



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 523 152  
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning  
Foretaksnavn: TÅRNLIA VEL  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Meyer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 077 404	1 080 276
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 077 404</b>	<b>1 080 276</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		82 575	85 575
Annen driftskostnad		1 075 338	950 866
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 157 914</b>	<b>1 036 441</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-80 510</b>	<b>43 835</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 345	4 045
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 345</b>	<b>4 045</b>
Annen finanskostnad			76
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>76</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 345</b>	<b>3 969</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-78 165</b>	<b>47 805</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-78 165</b>	<b>47 805</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-78 165</b>	<b>47 805</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-78 165</b>	<b>47 805</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-78 165	47 805
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-78 165</b>	<b>47 805</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 777	7 595
Andre fordringer		1 999	192 970
Sum fordringer		6 777	200 565
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		607 132	596 467
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		607 132	596 467
Sum omløpsmidler		613 908	797 033
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>613 908</b>	<b>797 033</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		448 922	527 087
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>448 922</b>	<b>527 087</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>448 922</b>	<b>527 087</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		129 742	251 697
Annen kortsiktig gjeld		35 244	18 249
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>164 986</b>	<b>269 946</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>164 986</b>	<b>269 946</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>613 908</b>	<b>797 033</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543423

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 523 152  
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning  
Foretaksnavn: TÅRNLIA VEL  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Meyer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 975 523 152  
TÅRNLIA VEL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 077 404	1 080 276
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 077 404</b>	<b>1 080 276</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		82 575	85 575
Annen driftskostnad		1 075 338	950 866
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 157 914</b>	<b>1 036 441</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-80 510</b>	<b>43 835</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 345	4 045
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 345</b>	<b>4 045</b>
Annen finanskostnad			76
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>76</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 345</b>	<b>3 969</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-78 165</b>	<b>47 805</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-78 165</b>	<b>47 805</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-78 165</b>	<b>47 805</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-78 165	47 805
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-78 165</b>	<b>47 805</b>



Organisasjonsnr: 975 523 152  
TÅRNLIA VEL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 777	7 595
Andre fordringer		1 999	192 970
Sum fordringer		6 777	200 565
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		607 132	596 467
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		607 132	596 467
Sum omløpsmidler		613 908	797 033
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>613 908</b>	<b>797 033</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		448 922	527 087
Sum opptjent egenkapital		448 922	527 087



Sum egenkapital	448 922	527 087
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	129 742	251 697
Annen kortsiktig gjeld	35 244	18 249
Sum kortsiktig gjeld	164 986	269 946
Sum gjeld	164 986	269 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	613 908	797 033



Organisasjonsnr: 975 523 152  
TÅRNLIA VEL

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

Tårnlia Vel

Digitalt årsmøte avholdes 29. april - 3. mai 2021





## Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Tårnlia Vel. Avstemningen åpner 29. april kl. 18:00 og lukker 3. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4306>

Det holdes også et frivillig møte 29. april kl. 18:00, Videomøte via Teams.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av budsjett for 2021
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bruk av gjesteparkeringsplasser
7. Ny asfalt utenfor bodene i Tårnlia Vel
8. Endring av vedtekter - Ny bestemmelse §6
9. Endring av vedtekter
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Tårnlia Vel**

Jan-Fredrik Karlsson

Ida Marie Holen

Kjell Nilsson



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**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Lars Seland Gomsrud som kandidat til protokollvitne.

**Forslag til vedtak**

Lars Seland Gomsrud er valgt.



Sak 3

**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 som fremkommer som et underskudd på kr 78 165,- dekkes ved overføring til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. S. 4306 Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Jan-Fredrik Karlsson	Odins Vei 1 E	2019-2021
Styremedlem	Ida Marie Holen	Gjallarveien 16 C	2020-2022
Styremedlem	Kjell Nilsson	Odins Vei 4 D	2020-2022
Varamedlem	Therese Ekstrøm	Gjallarveien 16 D	2020-2021
Varamedlem	Jon Lindtveit	Odins Vei 3 A	2020-2021
Varamedlem	Arild Romundstad	Odins Vei 4 C	2020-2021

### Valgkomiteen

Jan-Fredrik Karlsson	Odins Vei 1 E	2020-2021
Kjell Nilsson	Odins Vei 4 D	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Huseierforeningen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Tårnlia Vel

Huseierforeningen består av 62 leiligheter.

Tårnlia Vel er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975523152, og ligger i Nordre Follo kommune med følgende adresse:

Odinsvei 1-7 A-H (alle)  
Gjallarveien 12-18 A-F  
(kun Partall)

Gårds- og bruksnummer :  
249        504

Huseierforeningen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Tårnlia Vel 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. Huseierforeningens revisor er BDO AS.



## ORIENTERING OM HUSEIERFORENINGENS DRIFT.

### STYRETS BERETNING

Her følger en oppsummering av styrets arbeid i 2020.

Det er avholdt 9 styremøter og til sammen 73 saker er behandlet. Utenom møtene ble det brukt tlf og e-post medlemmene seg imellom.

**Året 2020** har for nåværende styre vært et merkelig år. Det gikk ikke mange månedene før corona'en dukket opp å lagde livet surt for de fleste, på en eller annen måte.

Det gjorde at vårdugnaden for hele vellet ikke kunne gjennomføres, styremøtene er gjennomført digitalt og har gått greit. Vi tente juletreet vårt uten sang, musikk, unger, julenisse, og poser med noe godt i. Hva året 2021 vil bringe av ytterligere problemer for å få gjennomført fysiske møter og arbeid gjenstår å se i skrivende stund.

Trær har blitt felt i løpet av året, noen steder har det vært nødvendig av sikkerhetsmessige grunder, og andre steder har det blitt litt penere. Asfaltering er utført på plasser hvor behovet for fornying har vært nødvendig.

**Styret oppmuntret** beboerne under alle omstendigheter til å prøve og gjennomføre egen «dugnad» på fellesområdene hvor hvert rekkehus har sine ansvarsområder. Det kan gjennomføres med å holde god avstand og til forskjellige tider.

**Forsikring:** Premien for 2021 er økt med nesten kr. 20.000,- Vi hadde utbetalinger på skader i 2020 for ca. kr. 139.000,-. Fra 2018 til 2021 har det vært en økning på 43% på premiene!

Det er noe å merke seg for alle og enhver.

**Juletreet:** ble tent første søndag i advent, uten «tilskuere». Styret donerte beløpet vi betaler for musikken, til korpset. De trenger pengene til videre drift.

**Flagget:** har i 2020 igjen vaiet til riktig tid og sted. Takk til flaggmesterne.

**Husene våre:** Det har fremdeles vært aktiviteter med renovering av husene våre, det er positivt å se at interessen for vedlikehold opprettholdes. Vi anbefaler til de som ikke har gjennomført renovering av takene enda, gjør undersøkelser m.h.t. tilstanden, eventuelt gjør noe i forhold til det.

Vi gjentar at under alle omstendigheter, kommer det vann inn i huset deres utenfra, må dere regne med at forsikringen ikke utbetaler for skader. Dette er selvfølgelig generelt.

**Garasjene:** Det er også gjennom 2020 skiftet noen motorer til portene. Det er nå kun seks garasjer igjen som har den gamle motor modellen. (Crawford) Er det noe galt med noen av de gamle nå, byttes de ut med nye.

**Ta godt vare på håndsenderne til garasjen deres. Skulle dere miste eller ødelegge senderen på en eller annen måte og må ha en ny, er det kostbart.**

**Vi oppfordrer fremdeles til beboere som ikke bruker garasjen sin, å leie ut til andre beboere i Tårnlia Vel om mulig.**



**Garasjer og brannfare:** iflg. HMS i Tårnlia Vel er det årlig inspeksjon av garasjene, noe som er utført i desember 2020 av styret. Det ble også gjort igjen i tidlig i januar 2021 for å se om det var tilfeldigheter at i mange av garasjene, er det lagret brennbare saker og ting. Eiere av disse garasjene er tilskrevet og bedt om å rydde opp å fjerne det brennbare innen 15 februar 2021. Det er kun saker og ting tilhørende bilen som bør ligge der, hjul, takstativ, skiboks osv. anbefalt av brannvesenet.

**Parkering:** Vi anmoder beboerne om å parkere slik at flest mulig kjøretøyer får plass. Tårnlia Vel leier ikke ut parkeringsplasser. Det er mange håndverksbiler som kjøres og parkeres inne på fellesområdene våre i.o.m. renovering på forskjellige områder. Vi gjør beboerne som har pågående arbeid oppmerksomme på at de sier fra til de det måtte gjelde at det utvises stor forsiktighet ved kjøring på områdene våre. Bilene deres skal stå på parkeringen utenfor område, når de ikke brukes i arbeidet.

**Digital kommunikasjon:** Bruk «hjemmesiden» vår, **VIBBO**, her finner dere mange opplysninger om Tårnlia Vel og hvordan vi fungerer. **Her er også kart over de fellesområdene som hvert rekkehus er ansvarlige for å vedlikeholde.** Vedtekter finner du også der. Vi bruker også **Facebook** til informasjon, begge veier. (Tårnlia Vel) Det er fortsatt en del beboere som ikke har sagt ja til digital kommunikasjon, eller at det kan være gjort en feil når de har svart ja. Vi ber om at dere går inn i VIBBO og sjekker «min profil» og ser om den stemmer.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av huseierforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierforeningens 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 1 077 404,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 157 914,-. Dette er tilnærmet identisk med budsjett for året 2020, og styret har meget god kostnadskontroll.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 78 165,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 448 922,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 160 000,- til større vedlikehold som omfatter kr. 60 000,- div. asfaltarbeider, kr. 100 000,- lekeapparater til Odins vei.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på ca 7%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger og samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering.

### Lån

Tårnlia Vel har ingen lån

### Felleskostnader

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

Budsjett er basert på økning av felleskostnader med kr 100,- fra 1/1-2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Tårnlia Vel

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tårnlia Vel.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Derksom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### 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 sameiets 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TFSOO-0Y2K7-7MYBE-0EGXE-IVEPH-4YHK3



## TÅRNLIA VEL ORG.NR. 975 523 152, KUNDENR. 4306

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 041 600	1 041 600	1 042 000	1 116 000
Ladepunkt		33 953	0	0	0
Andre inntekter	3	1 851	38 676	24 000	33 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 077 404</b>	<b>1 080 276</b>	<b>1 066 000</b>	<b>1 149 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 575	-10 575	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-9 503	-7 600	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-60 995	-59 450	-62 000	-63 000
Konsulenthonorar	7	-6 011	-6 419	-6 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-367 201	-208 809	-287 000	-291 000
Forsikringer		-214 330	-177 394	-213 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-4 788	-2 730	-3 000	-5 000
Energi/fyring		-43 104	-58 690	-70 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 931	-274 530	-290 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-82 476	-155 244	-131 000	-149 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 157 914</b>	<b>-1 036 441</b>	<b>-1 156 000</b>	<b>-1 199 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-80 510</b>	<b>43 835</b>	<b>-90 000</b>	<b>-50 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 345	4 045	0	0
Finanskostnader		0	-76	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 345</b>	<b>3 969</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-78 165</b>	<b>47 805</b>	<b>-90 000</b>	<b>-50 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	47 805		
Fra opptjent egenkapital		-78 165	0		



**TÅRNLIA VEL**  
**ORG.NR. 975 523 152, KUNDENR. 4306**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		53	1 680
Kundefordringer		4 777	7 595
Forskuddsbetalte kostnader		0	191 290
Andre kortsiktige fordringer	12	1 946	0
Driftskonto OBOS-banken		228 596	120 121
Sparekonto OBOS-banken		378 535	476 346
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>613 908</b>	<b>797 033</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>613 908</b>	<b>797 033</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		448 922	527 087
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>448 922</b>	<b>527 087</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 049	18 249
Leverandørgjeld		129 742	251 697
Annen kortsiktig gjeld	13	17 195	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>164 986</b>	<b>269 946</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>613 908</b>	<b>797 033</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tårnåsen, 17. mars 2021  
Styret i Tårnlia Vel

Jan-Fredrik Karlsson/s/

Ida Marie Holen/s/

Kjell Nilsson/s/

**NOTE: 1****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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 041 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 041 600</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	1
Nøkler	1 850
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 851</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 575</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 75 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 503.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 011
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 011</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-759
Drift/vedlikehold elektro	-4 600
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-291 562
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-70 031
Kostnader dugnader	-249
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-367 201</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-4 788
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 788</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 086
Renhold ved firmaer	-16 800
Snørydding	-39 975
Kontor- og datarekvisita	-1 846
Trykksaker	-1 150
Andre kontorkostnader	-733
Porto	-1 787
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-3 309
Velferdskostnader	-4 300
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-82 476</b>



12

Tåmlia Vel

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	45
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 189
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	111
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>2 345</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Påløpte kostnader	1 946
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 946</b>

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Viderefakturert egenandel	-10 000
Påløpte kostnader	-7 195
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-17 195</b>



## Annem informasjon om huseierforeningen

### Styret

Styret har ikke fast kontortid. Styret kan kontaktes  
pr. e-post: [tarnlia@styreverrommet.no](mailto:tarnlia@styreverrommet.no)

### 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.

### Parkering.

Tårnlia Vel har ingen parkeringsplasser som leies ut.

### Forsikring

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598360. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal huseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om huseierforeningens forsikring brukes, skal huseier belastes hele egenandelen dersom forholdet ligger innenfor huseiers ansvar. Den enkelte huseier 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 huseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontroll av utstyret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at huseierforeningen 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 huseierforeningen 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.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan huseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Telenor Norge AS er huseierforeningens leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).



Sak 4

**Fastsettelse av budsjett for 2021**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Budsjett for 2021 er ført opp i siste kolonne (til høyre) av Resultatregnskapet. Se for øvrig kommentar til budsjett for 2021.

**Forslag til vedtak**

Budsjett for 2021 foreslås vedtatt.



Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000,-.



Sak 6

## Bruk av gjesteparkeringsplasser

**Forslag fremmet av:** Hans Mage Skotnes

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

'Gjesteparkeringsplassene' til Tårnlia Vel er for små/smale til dagens standard av biler. Foreslår at det fjernes én 'gjesteparkeringsplass' på hver rekke slik at det gir rom for å merke opp på nytt med bredere parkeringsplasser for å unngå skader på biler, og for lettere å kunne komme ut/inn av biler på 'gjesteparkeringsplassen'.

Slik det er i dag er det ofte noen parkerer slik at de beslaglegger 2 parkeringsplasser pga at de parkerer med et hjulsett på eller over oppmerkingen og da blir det ikke plass til en bil ved siden av.

Det vil bli et par færre parkeringsplasser men forhåpentligvis vil det stimulere flere til å bruke garasjen sin.

Med vennlig hilsen

Hans Magne Skotnes

### Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget. Vi ser behovet, bedre plass til bredere, moderne biler og at det kanskje må gå på bekostning av noen parkeringsplasser. Kostnadene ved å gjennomføre endringene er minimal.

### Forslag til vedtak

Foreslår at det fjernes én 'gjesteparkeringsplass' på hver rekke slik at det gir rom for å merke opp på nytt med bredere parkeringsplasser for å unngå skader på biler, og for lettere å kunne komme ut/inn av biler på 'gjesteparkeringsplassen'.

Slik det er i dag er det ofte noen parkerer slik at de beslaglegger 2 parkeringsplasser pga at de parkerer med et hjulsett på eller over oppmerkingen og da blir det ikke plass til en bil ved siden av.

Det vil bli et par færre parkeringsplasser men forhåpentligvis vil det stimulere flere til å bruke garasjen sin.



Sak 7

## **Ny asfalt utenfor bodene i Tårnlia Vel**

**Forslag fremmet av:** Yngvil Dyrkoren

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er ønskelig at det legges ny asfalt utenfor bodene i Tårnlia Vel der det har oppstått telehiv.

### **Styrets innstilling**

Saken tas til etterretning. Saken må ses i sammenheng med andre asfaltarbeider som må utføres. Vi har flere områder som må prioriteres, og et begrenset budsjett. Overvann utenfor Gjallarvn. 12 er en av områdene som må prioriteres. Styret ber om godkjenning til å prioritere innenfor oppgitt budsjett.

### **Forslag til vedtak 1**

Forslag til vedtak fra beboer:

Avstemming på om Styret skal hente inn tilbud og engasjere et selskap til å gjøre jobben.

### **Forslag til vedtak 2**

Forslag til vedtak fra styret:

Saken tas til etterretning. Saken må ses i sammenheng med andre asfaltarbeider som må utføres. Vi har flere områder som må prioriteres, og et begrenset budsjett. Overvann utenfor Gjallarvn. 12 er en av områdene som må prioriteres. Styret ber om godkjenning til å prioritere innenfor oppgitt budsjett.



Sak 8

### **Endring av vedtekter - Ny bestemmelse §6**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Forslag til ny bestemmelse blir definert med §6, og dermed forskyves tallene på de gjeldende paragrafene.

#### **Styrets innstilling**

Ingen kan privatisere fellesarealet ved å utplassere private gjenstander, f.eks: boder, hagemøbler, trampoliner og andre gjenstander.

#### **Forslag til vedtak**

Ingen kan privatisere fellesarealet ved å utplassere private gjenstander, f.eks: boder, hagemøbler, trampoliner og andre gjenstander.



Sak 9

## Endring av vedtekter

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Gammel § 12 er endret til § 13, ny ordlyd Tvister. Almennelige domstoler, voldgift anbefales ikke lenger til privatpersoner, da det blir for kostbart.

Blir å avgjøre i de almennelige domstoler. Alle de gamle paragrafene er det samme som før, det er bare endret ord og setninger som gjør ordlyden mer korrekt. Eks. er Oppegård endret til Nordre Follo kommune.

Endres fra:

§ 12. Voldgift.

Tvist om et medlems rettigheter og forpliktelser i henhold til vedtektene, blir å avgjøre ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av i alt 3 medlemmer alle oppnevnt av sorenskriveren i Indre Follo. Partene skal ha anledning til å uttale seg om personvalg før oppnevningen finner sted. Reglene i Tvistemålslovens kap. 32 om voldgift gjelder tilsvarende. Disse er vedtektene er vedtatt på ordinær generalforsamling i Tårnlia Borettslag fra 5/11-86, og ble iverksatt på stiftelsesmøtet for Tårnlia Vel 10.februar 1988

Endret til:

§ 13. Tvister. Almennelige domstoler.

Tvist om et medlems rettigheter og forpliktelser i henhold til vedtektene, blir å avgjøre i de almennelige domstolene.

### Styrets innstilling

Vedtektene endres

### Forslag til vedtak

Vedtektene endres.

### Vedlegg

1. Vedtekter for Tårnlia Vel 2021 (003).pdf



## VEDTEKTER for Tårnlia Vel org.nr.: 975 523 152

### § 1: Navn, formål, eiendom

Tårnlia Vel har til formål å eie og drive eiendommen gnr.49, og bnr. 504 i Nordre Follo Kommune som utgjør fellesarealer, herunder parkeringsplasser, garasjeanlegg, gangveier og lekeplasser. Medlemmer er til enhver tid værende eiere av rekkehusboliger som er fradelt gnr.49, bnr. 504 i Nordre Follo Kommune.

### § 2. Overdragelse

Overdragelse av bolig med tilhørende andel i vellet skal meldes skriftlig til vellets styre. Den enkelte sameier har rett til å overdra boligen til tredjemann, uten at noen av de øvrige i vellet kan gjøre gjeldene noen form for forkjøpsrett. Boligeiendommen og medlemskap i vellet kan bare overdras samlet under ett.

### § 3. Forpliktelser

Hvert medlem hefter pro rata for vellets forpliktelser. Det betyr at andelseierne hver er ansvarlig for de felles utgifter ved anleggets drift og vedlikehold med 1/62-del. I tvilstilfeller bestemmer vellets styre hva som skal regnes som felles utgifter. Beløpet som skal innkreves kan reguleres i henhold til de faktiske, løpende utgifter, se pkt. 4.

### § 4. Finansiering av Vellets drift

Omkostninger til drift dekkes av deltakerne med forholdsmessig innbetalinger i henhold til vellets budsjett vedtatt på årsmøte. Vellet kan ikke oppta lån eller stifte gjeld på annen måte med virkning for deltakerne uten at minst ¾-deler eller 47 av medlemmene har gitt skriftlig samtykke.

### § 5. Vedlikehold

Gangveier (stikkveier), fellesanlegg og garasjeanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Skade som skyldes et medlem, hennes/hans husstand eller andre som gis adgang til eiendommen og som hun/han er ansvarlig for, må hun/han erstatte eller utbedre uten opphold. Det er plikt til å delta på dugnad på eiendommens fellesanlegg. I motsatt fall vil det bli avkrevet en dugnadsavgift som fastsettes av styret. Det enkelte rekkehus forestår/finansierer felles vedlikehold av tak- og nedløpsrenner samt gavlvegger fortrinnsvis som dugnad. Styret kan ved behov pålegge vedlikehold. Oppsetting av gjerder, radio- og eller TV antenner o.l. skal skje i samarbeid med de øvrige beboere på feltet og krever godkjenning av vellets styre.

### § 6. Bruk av fellesareal

Ingen kan privatisere fellesarealet ved å utplassere private gjenstander, f.eks: boder, hagemøbler, trampoliner og andre gjenstander.

### § 7. Styret

Vellet skal ha et styre som består av en leder og to andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de to styremedlemmene er to år, likevel slik at ikke alle medlemmene trer ut samtidig, siden første driftsår er passert. Varamedlemmene velges for ett år. Styremedlem og varamedlemmene kan gjenvelges. Valget av styret med varamedlemmer skjer på årsmøtet. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaleder og sekretær. Styret er beslutningsdyktig når to medlemmer er tilstede og to medlemmer stemmer for vedtaket. Styreleder og ett styremedlem tegner vellet i fellesskap med sine forpliktende underskrifter.



2.

## § 8. Årsmøtet

Årsmøtet er den øverste myndighet i vellet. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mai. Ordinært årsmøte skal innkalles med minst 14 dagers skriftlig varsel. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst syv (7) av sameierne krever det og samtidig hvilke saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med minimum fire (4) dagers varsel.

I ordinært årsmøte behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Fastsettelse av budsjett
5. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer.
6. Godtgjørelse til styret.
7. Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse til revisor.
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen. Gyldig vedtak kan bare gjøres i saker som er anført i innkallingens sakliste

## § 9. Møteledelse og avstemming.

Årsmøte ledes av styreleder. Ved styreleders fravær, eller om leder ikke ønsker å lede møtet, kan årsmøtet velge møteleder. Vanlige saker vedrørende vellets drift avgjøre med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet. Saker som gjelder fornyelser og påkostninger av betydelig økonomisk belastning for vellet, krever ¾-dels flertall eller minst førtisyv (47) av de avgitte stemmer. I årsmøte har medlemmene en (1) stemme for hver bolig. Et medlem kan la seg representere med fullmakt på årsmøte. Ingen kan møte som fullmektig for mer en ett medlem. Låneopptak og gjeldsstiftelse kan ikke skje ved ordinært møtevedtak, men forutsetter skriftlig samtykke av minst 47 medlemmer.

## § 10. Forretningsførerens oppgave.

Styret kan ansette forretningsfører. Forretningsføreren plikter å føre vellets regnskap i samsvar med reglene for god regnskapsskikk. I samråd med styret forvalter forretningsføreren de faste eiendommer og eiendeler og midler som tilhører vellet, og sørger for å tegne tilfredsstillende forsikringer for eventuelt ansvar overfor 3. mann og på fellesanleggene, herunder de deler av kloakkanlegget som er felles for flere husrekker. Vellet skal tilsette revisor etter valg på vanlig måte, se pkt. 7. Revidert regnskap for foregående år skal forretningsføreren legge frem for styret innen utgangen av mars måned. Etter å ha mottatt regnskapet skal styret fastsette dato for ordinært årsmøte.

## § 11. Inkasso.

Manglende betaling av fastsatt bidrag i henhold til skriftlig påkrav fra vellet eller forretningsfører, gir vellet rett til å kreve dekning hos det skyldige medlem i henhold til tinglyst panterett. Skyldneren kan ikke fremsette motkrav mot vellet med mindre dette er erkjent eller rettslig avgjort ved dom eller forlik.

## § 12. Endring av vedtektene. Oppløsning.

Vellet kan ikke endre disse vedtektene uten skriftlig avstemming med minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer. Det avgitte stemmetall om forslaget må være minst førtisyv (47), i motsatt fall kan vedtaket gjøres gyldig ved gjentakelse på en ny ekstraordinær generalforsamling ved 2/3-dels flertall av de fremmøtte stemmeberettigede. Vellets vedtekter kan heller ikke endres eller oppløses uten Husbankens samtykke så lenge Husbanken yter lån til en eller flere eiendommer utskilt fra grn. 49, bnr 504 i Nordre Follo Kommune.



**§ 13. Tvister. Alminnelige domstoler.**

Tvist om et medlems rettigheter og forpliktelser i henhold til vedtektene, blir å avgjøre i de alminnelige domstolene.



Sak 10

**Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges en styreleder for 2 år

Det skal velges 3 varamedlemmer for 1 år

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomitee`n

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Jan-Fredrik Karlsson**

**Valg av 3 Varamedlemmer** Velges for 1 år

**Arild Romundstad**

**Elin Gjerdrem**

**Therese Ekstrøm**

**Valg av 2 Valgkomite`n** Velges for 1 år

**Lars Seland Gomsrud**

**Tiril Nevland**



## 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](http://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.