



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 365 660
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VENSTØPBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Øystein Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		636 768	141 442
Sum inntekter		636 768	141 442
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2,3,4	238 595	28 118
Sum kostnader		238 594	28 118
Driftsresultat		398 174	113 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		268	134
Sum finansinntekter		268	134
Annen finanskostnad		261 328	88 668
Sum finanskostnader		261 328	88 668
Netto finans		-261 059	-88 534
Ordinært resultat før skattekostnad		137 113	24 790
Ordinært resultat etter skattekostnad		137 113	24 790
Årsresultat		137 115	24 789
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		137 115	24 789



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,9	23 200 000	23 200 000
Sum varige driftsmidler		23 200 000	23 200 000
Sum anleggsmidler		23 200 000	23 200 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		20 288	16 534
Sum fordringer		20 288	16 534
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		211 046	158 568
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		211 046	158 568
Sum omløpsmidler		231 334	175 102
SUM EIENDELER		23 431 334	23 375 102
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	6	40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	161 905	24 789
Sum opptjent egenkapital		161 905	24 789



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital	6	201 905	64 789
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,9	11 600 000	11 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	8,9	11 600 000	11 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 200 000	23 200 000
Sum langsiktig gjeld		23 200 000	23 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 226	20 979
Annen kortsiktig gjeld	10	1 204	89 333
Sum kortsiktig gjeld		29 430	110 312
Sum gjeld		23 229 430	23 310 312
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 431 334	23 375 102



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 404729

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 365 660
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VENSTØPBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jernbanegata 25
3916 PORSGRUNN

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: Øystein Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2021



Organisasjonsnr: 922 365 660
VENSTØPBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		636 768	141 442
Sum inntekter		636 768	141 442
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2, 3, 4	238 595	28 118
Sum kostnader		238 594	28 118
Driftsresultat		398 174	113 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		268	134
Sum finansinntekter		268	134
Annen finanskostnad		261 328	88 668
Sum finanskostnader		261 328	88 668
Netto finans		-261 059	-88 534
Ordinært resultat før skattekostnad			
		137 113	24 790
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		137 113	24 790
Årsresultat		137 115	24 789
Overføringer og disponeringer			
Sum overføringer og disponeringer		137 115	24 789



Organisasjonsnr: 922 365 660
VENSTØPBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 5,9 23 200 000 23 200 000
Sum varige driftsmidler 23 200 000 23 200 000

Sum anleggsmidler 23 200 000 23 200 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 20 288 16 534
Sum fordringer 20 288 16 534

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 211 046 158 568
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 211 046 158 568

Sum omløpsmidler 231 334 175 102

SUM EIENDELER 23 431 334 23 375 102

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 6 40 000 40 000
Sum innskutt egenkapital 40 000 40 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 161 905 24 789
Sum opptjent egenkapital 161 905 24 789

Sum egenkapital 6 201 905 64 789

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld
Gjeld til kredittinstitusjoner 7,9 11 600 000 11 600 000



Øvrig langsiktig gjeld	8,9	11 600 000	11 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 200 000	23 200 000
Sum langsiktig gjeld		23 200 000	23 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 226	20 979
Annen kortsiktig gjeld	10	1 204	89 333
Sum kortsiktig gjeld		29 430	110 312
Sum gjeld		23 229 430	23 310 312
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 431 334	23 375 102



Organisasjonsnr: 922 365 660
VENSTØPBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

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

0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Disponible midler for Venstøpbakken Borettslag pr. 31.12.20

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	64 789	0
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	137 115	24 789
Fradrag for netto investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	0	-23 200 000
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	0	11 600 000
Endring boretts-, garasje- og andre innskudd	0	11 600 000
Andre poster som påvirker disponible midler	0	40 000
C: Årets endring disponible midler	137 115	64 789
D: Disponible midler 31.12.	201 905	64 789
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	201 905	64 789

Venstøpbakken Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Venstøpbakken Borettslag orgnr: 922 365 660

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		294 576	76 316	294 550	375 700
Innkrevde felleskostnader renter		342 192	65 126	342 200	261 000
Sum inntekter		636 768	141 442	636 750	636 700
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	4 813	0	4 400	5 000
Forretningsførerhonorar		17 508	0	18 750	18 100
Medlemskontigent		1 600	0	1 600	1 700
Kontigent NBBL		840	0	0	900
Sikringsfond felleskostnader		816	0	0	900
Andre tjenester	2	0	0	18 750	10 000
Brøyting - strøing		4 000	0	0	0
Vedlikehold	3	28 284	0	32 000	40 000
Vedlikehold heis		3 438	0	4 800	5 000
Serviceavtale heis		0	0	7 650	5 000
Serviceavtaler		33 989	0	0	20 000
Kabel-tv		48 369	4 016	28 000	51 000
Forsikring		20 550	4 977	21 700	22 200
Kommunale avgifter		29 176	0	132 000	132 000
Energi, strøm		4 917	665	6 400	5 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		9 923	429	0	10 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		7 480	0	0	3 700
Andre driftskostnader	4	22 573	18 031	18 500	41 500
Bomiljø		319	0	0	0
Sum driftskostnader		238 594	28 118	294 550	372 000
Driftsresultat		398 174	113 324	342 200	264 700
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		268	134	0	400
Rentekostnad		261 328	88 668	342 200	261 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-261 059	-88 534	-342 200	-260 600
Årsresultat		137 115	24 789	0	4 100
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		137 115	24 789	0	0
Sum overføringer		137 115	24 789	0	0

Venstøpbakken Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Venstøpbakken Borettslag orgnr: 922 365 660

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 9	20 900 000	23 200 000
Tomter	5, 9	2 300 000	0
Sum varige driftsmidler		23 200 000	23 200 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		23 200 000	23 200 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		20 288	16 534
Sum fordringer		20 288	16 534
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		211 046	158 568
Sum bankinnskudd og liknende		211 046	158 568
Sum omløpsmidler		231 334	175 102
SUM EIENDELER		23 431 334	23 375 102

Venstøpbakken Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Venstøpbakken Borettslag orgnr: 922 365 660

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	6	40 000	40 000
Oppjent egenkapital	6	161 905	24 789
Sum egenkapital	6	201 905	64 789
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	7, 9	11 600 000	11 600 000
Borettsinnskudd	8, 9	11 600 000	11 600 000
Sum langsiktig gjeld		23 200 000	23 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 226	20 979
Påløpne renter		1 204	88 668
Annen kortsiktig gjeld	10	0	665
Sum kortsiktig gjeld		29 430	110 312
Sum gjeld		23 229 430	23 310 312
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 431 334	23 375 102

Porsgrunn 31.12.20

Venstøpbakken Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Øystein Johansen
Leder

Knut Olaf Halvorsen
Styremedlem

Marie Edholm Andresen
Styremedlem

Venstøpbakken Borettslag



Noter for Venstøpbakken Borettslag orgnr: 922 365 660

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelse.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	4 813	0
Sum	4 813	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Andre tjenester

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
--	-------------	-------------

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	7 988	0
6602 Vedlikehold VVS	7 875	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	4 809	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	7 612	0
Sum	28 284	0

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

Venstøpbakken Borettslag



Noter for Venstøpbakken Borettslag orgnr: 922 365 660

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6464 Brannalarm	13 880	2 803
6609 Andre driftskostnader	5 751	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	494	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 034	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 414	15 228
Sum	22 573	18 031

Note 5 - Bygg og tomt

	Tomt	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	20 900 000
Årets tilgang :	2 300 000	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 300 000	20 900 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 300 000	20 900 000
Anskaffelsesår :	2020	2019
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Venstøpbakken Borettslag orgnr: 922 365 660

Note 6 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	40 000	40 000
2070 Akkumulert resultat	161 905	24 789
Sum	201 905	64 789

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12138660972
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.90 %
Beregnet innfridd:	30.09.2059
Opprinnelig lånebeløp:	11 600 000
Lånesaldo 01.01:	11 600 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	11 600 000
Saldo 5 år frem i tid:	11 600 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138660972	2	1 550 000	3 100 000
	4	1 450 000	5 800 000
	2	1 350 000	2 700 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12138660972 har første avdrag 30.12.2039 med kr 119 531	2	1 550 000	5 324
	4	1 450 000	4 980
	2	1 350 000	4 637

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 8 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	11 600 000	11 600 000
Sum	9	11 600 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Venstøpbakken Borettslag orgnr: 922 365 660

Note 9 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	11 600 000	11 600 000
Borettsinnskudd	11 600 000	11 600 000
Sum	23 200 000	23 200 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	2 300 000	0
Bygninger, garasjer og boder	20 900 000	23 200 000
Sum	23 200 000	23 200 000

Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	665
Sum	0	665

Venstøpbakken Borettslag



Resultat og balanse med noter for Venstøpbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Venstøpbakken Borettslag

Styreleder	Øystein Johansen (sign.)	12.04.2021
Styremedlem	Knut Olaf Halvorsen (sign.)	26.03.2021
Styremedlem	Marie Edholm Andresen (sign.)	12.04.2021



Styret i Venstøpbakken Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Limi Grendehus. Luksefjellvegen 276, 3721 Skien. klokken 18.00

Hvis corona restriksjonene ikke tillater fysisk møte vil det bli avholdt via Teams.
Eventuell link vil bli sendt ut

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling vil bli lagt frem under møte.

6. Valg av valgkomite

Valgkomiteens innstilling vil bli lagt frem under møte.

7. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 26. mai kl. 18.00

Styreleder og nestleder bør velges

Forslag til vedtak: Styreleder: Velges

Nestleder: velges



8. Styret ønsker å lage mer parkeringsplasser

Området mellom eksisterende gjesteplass og garasjen er søkt omdisponert. Dette 12 x 7 m og utgjør ca 84 m². Det blir tre til fire plasser.

Videre er det ønskelig å omdisponere område mellom dagens p plass og gang / sykkelveg, dette området blir stadig brukt til p plass. Og det er vanskelig å vedlikeholde når dette skjer. Her blir det en til 2 plasser.

Vi må her søke Skien kommune da dette er kommunens eiendom.

Videre vil det bli mulig å omdisponere deler av gjesteplassen til Handicap parkering se skisse.

Det har også kommet forslag om å utvide gangvei mellom veien vår og plassen foran garasjen. Vi har her hentet inn priser.

Pris graving og opparbeidelse av p.plass ved garasje: kr 32 000.-

Pris graving og opparbeidelse av vei ved garasjen: kr 23 125.-

Sum: kr 55 125.-

Vi har ikke noe tilbud på asfaltering, men det ligger i dag på 300.- kr pr m².

P.pass 12 x 7 = 85 m²

Vei ende garasje 2,5 x 14 = 35 m²

Ende p.plass 5 x 10/2 = 25 m²

Trekanter ved miljøstasjon ca 25 m²

170 m²

170 m² a KR 300.- = 51 000.- KR

Forslag til vedtak: Forlag 1: Vi opparbeider begge plassene i år og venter til neste år med asfaltering.

Forlag 2: Vi opparbeider bare p plass ved garasjen i år og venter til neste år med asfaltering.

Forslag 3: Vi opparbeider plassene i år og asfalterer ferdig.

Forslag 4: Styrets forslag faller.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



9. Sykkelparkering / sykkelkur

Styret ønsker også å etablere sykkelparkering.

Dette siden vi ikke kan ha sykler parkert under trapp slik det er i dag. Grunnet tilgang til heis og frie rømningsveier.

Denne er tenkt plassert ved sandkasse mor platting ved inngangen vår.

Se eget skriv vedlagt innkalling.

Forslag til vedtak: Forslag 1: vi etablerer sykkelkur.

Forslag 2: Styrets forslag faller.

10. Husordensregler

Vi trenger husordensregler, disse må vedtas på Generalforsamling.

Forslag til vedtak: Forslag 1: Styrets forslag til husordensregler blir vedtatt.

Forslag 2: Styrets forslag faller.

11. Vi trenger vedtekter

Vedtekter

Disse er hentet fra Breidablikk Borettslag og justert for vårt borettslag

Forslag til vedtak: Forslag1: Styrets forslag vedtas

Forslag 2: styrets forslag faller.



Årsmelding fra styret i Venstøpbakken Borettslag for 2020

Generell informasjon

Venstøpbakken Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Skien kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Øystein Johansen, Venstøpbakken 116 E
Styremedlem, Marie Edholm Andresen, Venstøpbakken 116 E
Styremedlem, Knut Olaf Halvorsen, Venstøpbakken 116 C
Varamedlem, Cathrine Randow, Venstøpbakken 116 B
Varamedlem, Tore Nilsen, Venstøpbakken 116 E

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2020 har det blitt avholdt 5 styremøter, hvor 31 protokolerde saker har vært behandlet.

Vi avholdt et forenklet årsmøte 04 mai i forbindelse med vårdagnaden. Her ble styreberettelsen og den økonomiske status gjennomgått, og godkjent.

Videre har vi avholdt et brannvern kurs med både teori og praktisk øvelse. Her ble branninstruks gjennomgått (denne er satt opp i begge heis rom). På dette var alle beboere med.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Det er inngått følgende avtaler:

- Avtale med 110 brannvarslingssentral
- Vedlikehold av Brannvarslere
- Det er utarbeidet branninstruks
- Avtaler om varslingslinje for heis og brannvarsling
- Vedlikehold av heis
- Vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Vedlikehold av avløps anlegg



- Videreføring av avtale med Trygg Forsikring på Bygninger

Videre har vi jobbet mot leverandør av heis, for å få denne i stabil drift, etter mange feil med denne.

Jobbet for at utbygger skal ferdigstille bygg, garasje og uteområder. Dette har tatt svært mye tid og dette arbeide vil også fortsette i det nye året.

Etter flere runder med møter med Fiha / Xt bygg og drift, har vi fått gjennomført:

- Bedre plass foran garasjer til å snu
- Lekeplass er bygd opp på nytt
- To av plenene er påfylt mer jord og sådd til på nytt
- Vi har fått miljøstasjon og bedre postkassestativ
- Utebelysning har blitt festet
- Garasje har blitt rengjort og det er blitt montert inn avsug og ventiler i garasjen.
- Det har vært problemer med flere av portene, dette ser nå ut til å være rettet.
- Det har blitt gjennomført ett års befarung. Her er i dag de fleste feil og mangler rettet, men det dukker stadig opp nye ting.

Innvendig ett års befarung er gjennomført og her er også det meste rettet, men også her kommer noe igjen og ikke alle feil er tilfredsstillende rettet

Gjenstående arbeid ute: Fiha / Xt bygg skal planere mere rundt miljøstasjon og i skråning mellom miljøstasjon og nedkjørsel til garasjer

Det gjenstår fremdeles noe malearbeid på vindskier

Vi følger med sprekkdannelse mellom garasjedekke og asfalt da det virker som plassen foran garasjen siger.

Styret har innhentet tillatelse til å anlegge en liten gjesteparkering mellom dagens gjesteparkering og garasjen, vi har også godkjenning til å lage en sykkel og redskapsbod her.

Fremtidsplaner

Vi har i dag en grei økonomisk situasjon i BRL. Vi betaler mindre renter enn vi har lagt inn i budsjettet. Denne innsparingen har styret valgt å bruke til å bygge opp en grei kassabeholdning.

Ved planlegging av budsjett brukte vi alle utgiftene fra året som har gått. Da dette var første hele kalenderår med drift i borettslaget. Men valgte å opprettholde budsjettering for et høyere rentenivå.

Dette vil gi oss alle en god økonomisk trygghet her i Venstøpbakken borettslag.

Styret vil vurdere om vi kan opparbeide godkjent parkeringsplass.

Og styret vil jobbe videre for å gjøre Venstøpbakken borettslag, til et godt sted å bo og leve.

Med gode naboer og et smil til alle.



Årsmeldingen er godkjent av styret 16.01.2021



Disponible midler for Venstøpbakken Borettslag pr. 31.12.20

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.20	Pr. 31.12.19
A: Disponible midler per 01.01.	64 789	0
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	137 115	24 789
Fradrag for netto investering/påkostning, tillegg for avskrivning garasjer	0	-23 200 000
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	0	11 600 000
Endring boretts-, garasje- og andre innskudd	0	11 600 000
Andre poster som påvirker disponible midler	0	40 000
C: Årets endring disponible midler	137 115	64 789
D: Disponible midler 31.12.	201 905	64 789
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	201 905	64 789

Venstøpbakken Borettslag



Resultatregnskap pr 31.12.20 for Venstøpbakken Borettslag orgnr: 922 365 660

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		294 576	76 316	294 550	375 700
Innkrevde felleskostnader renter		342 192	65 126	342 200	261 000
Sum inntekter		636 768	141 442	636 750	636 700
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	4 813	0	4 400	5 000
Forretningsførerhonorar		17 508	0	18 750	18 100
Medlemskontigent		1 600	0	1 600	1 700
Kontigent NBBL		840	0	0	900
Sikringsfond felleskostnader		816	0	0	900
Andre tjenester	2	0	0	18 750	10 000
Brøyting - strøing		4 000	0	0	0
Vedlikehold	3	28 284	0	32 000	40 000
Vedlikehold heis		3 438	0	4 800	5 000
Serviceavtale heis		0	0	7 650	5 000
Serviceavtaler		33 989	0	0	20 000
Kabel-tv		48 369	4 016	28 000	51 000
Forsikring		20 550	4 977	21 700	22 200
Kommunale avgifter		29 176	0	132 000	132 000
Energi, strøm		4 917	665	6 400	5 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		9 923	429	0	10 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		7 480	0	0	3 700
Andre driftskostnader	4	22 573	18 031	18 500	41 500
Bomiljø		319	0	0	0
Sum driftskostnader		238 594	28 118	294 550	372 000
Driftsresultat		398 174	113 324	342 200	264 700
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		268	134	0	400
Rentekostnad		261 328	88 668	342 200	261 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-261 059	-88 534	-342 200	-260 600
Årsresultat		137 115	24 789	0	4 100
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		137 115	24 789	0	0
Sum overføringer		137 115	24 789	0	0

Venstøpbakken Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Venstøpbakken Borettslag orgnr: 922 365 660

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 9	20 900 000	23 200 000
Tomter	5, 9	2 300 000	0
Sum varige driftsmidler		23 200 000	23 200 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		23 200 000	23 200 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		20 288	16 534
Sum fordringer		20 288	16 534
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		211 046	158 568
Sum bankinnskudd og liknende		211 046	158 568
Sum omløpsmidler		231 334	175 102
SUM EIENDELER		23 431 334	23 375 102

Venstøpbakken Borettslag



Balanse pr 31.12.20 for Venstøpbakken Borettslag orgnr: 922 365 660

	Note	Balanse Pr 31.12.20	Balanse Pr 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	6	40 000	40 000
Oppjent egenkapital	6	161 905	24 789
Sum egenkapital	6	201 905	64 789
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	7, 9	11 600 000	11 600 000
Borettsinnskudd	8, 9	11 600 000	11 600 000
Sum langsiktig gjeld		23 200 000	23 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 226	20 979
Påløpne renter		1 204	88 668
Annen kortsiktig gjeld	10	0	665
Sum kortsiktig gjeld		29 430	110 312
Sum gjeld		23 229 430	23 310 312
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 431 334	23 375 102

Porsgrunn 31.12.20
Veststøpbakken Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Øystein Johansen
Leder

Knut Olaf Halvorsen
Styremedlem

Marie Edholm Andresen
Styremedlem

Veststøpbakken Borettslag



Noter for Venstøpbakken Borettslag orgnr: 922 365 660

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6701 Revisjon boligselskap	4 813	0
Sum	4 813	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Andre tjenester

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
--	-------------	-------------

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6601 Vedlikehold bygg	7 988	0
6602 Vedlikehold VVS	7 875	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	4 809	0
6604 Vedlikehold uteanlegg	7 612	0
Sum	28 284	0

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

Venstøpbakken Borettslag



Noter for Venstøpbakken Borettslag orgnr: 922 365 660

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
6464 Brannalarm	13 880	2 803
6609 Andre driftskostnader	5 751	0
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	494	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	1 034	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 414	15 228
Sum	22 573	18 031

Note 5 - Bygg og tomt

	Tomt	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	20 900 000
Årets tilgang :	2 300 000	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 300 000	20 900 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 300 000	20 900 000
Anskaffelsesår :	2020	2019
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.



Noter for Venstøpbakken Borettslag orgnr: 922 365 660

Note 6 - Egenkapital

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2030 Andelskapital	40 000	40 000
2070 Akkumulert resultat	161 905	24 789
Sum	201 905	64 789

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12138660972
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	1.90 %
Beregnet innfridd:	30.09.2059
Opprinnelig lånebeløp:	11 600 000
Lånesaldo 01.01:	11 600 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	11 600 000
Saldo 5 år frem i tid:	11 600 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138660972	2	1 550 000	3 100 000
	4	1 450 000	5 800 000
	2	1 350 000	2 700 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12138660972 har første avdrag 30.12.2039 med kr 119 531	2	1 550 000	5 324
	4	1 450 000	4 980
	2	1 350 000	4 637

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 8 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2250 Borettsinnskudd	11 600 000	11 600 000
Sum	9	11 600 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Noter for Venstøpbakken Borettslag orgnr: 922 365 660

Note 9 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.20	Pr31.12.19
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	11 600 000	11 600 000
Borettsinnskudd	11 600 000	11 600 000
Sum	23 200 000	23 200 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	2 300 000	0
Bygninger, garasjer og boder	20 900 000	23 200 000
Sum	23 200 000	23 200 000

Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.20	Pr 31.12.19
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	665
Sum	0	665

Venstøpbakken Borettslag



Resultat og balanse med noter for Venstøpbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Venstøpbakken Borettslag

Styreleder	Øystein Johansen (sign.)	12.04.2021
Styremedlem	Knut Olaf Halvorsen (sign.)	26.03.2021
Styremedlem	Marie Edholm Andresen (sign.)	12.04.2021



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Venstøpbakken Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Venstøpbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 13. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 3HKPU-Q72T7-G8ZIE-AUZY-AO3C8-HHWNM



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-04-13 13:03:29Z



Penneo Dokumentnøkket: 3HKPU-Q72T7-G8ZIE8-AUZYZ-AO3C8-HHWNM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



RWS

RUNE WASKAAS SERVICE

Skien 8.4-2021

Pris på opparbeidelse av parkeringsplass Venstøpbakken borettslag.

Utgraving av 85 m2, dybde 50 cm er 42,5m2 x 1,4 så er det 59,5 m2
Bort kjøring 50 meter og 3 lass pr. time 15m2 pr. time = **5 timer**

Graving og bort kjøring:

Rigging	kr. 750,-
Cat 5,5 tonn maskin for oppgraving av masser 5 timer A750,-	kr. 3750,-
Bort kjøring av oppgravde masser frakt 50 meter med traktor/henger	kr. 3375,-
Tilleggsarbeid småplasser, graving/grusing	kr. 2000,-

Fylling og henting av masser:

Fiberduk 25 kr. pr m2 inkl. overlapp	kr. 2750,-
9 lass tipper jeg med steinmasser fra Bjørndalen pukkverk. Vi kommer til å bruke 2 traktorer med henger, og da regner 1 time pr. lass	kr. 11000,-
Fylling og komprimering av steinmasser 7,5 timer	kr. 5625,-

Oppsummering:

Graving og bort kjøring:	Kr. 9875,-
Fylling/planering og transport av steinmasser	kr. 16625,-
Fiberduk 90m2 pluss overlapp	kr. 2750,-
Sum:	kr. 29250,-

NB: Da kommer steinmasser i tillegg, prisene står her:

Maskinkult	20-120	126 pr. tonn
Pukk	32-64	130 pr. tonn
Grus	0-16	143 pr. tonn

Estimat på fyllmasser:

Det blir da 42,5 m3 x 1,5 = 63 tonn pluss litt til de 3 små plassene 73 tonn x 130 kr er 9500,

Dette forutsetter at gravemelding blir gjort av kunden, og at det er løs masser. Hvis det er fjell der vi skulle grave kommer dette i tillegg.
Planering av utgravd masser kommer i tillegg.

Alle priser er eks. mva. Tilbudet er gyldig til 1.sept.2021

Vennlig hilsen
Rune Waskaas Service.



RWS

RUNE WASKAAS SERVICE

Skien 8.4-2021

Pris på utvidelse av vei på enden av garasjeanlegg

Vi målte arealet til Ca. 14 meter langt og 2,5 brett og litt under 2 meter dypt.
Dette er da ca. 70m³

Graving og klargjøring før fylling av steinmasser

Cat 5,5 tonn maskin for å grave bort topplaget, graving for drenerør og klargjøre til duk.	Kr. 3000,-
Rørarbeid timearbeid, pluss rørdeler	
Duk 25 kr. pr m ² pluss over lapp, har regnet ca. 14x 2,5 meter	kr. 1500,-
Sum	Kr. 4500,-

Fylling og henting av masser:

14 lass tipper jeg med steinmasser fra Bjørndalen pukkverk.	
Vi kommer til å bruke 2 traktorer med henger, og da regner 1 time pr. lass	kr. 16000,-
Planering og komprimering av steinmasser med graver 3,5 timer	kr. 2625,-
Sum:	Kr. 18625,-

Oppsummering:

Graving og klargjøring før fylling av steinmasser	Kr. 3000,-
Fylling/planering og transport av steinmasser	kr. 18625,-
Fiberduk 90m ² pluss overlapp	kr. 1500,-
Sum:	kr. 23125,-

Da kommer rørarbeid og deler i tillegg.

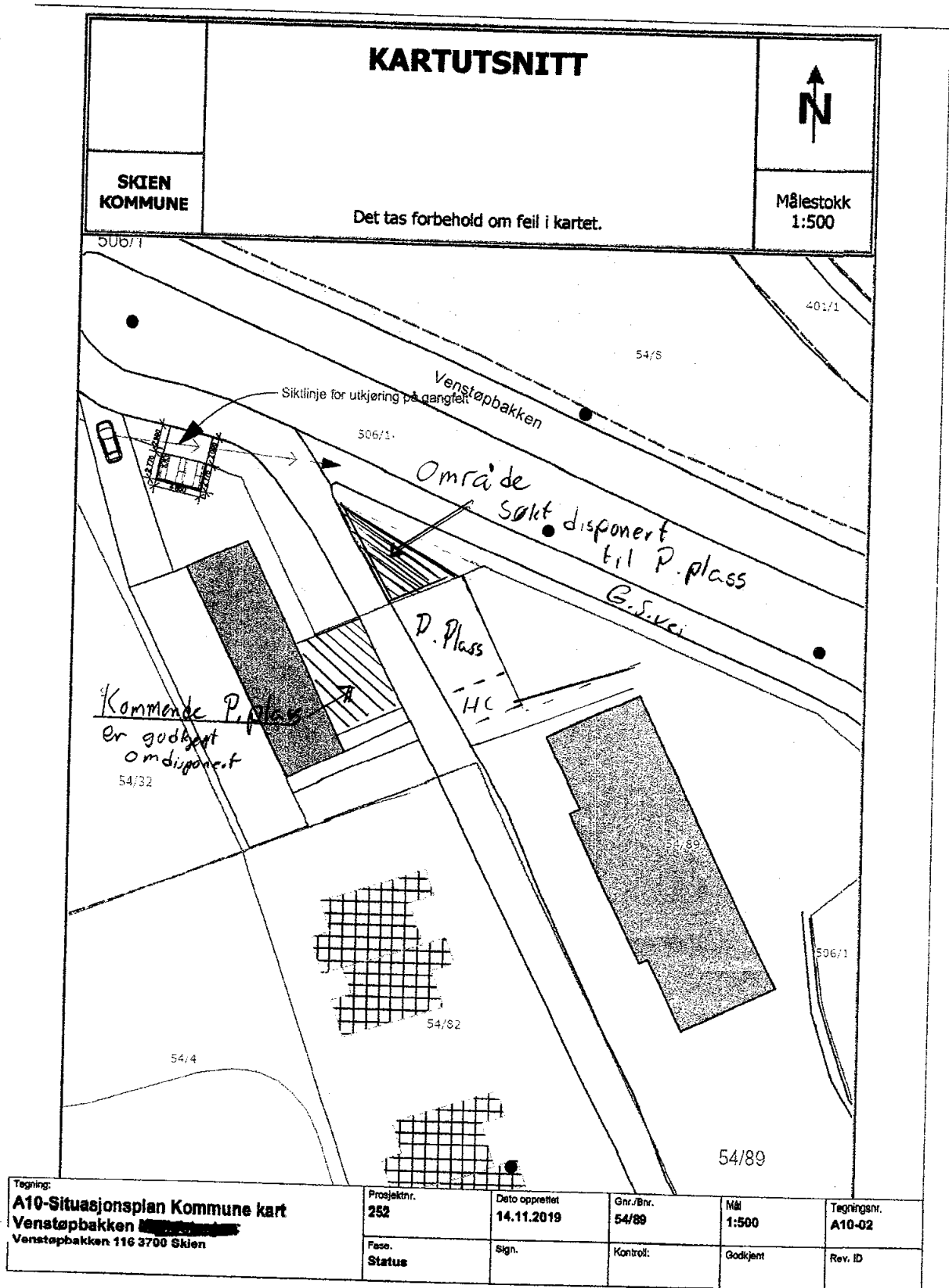
NB: Da kommer steinmasser i tillegg, prisene står her:

Maskinkult	20-120	126 pr. tonn
Pukk	32-64	130 pr. tonn
Grus	0-16	143 pr. tonn

(Estimat 70 m³ med maskin kult 70m³ x 1,5 så får vi ca. 105 tonn x 126,- er 13250,-)

Dette forutsetter at gravemelding blir gjort av kunden.
Alle priser er eks. mva. Tilbudets gyldighet 1 sept. 2021

Vennlig hilsen
Rune Waskaas Service.
98839037





Ordensregler for Venstøpbakken borettslag

Vedtatt ordinær generalforsamling 25 mai 2021

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

På hverdager klokken 07:00–20:00.

I helg og på helligdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.

At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.



Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.

Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold



Velg ett av alternativene:

Alternativ 1:

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



Vedtekter



for **Venstøpbakken** Borettslag org nr 922 365 660

tilknyttet

Porsgrunn og Bamble Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 25.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Venstøpbakken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Skien kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn og Bamble Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameiene ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.



3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og demest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slekting i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slekting i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner



- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slekting i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens 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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.



6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,



2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 31. mai.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.



10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Venstøpbakken Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Venstøpbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Porsgrunn, 13. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 3HKPU-Q72T7-G8ZIE8-AUZY-AO3C8-HHWNM



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 79.161.xxx.xxx

2021-04-13 13:03:29Z



Penneo Dokumentnøkket: 3HKPU-Q72T7-G8ZIE8-AUZYZ-AO3C8-HHWNM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>