



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 945 584
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VEIDEGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

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, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 543 441	1 473 300
Sum inntekter		1 543 441	1 473 300
Kostnader			
Lønnskostnad		117 313	151 296
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		57 821	17 135
Annen driftskostnad		960 902	866 833
Sum kostnader		1 136 036	1 035 263
Driftsresultat		407 405	438 037
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 067	16 728
Sum finansinntekter		16 067	16 728
Annen finanskostnad		184 572	229 865
Sum finanskostnader		184 572	229 865
Netto finans		-168 505	-213 137
Ordinært resultat før skattekostnad		238 900	224 900
Ordinært resultat etter skattekostnad		238 900	224 900
Årsresultat		238 900	224 900
Totalresultat		238 900	224 900
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		238 900	224 900
Sum overføringer og disponeringer		238 900	224 900



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		9 899 857	9 899 857
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		518 008	575 828
Sum varige driftsmidler		10 417 865	10 475 686
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 417 865	10 475 686
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 000	169 297
Sum fordringer		9 000	169 297
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		662 627	529 539
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		662 627	529 539
Sum omløpsmidler		671 627	698 836
SUM EIENDELER		11 089 492	11 174 522

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		746 325	985 224
Sum opptjent egenkapital		-746 325	-985 224
Sum egenkapital		-743 625	-982 524
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 720 221	7 931 526
Øvrig langsiktig gjeld		4 076 505	4 086 240
Sum annen langsiktig gjeld		11 796 726	12 017 766
Sum langsiktig gjeld		11 796 726	12 017 766
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		835	1 369
Leverandørgjeld		31 284	127 592
Skyldige offentlige avgifter		1 799	4 924
Annen kortsiktig gjeld		2 472	5 395
Sum kortsiktig gjeld		36 390	139 280
Sum gjeld		11 833 116	12 157 046
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 089 492	11 174 522



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459271

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 945 584
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VEIDEGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 948 945 584
VEIDEGRENDA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 543 441	1 473 300
Sum inntekter		1 543 441	1 473 300
Kostnader			
Lønnskostnad		117 313	151 296
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		57 821	17 135
Annen driftskostnad		960 902	866 833
Sum kostnader		1 136 036	1 035 263
Driftsresultat		407 405	438 037
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 067	16 728
Sum finansinntekter		16 067	16 728
Annen finanskostnad		184 572	229 865
Sum finanskostnader		184 572	229 865
Netto finans		-168 505	-213 137
Ordinært resultat før skattekostnad		238 900	224 900
Ordinært resultat etter skattekostnad		238 900	224 900
Årsresultat		238 900	224 900
Totalresultat		238 900	224 900
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		238 900	224 900
Sum overføringer og disponeringer		238 900	224 900



Organisasjonsnr: 948 945 584
VEIDEGRENDA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 899 857	9 899 857
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		518 008	575 828
Sum varige driftsmidler		10 417 865	10 475 686
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 417 865	10 475 686
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 000	169 297
Sum fordringer		9 000	169 297
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		662 627	529 539
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		662 627	529 539
Sum omløpsmidler		671 627	698 836
SUM EIENDELER		11 089 492	11 174 522
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	746 325	985 224
Sum opptjent egenkapital	-746 325	-985 224
Sum egenkapital	-743 625	-982 524
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 720 221	7 931 526
Øvrig langsiktig gjeld	4 076 505	4 086 240
Sum annen langsiktig gjeld	11 796 726	12 017 766
Sum langsiktig gjeld	11 796 726	12 017 766
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	835	1 369
Leverandørgjeld	31 284	127 592
Skyldige offentlige avgifter	1 799	4 924
Annen kortsiktig gjeld	2 472	5 395
Sum kortsiktig gjeld	36 390	139 280
Sum gjeld	11 833 116	12 157 046
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 089 492	11 174 522



Organisasjonsnr: 948 945 584
VEIDEGRENDA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Veidegrenda Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 29. april 2021





Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Veidegrenda 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 onsdag 21.4.2021 kl. 9.00.
- Møtet er åpent for avstemning i 8 dager, siste dato for avstemning er torsdag 29.4.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltagelse

- 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 Veidegrenda Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes onsdag 21.4.2021 kl. 9.00 og er åpent for avstemming i 8 dager frem til torsdag 29.4. 2021 kl. 9.00.

Selskapsnummer: 3559 **Selskapsnavn** Veidegrenda Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en andelseier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Nina Svensen velges som protokollvitne.

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

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	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr. 81.000. I tillegg gis valgkomiteen et honorar på kr. 2.000.

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

Fortsetter neste side



Saker til behandling:

Bytte av vannmålere

Forslag til vedtak: godkjennes.

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

Anskaffelse og montering av pipehatter

Forslag til vedtak: Godkjennes

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

Loftsløsning

Forslag til vedtak: Godkjennes

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

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

Det skal velges styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
leder	Mats Dahlgren	
styremedlem	Per Monkerud	
styremedlem	Tom R. R. Upsaker	
varamedlem	Christin Malmberg	
varamedlem	Knut Magnus Grønneberg	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges en delegert samt en varadelegert, begge for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
delegert	Mats Dahlgren	
varadelegert	Nina Iren Cold Svensen	

Valg av valgkomite

Det skal velges en valgkomite for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
medlem	Kari-Ann Ulset	
varadelegert	Signe Winge	

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



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Veidegrenda Borettslag. Avstemningen åpner 21. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3559>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner og møteleder
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap 2020
5. Bytte av vannmålere
6. Pipehatter
7. Loftsløsning
8. Valg av styre
9. Valg av delegert og varadelegert til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Veidegrenda Borettslag

Mats Dahlgren

Tommy Alexander Olsen

Nina Svensen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner og møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to andelseiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Møteleder: Mats Dahlgren

Forslag til vedtak

Øyvind Holme og Ingerid Braastad er protokollvitner. Mats Dahlgren er møteleder.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 81.000.

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås til kr. 2.000

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 81.000 og valgkomiteens godtgjørelse kr. 2.000..



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap 2020

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 3559 Veidegrenda Borettslag - årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mats Dahlgren	Veidegrenda 38
Styremedlem	Tommy Alexander Olsen	Veidegrenda 14
Styremedlem	Nina Svensen	Veidegrenda 4
Styremedlem	Inger-Toril Solberg	Veidegrenda 34
Varamedlem	Per Algrim Monkerud	Veidegrenda 36
Varamedlem	Jan Erik Ulseth	Veidegrenda 48

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Mats Dahlgren Veidegrenda 38

Varadelegert

Nina Svensen Veidegrenda 4

Inger-Toril Solberg trakk seg som styremedlem våren 2020 grunnet flytting fra borettslaget. Varamedlem Per Monkerud har etter deltatt i styret som fungerende styremedlem.

Styrets medlemmer består idag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Veidegrenda Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Veidegrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 948945584, og ligger i Fredrikstad, adresse Veidegrenda 2-54. Gnr. 422 bnr. 1 og 211.

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.

Veidegrenda Borettslag har to deltidsansatte andelseiere som utfører vaktmesteroppgaver på timesbasis. Arbeidsmiljøet er godt.

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 PWC Østfold.



Styrets arbeid

På grunn av samfunnssituasjonen har styret kun avholdt 4 formelle styremøter i 2020/21.

Nødvendige saker har blitt håndtert fortløpende over telefonen eller ved utendørsmøter og blitt tatt opp som infosaker i påfølgende styremøte med vedtak. Kun det mest nødvendige har blitt håndtert for å ha færrest mulig eksterne inn i våre områder med tanke på smittefaren som har vært rundt Covid-19.

Videre er det etablert 2 samlestativ for postkasser, området nede ved trafo er lyssatt i samarbeid med Langåsen borettslag og borettslaget fortsetter å etablere seg digitalt via Vibbo.no.

Borettslagets forsikring har blitt tatt i bruk ved 2 anledninger, hvor vannskade har vært årsaken.

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 1.543.441 som er iht. budsjettet. Andre inntekter kr. 10.000 er innbetaling for ladestrøm til elbil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1.136.036, også iht budsjettet for 2020. Noe lavere kostnader til vedlikehold; til gjengjeld er forsikring og kommunale avgifter høyere enn antatt.

Resultat

Årets resultat på kr 238.900 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 635.237 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Forøvrig 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 frem budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 277.000 til vedlikehold til bygningsmasse og elektro.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Disse er økt om lag med 9 %, med unntak av eiendomsskatt som er redusert ca 7 %.

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 har økt med kr 21.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Veidegrenda Borettslag.

Lån

Veidegrenda Borettslag har et lån i OBOS Banken.

Dette er et annuitetslån med flytende rente for tiden 1,98 %. Lånet er nedbetalt 30.1.2017. 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

Honoraret økte med 2,5 % fra 1.1.2021 i tråd med innenlandsk pris- og lønnsvekst.

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.

Nåværende felleskostnader, som sist ble økt med 3,5 % fra 1.1.2021 vil ifølge budsjettet gi om lag uforandrede disponible midler pr. 31.12.2021.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Veidegrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Veidegrenda 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 budsjettall 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Veidegrenda 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 avvirket.

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.

Sarpsborg, 18. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



VEIDEGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 948 945 584, KUNDENR. 3559

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.		559 556	592 933	559 556	635 237
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		238 900	224 900	123 176	210 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	57 821	17 135	17 134	17 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-122 063	0	0
Red.annen lags. Gjeld	18	-9 735	-9 735		
Økning annen langsiktig gjeld		0	48 675	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-211 305	-192 290	-189 000	-228 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		75 681	-33 378	-48 690	-500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		635 237	559 555	510 866	634 737
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		671 627	698 836		
Kortsiktig gjeld		-36 390	-139 280		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		635 237	559 556		



VEIDEGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 945 584, KUNDENR. 3559

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 533 456	1 462 056	1 529 000	1 582 000
Ladepunkt		0	0	18 000	0
Andre inntekter	3	9 985	11 245	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 543 441	1 473 301	1 547 000	1 582 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 813	-73 296	-61 128	-62 000
Styrehonorar	5	-80 500	-78 000	-80 500	-81 000
Avskrivninger	14	-57 821	-17 135	-17 134	-17 000
Revisjonshonorar	6	-3 875	-3 875	-3 900	-4 000
Forretningsførerhonorar		-86 850	-84 320	-86 900	-89 000
Konsulenthonorar	7	-3 780	-1 230	0	-3 000
Kontingenter		-5 400	-5 400	-5 400	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-225 884	-173 437	-286 500	-277 000
Forsikringer		-125 189	-109 056	-114 500	-130 000
Festeavgift		-11 462	-11 462	-11 463	-11 000
Kommunale avgifter	9	-345 186	-301 266	-336 688	-342 900
Energi/fyring		-7 828	-20 219	-13 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 596	-109 296	-120 311	-123 000
Andre driftskostnader	10	-38 851	-47 271	-53 300	-69 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 136 036	-1 035 263	-1 190 724	-1 220 900
DRIFTSRESULTAT		407 405	438 037	356 276	361 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 067	16 728	15 500	1 000
Finanskostnader	12	-184 572	-229 865	-248 600	-151 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-168 505	-213 137	-233 100	-150 600
ÅRSRESULTAT		238 900	224 900	123 176	210 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		238 900	224 900		



VEIDEGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 945 584, KUNDENR. 3559

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 855 667	9 855 667
Tomt		44 190	44 190
Andre varige driftsmidler	14	518 008	575 829
SUM ANLEGGSMIDLER		10 417 865	10 475 686
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		9 000	168 896
Andre kortsiktige fordringer		0	401
Driftskonto OBOS-banken		445 094	311 248
Driftskonto OBOS-banken II		9 999	9 598
Skattetrekkkonto OBOS-banken		781	2 930
Sparekonto OBOS-banken		206 754	205 763
SUM OMLØPSMIDLER		671 627	698 836
SUM EIENDELER		11 089 492	11 174 522
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Udekket tap	15	-746 325	-985 224
SUM EGENKAPITAL		-743 625	-982 524
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 720 221	7 931 526
Borettsinnskudd	17	4 047 300	4 047 300
Annen langsiktig gjeld	18	29 205	38 940
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 796 726	12 017 766

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		31 284	127 592
Skyldige offentlige avgifter	19	1 799	4 924
Påløpte renter		835	1 369
Annen kortsiktig gjeld	20	2 472	5 395
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 390	139 280

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**11 089 492 11 174 522**

Pantstillelse	21	11 915 000	11 915 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 16.3.2021
Styret i Veidegrenda Borettslag

Mats Dahlgren /s/

Tommy Alexander Olsen /s/

Nina Svensen /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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**



Felleskostnader	1 528 956
Strøm el-bil	4 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 533 456

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy mm	250
Telenor	9 735
SUM ANDRE INNTEKTER	9 985

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-23 250
Påløpte feriepenger	-2 472
Arbeidsgiveravgift	-14 977
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 886
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 813

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 780
SUM KONSULENTHONORAR	-3 780

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-40 246
Drift/vedlikehold elektro	-43 720
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-78 090
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 332
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-497
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-225 884

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

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

Eiendomsskatt	-132 156
Kommunale avgifter	-213 030
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-345 186

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 384
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 724
Verktøy og redskaper	-12 303
Snørydding	-13 500
Andre kontorkostnader	-206
Porto	-378
Drivstoff biler, maskiner osv.	-467
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 446
Bankgebyr	-2 443
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-38 851

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	121
Renter av sparekonto i OBOS-banken	991
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 955
SUM FINANSINNTEKTER	16 067

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-184 572
SUM FINANSKOSTNADER	-184 572

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf. Verdi 1983	9 836 646
Gatelys	19 021
SUM BYGNINGER	9 855 667

Gnr.422/bnr.1og 211.

Tomten er festet til 2029 i 50 år fra 1979 vedr. g.nr. 422/b.nr.1.

Tomten vedr. g.nr. 422/b.nr. 211 er kjøpt i 1979.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Asfalt (avskrives ikke)

Kostpris 2012

88 300

88 300

Garasjeanlegg

Tilgang 1984

365 360

Avskrevet tidligere

-209 555

Avskrevet i år

-7 308

148 497

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2019

122 063

Avskrevet i år

-40 687

81 376

Radonbrønner (avskrives ikke)

Tilgang 2017

65 063

Tilgang 2018

65 063

130 125

Utelamper

Tilgang 2010

37 263

Avskrevet tidligere

-22 977

Avskrevet i år

-2 484

11 802

Utelys 1

Tilgang 2015

25 638

Avskrevet tidligere

-7 334

Avskrevet i år

-1 709

16 595

Utelys 2

Tilgang 2013

84 500

Avskrevet tidligere

-37 554

Avskrevet i år

-5 633

41 313

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**518 008****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-57 821****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken opprinnelig kr. 8.500.000,-

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-8 500 000
Nedbetalt tidligere	568 474
Nedbetalt i år	211 305
	<u>-7 720 221</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 720 221

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983 -4 047 300

SUM BORETTSINNSKUDD **-4 047 300**

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Forskudd Telenor, leie mast -29 205

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-29 205**

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -781

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 018

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-1 799**

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -2 472

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-2 472**

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 047 300
Pantelån	7 720 221
TOTALT	11 767 521

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

Bygninger	9 855 667
Tomt	44 190
TOTALT	9 899 857



Annem informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Nøkler/skilt

Henvendelser angående nøkler, ringeklokkeskilt og postkasseskilt sendes styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med avtalenummer 78962727. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggssinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon [22868398](tel:22868398), eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS: ostfold@obos.no.

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.



Sak 5

Bytte av vannmålere

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslagsstiller : Styret

Nåværende vannmålere er delvis defekte og vanskelige å komme til. Styret anbefaler derfor at borettslaget gjør en oppgradering til frittstående vannmåler hos hver enkelt husstand. Denne vil monteres ved nødstoppekran og vil på sikt gi muligheten for elektronisk avlesning og betaling for eget forbruk. Dette vil da medføre at vi på sikt kan fjerne deler av vann- og kloakkavgiften fra felleskostnadene. Styret har hentet inn to tilbud som ligger i størrelsesorden kr. 100.000 - 120.000

Forslag til vedtak

Styret henter inn flere tilbud om nødvendig og iverksetter prosessen med oppgraderingen innenfor borettslagets økonomiske rammer



Sak 6

Pipehatter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslagsstiller : Styret

Etter pipeinspeksjon av feiervesenet fikk vi gode tilbakemeldinger på pipestandard, men vi fikk anbefalt å gå til anskaffelse av pipehatter ettersom pipene blir fuktige ved mye vær. Styret har hentet inn anbud (ca 3000 kr per) og trenger en godkjenning fra generalforsamlingen for å føre saken videre.

Forslag til vedtak

Styret henter inn flere anbud om nødvendig og iverksetter prosessen med oppgraderingen/vedlikeholdet innenfor borettslagets økonomiske rammer. De som allerede har anskaffet pipehatt for egen regning får refundert dette mot kvittering/registrering av utlegg.



Sak 7

Loftsløsning

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Forslagsstiller : Styret

Saksinformasjon:

Styret har tidligere fått innvilget myndighet/midler til å se på en løsning for hvordan loftsarealet kan bli utnyttet på en bedre måte, samt alternative løsninger for vinduer i taket på loftet. Styret er så vidt i gang med dette, men ønsker likevel å utvide denne myndigheten til å godkjenne løsningen når dette er ferdigstilt og godkjent av det sittende styret.

I grovt vil dette innebære en endring i innvendig takkonstruksjonen for bedre plassutnyttelse OG en eventuell vindusløsning som ikke virker sjenerende for naboer. Målet er å etablere en mal for endring i takkonstruksjon og vindusløsning, slik at de som ønsker denne endringen kan gjennomføre dette for egen regning. Løsningene vil falle inn under borettslagets vedlikeholdsplikt, med bakgrunn i bærende konstruksjoner og vindu, men andelseier må bære kostnadene for endringen selv.

Forslag til vedtak

Styret videreutvikler ideen og løsningen via kvalifiserte fagarbeidere og forskriftsmessige konstruksjoner. Videre gis styret myndighet til å iverksette/distribuere dette som borettslagets løsning/mal for bedre arealutnyttelse for loft. Det forutsettes at eventuelle/nødvendige søknader til kommunen er kartlagt og godkjent, samt at det sittende styret godkjenner løsningsforslaget.



Sak 8

Valg av styre

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

I år er Mats Dahlgren og Tommy Alexander Olsen på valg.

Nina Svensen ble valgt i 2020 for 2 år og er således ikke på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Mats Dahlgren

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Per Monkerud

Tom R. R. Upsaker

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Knut Magnus Grønneberg

Christin Malmberg



Sak 9

Valg av delegert og varadelegert til OBOS' generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Mats Dahlgren

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Nina Iren Cold Svensen



Sak 10

Valgkomite

Valgkomite velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Kari-Ann Ulseth

Signe Winge



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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