



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 597 264
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Mathilde Aske
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 059 200	2 015 625
Sum inntekter		2 059 200	2 015 625
Kostnader			
Lønnskostnad		96 888	108 395
Annen driftskostnad		1 215 481	1 555 845
Sum kostnader		1 312 369	1 664 240
Driftsresultat		746 831	351 385
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 181	6 365
Sum finansinntekter		3 181	6 365
Annen finanskostnad		223 124	269 111
Sum finanskostnader		223 124	269 111
Netto finans		-219 943	-262 746
Ordinært resultat før skattekostnad		526 888	88 639
Ordinært resultat etter skattekostnad		526 888	88 639
Årsresultat		526 888	88 639
Totalresultat		526 888	88 639
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		526 888	88 639
Sum overføringer og disponeringer		526 888	88 639



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		10 225 581	10 225 581
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		133 706	
Sum varige driftsmidler		10 359 286	10 225 581
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 359 286	10 225 581
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		688 652	791 211
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		688 652	791 211
Sum omløpsmidler		688 652	791 211
SUM EIENDELER		11 047 938	11 016 792

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		79 039	605 927
Sum opptjent egenkapital		-79 039	-605 927
Sum egenkapital		-75 139	-602 027
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 108 845	10 619 532
Øvrig langsiktig gjeld		990 600	990 600
Sum annen langsiktig gjeld		11 099 445	11 610 132
Sum langsiktig gjeld		11 099 445	11 610 132
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 978	3 258
Leverandørgjeld		21 655	5 429
Sum kortsiktig gjeld		23 632	8 687
Sum gjeld		11 123 077	11 618 819
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 047 938	11 016 792



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440442

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 597 264
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Mathilde Aske
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 952 597 264
MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 059 200	2 015 625
Sum inntekter		2 059 200	2 015 625
Kostnader			
Lønnskostnad		96 888	108 395
Annen driftskostnad		1 215 481	1 555 845
Sum kostnader		1 312 369	1 664 240
Driftsresultat		746 831	351 385
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 181	6 365
Sum finansinntekter		3 181	6 365
Annen finanskostnad		223 124	269 111
Sum finanskostnader		223 124	269 111
Netto finans		-219 943	-262 746
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		526 888	88 639
Årsresultat		526 888	88 639
Totalresultat		526 888	88 639
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		526 888	88 639
Sum overføringer og disponeringer		526 888	88 639



Organisasjonsnr: 952 597 264
MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 225 581	10 225 581
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		133 706	
Sum varige driftsmidler		10 359 286	10 225 581
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 359 286	10 225 581
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		688 652	791 211
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		688 652	791 211
Sum omløpsmidler		688 652	791 211
SUM EIENDELER		11 047 938	11 016 792
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	79 039	605 927
Sum opptjent egenkapital	-79 039	-605 927
Sum egenkapital	-75 139	-602 027
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 108 845	10 619 532
Øvrig langsiktig gjeld	990 600	990 600
Sum annen langsiktig gjeld	11 099 445	11 610 132
Sum langsiktig gjeld	11 099 445	11 610 132
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 978	3 258
Leverandørgjeld	21 655	5 429
Sum kortsiktig gjeld	23 632	8 687
Sum gjeld	11 123 077	11 618 819
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 047 938	11 016 792



Organisasjonsnr: 952 597 264
MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Midtre Labakken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 9. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Midtre Labakken Borettslag. Avstemningen åpner 6. april kl. 09:00 og lukker 9. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3196>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Vedtektsendringer av prgrf. 5.1.
7. Vedtektsendring prgrf 5.2
8. Vedtektsendring prgrf 5-1 (2)
9. Nytt punkt i vedtektene vedr. trampoliner.

Med vennlig hilsen,

Styret i Midtre Labakken Borettslag

Jørgen Løke Norheim

Kirsten Bircherod Calundan

Bente Skaug



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.

Vedlagt følger stemmeseddel for de andelseiere som ikke kan stemme digitalt.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Digitale årsmøter 2021 - stemmeseddel (analog).pdf



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Midtre Labakken 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 6. april 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 9. april 2021.

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 digital generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her.

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

Årsmøtet åpnes 6. april 2021 er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 9. april 2021.

Selskapsnummer: 3196 **Selskapsnavn** Midtre Labakken 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	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på. Møteleder er styreleder.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Reidun Ødegaard og Kjell Eklund velges som protokollvitne(r)

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

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	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 97.000,-

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Saker til behandling:

Forslag til vedtektsendringer- krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Se vedlagte forslag fra styret. Endring av prgrf 5.2(3). Ansvarlig for utskifting av varmtvannsberedere overføres til andelseier og legges i punkt 5.1.(2) (lovens tekst)

Forslag til vedtak



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

Nytt punkt 5.1.(7) Installasjon, vedlikehold og utskifting av godkjent elbil lader er andelseieres ansvar.

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

Nytt punkt 5.2 (4) Borettslaget har ansvar for å vedlikehold av kabel til el billadere mellom garasjeanlegg og yttervegg til den enkelte leilighet.

Forslag til vedtak

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

Nytt punkt:

Vedlikehold og utskifting av ildsteder settes inn som andelseieres ansvar.

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

Nytt punkt:

Trampoliner. Se forslag til nytt punkt i vedtektene. (vedlegg)

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

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

Verv	Navn på kandidat	For
styreleder	Jørgen L. Norheim- 1 år	
Varamedlem	Kenneth Waggestad-Stoa 1 år	
Varamedlem	Martin Håkonsen, 1 år	
Varamedlem	Petter Ramm, 1 år	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert:	Bente Skaug	
Varadelegert	Kirsten B. Calunda	
Valgkomite	varamedlemmene	

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



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styreleder er møteleder.

Forslag til vedtak

Kjell Eklund og Reidun Ødegaard er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 97.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 97.000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr. 526 888,- overføres egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport .pdf
- 2. 3196_Uavhengig_revisors_beretning.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørgen Løke Norheim	Hellalia 64
Styremedlem	Kirsten Bircherod Calundan	Furumveien 8 B
Styremedlem	Bente Skaug	Furumveien 9 D
Varamedlem	Reidun Ødegaard	Bjørnebærveien 8 A
Varamedlem	Kjell Ekelund	Bjørnebærveien 8 C
Varamedlem	Kenneth Waggestad-Stoa	Furumveien 6 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jørgen Løke Norheim Hellalia 64

Varadelegert

Bente Skaug Furumveien 9 D

Valgkomiteen

Reidun Ødegaard Bjørnebærveien 8 A
Kjell Ekelund Bjørnebærveien 8 C
Kenneth Waggestad-Stoa Furumveien 6 D

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 Midtre Labakken Borettslag

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Midtre Labakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952597264, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Bjørnebærveien 2 A-D
Bjørnebærveien 4 A-D
Bjørnebærveien 6 A-D
Bjørnebærveien 8 A-D
Furumveien 2 A-C
Furumveien 4 A-D
Furumveien 6 A-D
Furumveien 8 A-D
Furumveien 9 A-D
Furumveien 11 A-D

Gårds- og bruksnummer :

128 249

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



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

Midtre Labakken 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Fokuset i 2020 var nye post- og søppelkassestativer, dette krevde mye tid og ressurser. Befaringer har vært utført, og detaljer diskutert – både med VIA Færder som har levert søppelskurene, Prestrud Gård som har ordnet med grunnarbeidet og Vaktmester.no som har demontert og ryddet de tidligere postkassestativene og søppelskurene. Prosessen startet i april, og ble avsluttet på nyåret etter. I sammenheng med dette prosjektet, ble det beskåret trær og hekker. Videre ble det fokus på vasking og maling av alle balkonger, noe som ble utført i august. Vi rakk fysiske befaringer med leverandører på nye vedovner på starten av året – heldigvis – og har innhentet tilbud og sett på modeller som skal passe best mulig dagens pipeløsninger.

Året 2020 ble for oss alle et «annerledes» år, og Styret måtte tenke alternativt ifbm styremøter og andre befaringer. Under året ble det totalt utført 8 styremøter – både fysiske og digitale, i tillegg til noen befaringer på uteområder. Selve generalforsamlingen ble gjennomført digitalt da det ikke var mulig å avholde de fysiske, noe vi mener vi har en positiv løsning for borettslaget. Det ble større oppslutning enn tidligere fysiske møter.

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 2 059 200,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr -1 312 369.

Resultat

Årets resultat på kr 526 888,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt 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 665 020,- 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.

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 en økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Midtre Labakken Borettslag.

Lån

Midtre Labakken Borettslag har lån i DNB. 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

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 952 597 264, KUNDENR. 3196

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.	782 524	1 172 619	782 524	665 020
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	526 888	88 639	116 326	548 679
Fradrag kjøpesum anl.midler 13	-133 706	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	-510 687	-478 734	-477 000	-532 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-117 504	-390 095	-360 674	16 679
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	665 020	782 524	421 850	681 699
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	688 652	791 211		
Kortsiktig gjeld	-23 632	-8 687		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	665 020	782 524		



MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 952 597 264, KUNDENR. 3196

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 059 200	2 013 225	2 059 000	2 153 000
Andre inntekter		0	2 400	2 400	2 400
SUM DRIFTSINNEKTER		2 059 200	2 015 625	2 061 400	2 155 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 888	-13 395	-13 395	-14 100
Styrehonorar	4	-88 000	-95 000	-95 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-5 446	-5 288	-5 200	-5 400
Forretningsførerhonorar		-86 415	-84 305	-86 834	-87 868
Konsulenthonorar	6	-2 520	-4 005	-4 000	-4 000
Kontingenter		-7 800	-7 800	-7 800	-7 800
Drift og vedlikehold	7	-267 234	-507 919	-525 000	-260 000
Forsikringer		-88 466	-78 172	-81 300	-91 120
Festeavgift		-25 233	-25 233	-25 233	-25 233
Kommunale avgifter	8	-560 012	-560 928	-560 930	-576 800
Energi/fyring		-7 024	-10 884	-12 000	-12 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-112 279	-107 171	-166 842	-170 000
Andre driftskostnader	9	-53 052	-164 141	-68 540	-74 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 312 369	-1 664 240	-1 652 074	-1 428 721
DRIFTSRESULTAT		746 831	351 385	409 326	726 679
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 181	6 365	0	0
Finanskostnader	11	-223 124	-269 111	-293 000	-178 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-219 943	-262 746	-293 000	-178 000
ÅRSRESULTAT		526 888	88 639	116 326	548 679
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		526 888	88 639		

**MIDTRE LABAKKEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 952 597 264, KUNDENR. 3196**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	10 225 581	10 225 581
Andre varige driftsmidler	13	133 706	0
SUM ANLEGGSMIDLER		10 359 286	10 225 581
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		214 963	140 633
Sparekonto OBOS-banken		473 690	650 579
SUM OMLØPSMIDLER		688 652	791 211
SUM EIENDELER		11 047 938	11 016 792
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Udekket tap	14	-79 039	-605 927
SUM EGENKAPITAL		-75 139	-602 027
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 108 845	10 619 532
Borettsinnskudd	16	990 600	990 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 099 445	11 610 132
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		21 655	5 429
Påløpte renter		1 978	3 258
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 632	8 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 047 938	11 016 792
Pantstillelse	17	15 895 200	15 895 200
Garantiansvar		0	0

Færder, 26.02.2021
Styret i Midtre Labakken Borettslag

Jørgen Løke Norheim/s/

Kirsten Bircherod Calundan/s/

Bente
Skaug/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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	2 059 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 059 200

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 408
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 520
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 888

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 88 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning og gavekort for kr 5 128, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 446.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
SUM KONSULENTHONORAR	-2 520

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-152 058
Drift/vedlikehold elektro	-3 648
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 167
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 360
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-267 234

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-560 012
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-560 012

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-174
Vaktmestertjenester	-41 238
Andre fremmede tjenester	-2 203
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 128
Andre kontorkostnader	-1 387
Porto	-497
Bank- og kortgebyr	-2 427
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 052

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	70
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 111
SUM FINANSINTEKTER	3 181

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-223 124
SUM FINANSKOSTNADER	-223 124

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2012	10 225 581
SUM BYGNINGER	10 225 581

Tomten er festet.

Gnr.128/bnr.249

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Søppelskur**

Tilgang 2020	133 706	
		133 706
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		133 706

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,79 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2012	-13 825 000	
Nedbetalt tidligere	3 205 468	
Nedbetalt i år	510 687	
		-10 108 845
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-10 108 845

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972	990 600
BORETTSINNSKUDD	990 600

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	990 600
Pantelån	10 108 845
TOTALT	11 099 445

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

Bygninger	10 225 581
TOTALT	10 225 581



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1330443. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Midtre Labakken Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2021	Postkasse- og søppelskur	Nye postkasse- og søppelskur er montert. Optimalisert størrelsene på søppelbeholdere og fått på plass beholdere for plast.
2020	Maling av balkonger	Alle kledningsbord på balkonger i 2. etg er vasket og malt, samt dragere/stendere der det var behov.
2019	Vedlikehold av takstein garasjerekker	Vasket og impregnert alle takene tilhørende borettslagets garasjerekker.
2019	Lading av El biler	Lagt strøm for el-billading fra husene og til garasjerekkene



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-08 10:07:48Z



Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>

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>



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, 3 varamedlemmer for 1 år og valgkomite.

Innstilling

Velges som valgkomiteens foreslått.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Jørgen L. Norheim

Valg av 3 Varamedlemmer Velges for 1 år

Martin Håkonsen

Petter Ramm

Kenneth Waggestad-Stoa

Valg av 3 Valgkomite Velges for 1 år

Martin Håkonsen

Petter Ramm

Kenneth Waggestad-Stoa

Valg av 1 Delegat Velges for 1 år

Kirsten B Calunda

Valg av 1 Varadelegat Velges for 1 år

Bente Skaug



Sak 6

Vedtektsendringer av prgrf. 5.1.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Se vedlagte forslag og innstilling fra styret.

Utskifting av varmtvannsberedere overføres fra vedtektenes prgrf 5.2 til 5.1.(2)

Forslag til vedtak

Styrets innstilling: godkjenne det vedlagte forslag til vedtektsendring.

Vedlegg

1. Forslag til endringer i vedtektene 2021.pdf



Forslag til endringer i vedtektene.

Forslag 1 - Varmvannsberedere

Vedlikeholdsplikt av varmtvannsbereder er oppført under Andelseiers vedlikeholdsplikt (punkt 5.1(1)) og Borettslagets vedlikeholdsplikt (punkt 5.2(3)). For andelseier omfatter dette vedlikehold, mens det tolkes som utskifting i forhold til borettslaget.

Forslag til endring:

Varmtvannsbereder fjernes under punkt 5.2(3) og legges til under punkt 5.1(2)

”(2) Andelseiers plikter omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, **varmvannsbereder**, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, veg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, og innvendige dører og karmen.”

Forslag 2 - Elbil-ladere

Borettslaget gjorde i 2019 klart for innstallering av elbil-ladere ved at det ble lagt kabel mellom garasjeanlegg og vegg inn til den enkelte leilighet. Det er tidligere vedtatt på generalforsamling at det er andelseier som selv må bekoste godkjent opplegg for lader i garasjen og oppkobling mot eget sikringskap fra yttervegg.

Forslag til endring:

Vedlikehold og eventuell utskifting knyttes til ovenstående.

Nytt punkt

5.1.(7)

”Installasjon, vedlikehold og utskifting av godkjent elbillader er andelseiers ansvar”

Nåværende punkt 5.1(7) blir 5.1(8)

Nytt punkt 5.2(4)

” Borettslaget har ansvar for å vedlikehold av kabel til el-billader mellom garasjeanlegg og yttervegg til den enkelte leilighet”

De resterende punktene under 5.2 blir:

(5) Andelseier skal gi adgang.....

(6) Andelseier kan kreve erstatning.....



Forslag 3 – Ildsteder

15 andelseiere har pr nå ildsteder som ikke blir feiet, og som Vestfold Interkommunale Brannvesen ikke vil godkjenne for ytterligere bruk. Vedlikehold og utskifting av ildsteder mener styret er innvendig vedlikehold og bør være eiers ansvar og oppføres i vedtektene under punkt 5.1 – Andelseiers vedlikeholdsplikt

Forslag til endring:

”(2) Andelseiers plikter omfatter også nødvendige vedlikehold og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmvannsbereder, vasker, ildsteder, apparater, tapet, gulvbelegg, veg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, og innvendige dører og karmen.”

Forslag 4 – Trampoliner

Forslag til nytt punkt:

Ved oppsetting av trampoliner plikter andelseier hvert år innen 01.04 å melde fra til styret. Det er andelseiers plikt å sørge for at godkjent sikkerhetsnett er montert forsvarlig. Borettslaget har ikke ansvar ved ulykker eller eventuelle skader i forbindelse med bruk av trampoliner. Andelseier som har meldt inn oppsetting og bruk av trampolinen, er juridisk ansvarlig.



Sak 7

Vedtaksendring prgrf 5.2

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Nytt pkt (4) Borettslaget har ansvar for å vedlikehold av kabel til elbil ladere mellom garasjevegg og yttervegg til den enkelte leilighet

Styrets innstilling

Godkjenne styrets vedlagte forslag

Forslag til vedtak

Det foreslås og godkjenne styrets forslag.



Sak 8

Vedtaksendring pgrf 5-1 (2)

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vedlikehold og utskifting av ildsteder settes inn som andelseiers ansvar.

Styrets innstilling

Se vedlagte innstilling fra styret.

Forslag til vedtak

Styrets forslag er at andelseiere er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ildsteder.



Sak 9

Nytt punkt i vedtektene vedr. trampoliner.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Se vedlagte forslag fra styret vedr ansvar for sikkerhet, samt ansvar ved eventuelle ulykker / skader. Andelseier som har meldt inn oppsetting og bruk av trampoliner, er juridisk ansvarlig.

Styrets innstilling

Som vedlagt.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling, som vedlagt.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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