manglende bruk av komfyrvakt), betaler andelseier 100% av egenandelen på bygningsforsikring.

**§ 9****Styre**

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer, se dog lov om borettslaget § 8 annet ledd. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

**§ 10****Styrets vedtak**

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1 tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

**§ 11****Firmategning**

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan ikke gi prokura.

**§ 12****Generalforsamlingen**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 1. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller boligbyggelaget finner det nødvendig.

Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

### **§ 13**

#### **Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret og i denne sammenheng styrets forslag til anvendelse av lagets disponible midler.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. § 7.
5. Fastsetting av revisors godtgjørelse, samt eventuell godtgjøring til styret.
6. Andre saker som nevnt i innkallingen.

### **§ 14**

#### **Møteledelse og avstemming**

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Med unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **§ 15**

#### **Revisor**

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor i boligbyggelaget.

### **§ 16**

#### **Taushetsplikt**

Tillitsvalgte og ansatte i borettslaget, plikter å hindre at andre får adgang til det han eller hun i forbindelse med tjenesten eller arbeidet får vite om:

- a) noens personlige forhold eller
  - b) tekniske innretninger og fremgangsmåter samt drifts- eller forretningsforhold som det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.
- Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Han eller hun kan heller ikke utnytte opplysninger som nevnt i denne paragraf i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

### **§ 17**

#### **Endringer i vedtektene**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endringer i vedtektene er ikke gyldige uten samtykke fra boligbyggelaget.

### **§ 18**

#### **Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polissennummer 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](mailto: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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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 via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. januar og 1. juli** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS 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.

### 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 (meidefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.