



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 364 464
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIKKELSGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 242 384	1 263 472
Sum inntekter		1 242 384	1 263 472
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Annen driftskostnad		877 251	823 498
Sum kostnader		932 301	880 548
Driftsresultat		310 083	382 924
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 774	5 482
Sum finansinntekter		2 774	5 482
Annen finanskostnad		183 887	219 146
Sum finanskostnader		183 887	219 146
Netto finans		-181 113	-213 664
Ordinært resultat før skattekostnad		128 970	169 260
Ordinært resultat etter skattekostnad		128 970	169 260
Årsresultat		128 970	169 260
Totalresultat		128 970	169 260
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		128 970	169 260
Sum overføringer og disponeringer		128 970	169 260



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		70 590 000	70 590 000
Sum varige driftsmidler		70 590 000	70 590 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		70 590 000	70 590 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		176 203	165 870
Sum fordringer		176 203	165 870
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 079 691	1 029 532
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 079 691	1 029 532
Sum omløpsmidler		1 255 894	1 195 402
SUM EIENDELER		71 845 894	71 785 402

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		130 000	130 000
Sum innskutt egenkapital		130 000	130 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 618 577	42 489 607
Sum opptjent egenkapital		42 618 577	42 489 607
Sum egenkapital		42 748 577	42 619 607
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 740 267	7 854 922
Øvrig langsiktig gjeld		21 177 000	21 177 000
Sum annen langsiktig gjeld		28 917 267	29 031 922
Sum langsiktig gjeld		28 917 267	29 031 922
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		838	1 356
Leverandørgjeld		178 556	132 518
Annen kortsiktig gjeld		657	
Sum kortsiktig gjeld		180 050	133 874
Sum gjeld		29 097 317	29 165 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 845 894	71 785 402



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Mikkelsgrenda Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 13.04.21 kl. 14.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 16.04.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Mikkelsgrenda Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.04.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 16.04.21

Selskapsnummer: 0635 **Selskapsnavn** Mikkelsgrenda Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

2. Valg av protokollvitner:

Valg to protokollvitner. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Lena Korsnes og Nicolas Barras velges som protokollvitner

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

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

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

4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 50 000.

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

Saker til behandling:

Sak nr	Forslagsstiller	Forslag	For	Mot
5	Styret	Endring av husordensregler		
6	Silje Hornburg	Male utgangsdører		
7	Joakim Torssander	Fartshumper		

**8.Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Eks: Det skal velges styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år, 1 styremedlem for, og 2 varamedlemmer for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Peter Söderberg	
Styremedlem (2 år)	Yngve Ore Wormsen	
Styremedlem (1 år)	Pål Bergset Ulvedal	
Varamedlem	Jenny Arsenyuk	
Varamedlem	Gro Fauchaldt	

9.Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Peter Söderberg	
Varadelegert	Styret utpeker	

10.Valg av valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Geir Bølstad	
Medlem	Anne Silje Voll	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Mikkelsgrenda Borettslag
avholdes tirsdag 13.april 2021 kl. 14.00 til fredag 16.april kl.14.00 på Vibbo.no

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av to protokollvitner

3.ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

4.GODTGJØRELSER

Godtgjørelse til Styret er foreslått med kr 50 000

INNKOMNE FORSLAG

5. Forslag fra styret, Endring av husordensregler
6. Forslag fra Silje Hornburg, Male utgangsdører
7. Forslag fra Joakim Torssander, Fartshumper

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

VALG AV TILLITSVALGTE

8. Valg av styreleder for 2 år
 - Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - Valg av 1 styremedlem for 1 år
 - Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
9. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
10. Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 24.02.2021
Styret i Mikkelsgrenda Borettslag

Anne Silje Jensen Voll /s/ Marianne Sæbø /s/ Peter Söderberg /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Silje Jensen Voll	Marta Steinsviks Vei 21
Nestleder	Marianne Sæbø	Marta Steinsviks Vei 41
Styremedlem	Peter Söderberg	Marta Steinsviks Vei 49
Varamedlem	Jenny Arsenyuk	Marta Steinsviks Vei 61
Varamedlem	Elling Hauge-Iversen	Marta Steinsviks Vei 35

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Anne Silje Jensen Voll		Marta Steinsviks Vei 21
Varadelegert		
Marianne Sæbø		Marta Steinsviks Vei 41

Valgkomiteen

Geir Bølstad	Marta Steinsviks Vei 45
Ilija Todorovic	Marta Steinsviks Vei 25

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Mikkelsgrenda Borettslag

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Mikkelsgrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989364464, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Marta Steinviksvei 21 - 71

Gårds- og bruksnummer :
180 579 580

Første innflytting skjedde i 2007. Tomten ble kjøpt i 2007.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Mikkelsgrenda Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 242 384.

Dette er kr 45 616 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader knyttet til IN-lån.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 932 302

Dette er kr 183 698 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak betydelig mindre i konsulentonorar enn budsjettet. Dette er overflyttet til neste års budsjett. Borettslaget har derimot hatt ca kr 60 000 mer i drift og vedlikeholdskostnader enn budsjettet og dette skyldes at borettslaget har gjennomført en rørsjekk i alle boligene i 2020.

For øvrig er det mindre avvik.

Resultat

Årets resultat på kr 128 970 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 128 970.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 075 844 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 134 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 127 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mikkelsgrenda Borettslag.

Lån

Mikkelsgrenda Borettslag har lån i OBOS Banken. Gjenværende hovedstol er ca kr 7,4 millioner med en flytende rente på 1,98%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret utgjør kr 61 080 inkl. mva i 2021. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.21.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener dette er forsvarlig.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Mikkelsgrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Mikkelsgrenda Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Mikkelsgrenda Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 25. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



MIKKELSGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 989 364 464, KUNDENR. 635

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 061 529	1 021 355	1 061 529	1 075 844
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		128 970	169 260	-59 000	58 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-114 655	-129 087	-112 000	-146 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		14 315	40 173	-171 000	-88 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 075 844	1 061 528	890 529	987 844
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 255 894	1 195 402		
Kortsiktig gjeld		-180 050	-133 874		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 075 844	1 061 528		



MIKKELSGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 989 364 464, KUNDENR. 635

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		298 440	348 160	344 292	298 872
Innkrevde felleskostnader	2	943 944	915 312	943 708	1 038 128
SUM DRIFTSINNEKTER		1 242 384	1 263 472	1 288 000	1 337 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 000	-4 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-59 590	-58 080	-60 000	-61 000
Konsulenthonorar	6	-63 606	-174 500	-310 000	-260 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-162 438	-45 340	-99 000	-134 000
Forsikringer		-123 006	-110 268	-116 000	-127 000
Kommunale avgifter	8	-249 790	-231 888	-250 000	-252 000
Energi/fyring		-5 663	-7 869	-8 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 690	-124 489	-128 000	-134 000
Andre driftskostnader	9	-74 269	-61 863	-78 000	-86 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-932 302	-880 547	-1 116 000	-1 129 000
DRIFTSRESULTAT		310 082	382 925	172 000	208 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 774	5 482	0	3 000
Finanskostnader	11	-183 887	-219 146	-231 000	-153 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-181 113	-213 664	-231 000	-150 000
ÅRSRESULTAT		128 970	169 260	-59 000	58 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		128 970	169 260		



MIKKELSGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 989 364 464, KUNDENR. 635

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	65 390 000	65 390 000
Tomt		5 200 000	5 200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		70 590 000	70 590 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		175 273	158 263
Andre kortsiktige fordringer	13	930	7 607
Driftskonto OBOS-banken		562 325	514 646
Sparekonto OBOS-banken		517 366	514 886
SUM OMLØPSMIDLER		1 255 894	1 195 402
SUM EIENDELER		71 845 894	71 785 402
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 0 * 0		130 000	130 000
Annen egenkapital	14	42 618 577	42 489 607
SUM EGENKAPITAL		42 748 577	42 619 607
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 740 267	7 854 922
Borettsinnskudd	16	21 177 000	21 177 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 917 267	29 031 922
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		178 556	132 518
Påløpte renter		838	1 356
Annen kortsiktig gjeld	17	657	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		180 050	133 874
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 845 894	71 785 402
Pantstillelse	18	70 590 000	70 590 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2021
Styret i Mikkelsgrenda Borettslag

Anne Silje Jensen Voll /s/

Peter Nils Erik Söderberg /s/

Marianne Sæbø /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat 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	943 944
Kapitalkostnader på IN-lån	321 264
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-22 824
Overført til kapitalkostnader	-298 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	943 944

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 050

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 256
AS Bygghanalyse	-30 750
Hallstein	-25 600
SUM KONSULENTHONORAR	-63 606

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 770
Drift/vedlikehold VVS	-114 177
Drift/vedlikehold elektro	-4 881
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 360
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 271
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 979
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-162 438

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-142 835
Feieavgift	-3 098
Renovasjonsavgift	-103 857
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-249 790

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

Lokalleie	-2 481
Container	-13 310
Snørydding	-17 394
Gressklipping	-34 830
Andre fremmede tjenester	-120
Trykksaker	-493
Andre kontorkostnader	-474
Porto	-546
Bank- og kortgebyr	-2 421
Velferdskostnader	-2 200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-74 269

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	294
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 480
SUM FINANSINNTEKTER	2 774

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-183 785
Renter på leverandørgjeld	-102
SUM FINANSKOSTNADER	-183 887

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	65 390 000
SUM BYGNINGER	65 390 000

Tomten er kjøpt.

Gnr.180/bnr.579 og 580.

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	930
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	930

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 370 570
Egenkapital fra IN tidligere	40 718 187
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-4 470 180
SUM ANNEN EGENKAPITAL	42 618 577

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: 15****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,15 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2006	-49 413 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	839 891
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	114 655
Nedbetalt tidligere, IN	40 718 187
Nedbetalt i år, IN	0

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-7 740 267**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007 -21 177 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-21 177 000****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, gjelder strøm desember -657

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-657****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 177 000
Pantelån	7 740 267
Beregnete IN-forpliktelser	36 248 007
TOTALT	65 165 274

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

Bygninger	65 390 000
Tomt	5 200 000
TOTALT	70 590 000



Sak 5

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Endring Husordensregler

Styrets innstilling: Vi ser at husordensreglene har visse svakheter, blant annet henviser de til trappevask osv. De har heller ikke vært endret siden 2006. Det er derfor kun små justeringer, slik at husordensreglene samsvarer med praksis i 2021.

Forslag til vedtak: At justeringene i husordensreglene tas til følge.

Sak 6 Male utgangsdører

Forslagsstiller: Silje Hornburg

Saksinformasjon: Male utgangsdører. Utgangsdørene flasser maling.

Styrets innstilling: Styret anbefaler å stemme mot forslaget. Styret har en vedlikeholdsplan hvor en vurdering av utvendig (inkludert ytterdørene) er planlagt allerede i løpet av 2021/2022 og ønsker derfor at opprinnelig plan følges. Beboere står imidlertid fritt til å gjøre små vedlikeholdsoppgaver som dette på huset sitt for egen regning forutsatt at man benytter fargekoder og maling som oppgitt på Vibbo.

Forslag til vedtak: Male utgangsdører. Enten kjøpe inn felles maling og gjøre det selv eller få det gjort som sist.

Sak 7 Fartshumper

Forslagsstiller: Joakim Torssander

Saksinformasjon: De eksisterende fartshumpene er altfor snille og har nesten ingen påvirkning på hastigheten til de som kjører i gata vår.

Styrets innstilling: Styret ønsker å lytte til beboerne i denne saken.

Forslag til vedtak: Jeg foreslår at de eksisterende fartshumpene blir utbedret sånn at de faktisk ikke går an å kjøre over anbefalt hastighet (15 km/h)



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

8. Som styreleder for 2 år foreslås:

Peter Söderberg Marta Steinsviks vei 49

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Yngve Ore Wormsen Marta Steinsviks vei 51

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Pål Bergset Ulvedal (for Peter Söderberg) Marta Steinsviks vei 27

Styremedlem som ikke er på valg:

Peter Söderberg Marta Steinsviks vei 49

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- a. Jenny Arsenyuk Marta Steinsviks vei 61
- b. Gro Fauchaldt Marta Steinsviks vei 33

9. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Peter Söderberg Marta Steinsviks vei 49

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Styret utpeker

10. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Geir Bølstad Marta Steinsviks vei 45
Anne Silje Voll Marta Steinsviks vei 21

I valgkomiteen for Mikkelsgrenda Borettslag

Geir Bølstad /s/
Ilija Todorovic /s/



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2020/2021

Styret har i perioden hatt åtte styremøter. I tillegg har vi hatt en felles styresamling utendørs, for å bli kjent og drøfte enkle saker. I tillegg har det vært noe forenklet saksbehandling på digitale flater. Alle protokoller signeres digitalt, og all e-post som direkte angår saksbehandling i styret, blir lagret via OBOS' e-postløsning på www.styrommet.no eller på vibbo.

På grunn av at Koronapandemien traff landet med full kraft våren 2020, måtte den ordinære generalforsamlingen konverteres til en digital løsning. Ettersom det var første gang OBOS rullet ut en slik løsning, ble vi anbefalt å kun gjennomføre de lovpålagte sakene digitalt, og utsette andre saker. Borettslaget hadde derfor en ekstraordinær generalforsamling, som ble gjennomført fysisk i oktober 2020, hvor de innmeldte sakene til ordinær generalforsamling ble drøftet og vedtatt. Det ene saken gjaldt korttidsutleie (endring i borettslagslovgivingen som uansett ville påvirke våre vedtekter), den andre gjaldt trefelling. Det ble vedtatt at styret bestiller inn en arborist/trefeller som ser over bestanden, og feller trær som enten er døde eller som anses som farlige. Den siste saken som ble behandlet, var om borettslaget skulle søke om mindre endring av reguleringsplan i forbindelse med mulig utbygging. Dette var en sak som styret trengte å få klarhet i om beboere ønsket å avslutte, eller fortsette å jobbe i mot. Det ble vedtatt med 15 stemmer for og 4 stemmer mot at: «Vi fortsetter dette prosjektet, forutsatt at det blir behandlet som en mindre vesentlig planendring, jfr. Plan- og bygningslovens § 12-14 2.ledd. Skulle det bli aktuelt med full omregulering av området, vil arbeidet med en slik prosess tas opp i generalforsamling.»

Det har også blitt avholdt ett beboermøte i perioden (i forlengelsen av ekstraordinær generalforsamling).

Her følger styrets oppsummering av de viktigste sakene det siste året:

Sosiale arrangement

Pandemien gjorde at vi ikke har kunnet ha så mange sosiale treffpunkter i borettslaget som vi pleier. Både vårdugnad, sommerfest, halloweenfeiring og den tradisjonelle julegrantenningen ble avlyst. Vi fikk gjennomført en tilpasset høstdugnad, og styrets inntrykk er at naboene har vært flinke til å ta vare på hverandre i dette tunge året.

Vedlikehold

Vi har i stor grad fulgt årshjulet vårt mht HMS og løpende vedlikehold, selv om pandemien har skapt noen utfordringer. Dette gjelder for eksempel oppgradering av lekeplassene, som derfor blir forskjøvet til våren 2021. Det foreligger en langsiktig plan for vedlikehold av husene. Imidlertid har det vært noen skader/henvendelser som har gjort at sittende styre ser at dette er noe som kanskje bør revurderes. Dette gjelder blant annet vannskader, både i tak og rundt balkongdører. Når det gjelder disse vannskadene har det blitt gjort en vurdering av selvstendig takstmann. Vi har også hyret inn rådgivere, med tanke på å se om dette kan være konstruksjonsfeil ved husene. Dette vil det bli jobbet videre med i neste styreperiode.

Etter flere vannskader fra svikt i fordelerskap/rør-i-rørsystem, ble det foretatt en nødvendig utskifting av deler knyttet til fordelerskap i alle hus høsten 2020. Denne kontrollen avdekket skader/ materialtretthet i fordelerskap i de fleste hus. Disse skal nå være fikset.



Vi har hatt service på varmpumper i de hus som har dette i stedet for Flexitventilasjon, og planlagt service på avfuktere på de hus som har dette i krypkjeller. Det er også satt inn avfukter i kjelleren på ytterligere ett hus, samt foretatt service og reparasjoner på enkelthus. Det er nå tre hus i borettslaget som har hatt såpass mye fukt i krypkjeller at borettslaget har satt inn avfuktere.

Når det gjelder grønt miljø og fellesområdene, har det sammen med trefeller blitt gjort en vurdering av trærne på tomta vår, og våre beboere fikk mulighet til å komme med tilbakemelding. På denne måten skal trærne ha blitt felt i henhold til vedtak på ekstraordinær generalforsamling. Vi har også hatt en sak gående med renovasjonsetaten for hvordan håndtering av pappspjett kan gjøres best mulig. Denne skal nå være sikret.

Annet

Styret følger også utviklingen rundt utbyggingsprosjektet i Stenbråtveien 13-63, utbyggingen i Frostveien og det store Mortensrudprosjektet, med tanke på å kunne uttale oss ved behov.

Inneværende år tok borettslaget i bruk den nye beboerportalen til Obos, Vibbo. Vi fikk gleden av å være tidlig ute, både med å ta den i bruk, og med å avholde møter på den plattformen. Styret opplever den foreløpig som langt mer funksjonell enn tidligere kanaler, selv om den selvfølgelig har hatt noen «barnesykdommer». Vi ser at de fleste beboere er innom raskt når det legges ut ny informasjon. Ettersom det også er en lukket portal, har vi lagt ut lenker til dokumenter som beboere kan ha nytte av, og bakgrunnsinformasjon/grunnlagsmateriale for styrets arbeid. Dette ville det ikke vært like naturlig å legge ut på en åpen portal. Vi vil fortsette å legge ut informasjon på Vibbo, og håper at det på sikt kan bli en naturlig kilde for all informasjon som gjelder husene våre.

Styret

Se Mikkelsgrenda Borettslags hjemmeside, www.mikkelsgrenda.no og Vibbo.no, for informasjon.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har ikke egen vaktmester. Ta kontakt med styret for spørsmål som gjelder daglig drift og løpende vedlikehold.

Parkering

Borettslaget har ikke felles parkeringsplasser. All parkering skal skje i carport og på asfaltert gårds plass tilhørende den enkelte bolig.

**Nøkler/skilt**

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse. Det kreves ikke rekvisisjon for kopiering av nøkler.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 3071758. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Døgnåpen skadetelefon:

24 t/ døgnet telefon: 22 91 33 00

E-post: skade@nemiforsikring.no

Alle skader skal meldes til styret.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12** 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.