



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 388 049
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTFJORDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Anette Bryn Hansen
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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 308 032	2 308 032
Sum inntekter		2 308 032	2 308 032
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 487 250	1 805 395
Sum kostnader		1 601 350	1 919 495
Driftsresultat		706 682	388 537
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 455	3 853
Sum finansinntekter		1 455	3 853
Annen finanskostnad		214 016	262 039
Sum finanskostnader		214 016	262 039
Netto finans		-212 561	-258 186
Ordinært resultat før skattekostnad		494 121	130 351
Ordinært resultat etter skattekostnad		494 121	130 351
Årsresultat		494 121	130 351
Totalresultat		494 121	130 351
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		494 121	130 351
Sum overføringer og disponeringer		494 121	130 351



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		7 417 686	7 417 686
Sum varige driftsmidler		7 417 686	7 417 686
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 417 686	7 417 686
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		620 972	513 464
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		620 972	513 464
Sum omløpsmidler		620 972	513 464
SUM EIENDELER		8 038 658	7 931 149

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 326 060	2 820 181
Sum opptjent egenkapital		-2 326 060	-2 820 181
Sum egenkapital		-2 321 260	-2 815 381
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 910 443	10 336 807
Øvrig langsiktig gjeld		408 000	408 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 318 443	10 744 807
Sum langsiktig gjeld		10 318 443	10 744 807
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		812	1 557
Leverandørgjeld		40 663	166
Sum kortsiktig gjeld		41 475	1 723
Sum gjeld		10 359 918	10 746 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 038 658	7 931 149



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440418

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 388 049
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTFJORDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Anette Bryn Hansen
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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 953 388 049
VESTFJORDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 308 032	2 308 032
Sum inntekter		2 308 032	2 308 032
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 487 250	1 805 395
Sum kostnader		1 601 350	1 919 495
Driftsresultat		706 682	388 537
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 455	3 853
Sum finansinntekter		1 455	3 853
Annen finanskostnad		214 016	262 039
Sum finanskostnader		214 016	262 039
Netto finans		-212 561	-258 186
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		494 121	130 351
Årsresultat		494 121	130 351
Totalresultat		494 121	130 351
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		494 121	130 351
Sum overføringer og disponeringer		494 121	130 351



Organisasjonsnr: 953 388 049
VESTFJORDEN 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			
Sum varige driftsmidler		7 417 686	7 417 686
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 417 686	7 417 686
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		620 972	513 464
Sum omløpsmidler		620 972	513 464
SUM EIENDELER		8 038 658	7 931 149
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 326 060	2 820 181
Sum opptjent egenkapital		-2 326 060	-2 820 181



Sum egenkapital	-2 321 260	-2 815 381
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 910 443	10 336 807
Øvrig langsiktig gjeld	408 000	408 000
Sum annen langsiktig gjeld	10 318 443	10 744 807
Sum langsiktig gjeld	10 318 443	10 744 807
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	812	1 557
Leverandørgjeld	40 663	166
Sum kortsiktig gjeld	41 475	1 723
Sum gjeld	10 359 918	10 746 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 038 658	7 931 149



Organisasjonsnr: 953 388 049
VESTFJORDEN 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

Vestfjorden Borettslag
Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Vestfjorden Borettslag. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3177>

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. Strøm
6. Dørlås
7. Vedtekstendringer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestfjorden Borettslag

Grete Nilsen

Bjørn Gunnar Hatlevik

Lars Roland Pettersen



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

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000



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.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Grete Nilsen	Øvre Fjellvei 29
Styremedlem	Bjørn Gunnar Hatlevik	Veståsveien 5
Styremedlem	Lars Roland Pettersen	Svaleveien 9
Varamedlem	Grethe Lillås	Øvre Fjellvei 33 B
Varamedlem	Kirsten Olaussen	Øvre Fjellvei 35

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Grete Nilsen		Øvre Fjellvei 29
Varadelegert		
Lars Roland Pettersen		Svaleveien 9

Valgkomiteen

Henrik Andreas Berg	Øvre Fjellvei 29
Christian Thomassen	Øvre Fjellvei 35

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse. Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

Generelle opplysninger om Vestfjorden Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Vestfjorden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953388049, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Øvre Fjellvei 27
Øvre Fjellvei 29 A, 29 B
Øvre Fjellvei 31 A, 31 B
Øvre Fjellvei 33 A, 33 B
Øvre Fjellvei 35 A, 35 B
Veståsveien 1,3,5

Gårds- og bruksnummer :

8 103 112 115 144
73

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.

Vestfjorden 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:

Styret har vedtatt budsjett for 2021, samt signert regnskap for 2020.

Det har vært avholdt styremøter digitalt og det er fulgt opp med diverse utarbeider på borettslagets eiendom.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 308 032.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 601 350.

Resultat

Årets resultat på kr 494 121 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 579 497 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 328 000 til et normalt driftsår.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunale avgifter i Færder kommune er budsjettet økt med 5 %.

Energikostnader

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

Forsikring



Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 6842. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestfjorden Borettslag.

Lån

Vestfjorden Borettslag har lån i Handelsbanken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
HANBAN	<u>94817173610</u>	9 903 703,00	30.03.21	74 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	1,5% flytende rente

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5 %

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vestfjorden Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestfjorden Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene 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.

Dersom 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 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

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-20 13:34:54Z



Penneo Dokumentnøkkel: LV8X-PQ6T5-EOC6V-6PEPD-PAWZA-713EX

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>

13 av 52



VESTFJORDEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 388 049, KUNDENR. 3177

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.		511 741	791 202	511 741	579 498
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		494 121	130 351	434 200	576 375
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-426 364	-409 813	-408 000	-468 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		67 757	-279 462	26 200	108 375
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		579 497	511 741	537 941	687 873

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		620 972	513 464
Kortsiktig gjeld		-41 475	-1 723
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		579 497	511 741



VESTFJORDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 388 049, KUNDENR. 3177

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 308 032	2 308 032	2 308 000	2 308 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 308 032	2 308 032	2 308 000	2 308 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-5 865	-5 694	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-165 380	-161 345	-166 200	-167 860
Konsulenthonorar	6	-3 075	-9 150	-2 000	-3 500
Kontingenter		-11 650	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	7	-363 596	-589 097	-356 000	-328 000
Forsikringer		-118 428	-108 742	-113 100	-123 165
Kommunale avgifter	8	-675 888	-676 393	-677 600	-696 200
Energi/fyring		-54 585	-193 346	-100 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-28 224	-28 308	-29 000	-30 000
Andre driftskostnader	9	-60 559	-23 720	-18 700	-47 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 601 350	-1 919 495	-1 591 800	-1 585 625
DRIFTSRESULTAT		706 682	388 537	716 200	722 375
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 455	3 853	0	0
Finanskostnader	11	-214 016	-262 039	-282 000	-146 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-212 561	-258 186	-282 000	-146 000
ÅRSRESULTAT		494 121	130 351	434 200	576 375
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		494 121	130 351		



VESTFJORDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 388 049, KUNDENR. 3177

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 818 010	6 818 010
Tomt		599 676	599 676
SUM ANLEGGSMIDLER		7 417 686	7 417 686
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		333 791	228 550
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		287 181	284 913
SUM OMLØPSMIDLER		620 972	513 464
SUM EIENDELER		8 038 658	7 931 149
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	13	-2 326 060	-2 820 181
SUM EGENKAPITAL		-2 321 260	-2 815 381
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 910 443	10 336 807
Borettsinnskudd	15	408 000	408 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 318 443	10 744 807
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		40 663	166
Påløpte renter		812	1 557
SUM KORTSIKTIG GJELD		41 475	1 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 038 658	7 931 149
Pantstillelse	16	13 908 000	16 149 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 19.04.2021
Styret i Vestfjorden Borettslag



Grete Nilsen/s/

Bjørn Gunnar Hatlevik/s/

Lars Roland Pettersen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	2 308 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 308 032

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 620, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 865.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 075
SUM KONSULENTHONORAR	-3 075

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 262
Drift/vedlikehold VVS	-82 344
Drift/vedlikehold elektro	-5 027
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-213 104
Drift/vedlikehold heisanlegg	-423
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 437
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-363 596

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-675 888
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-675 888

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-5 125
Snørydding	-46 875
Andre fremmede tjenester	-750
Trykksaker	-1 170
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 620
Porto	-556
Bank- og kortgebyr	-2 465
Velferdskostnader	-998
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-60 559

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	82
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 373
SUM FINANSINNTEKTER	1 455

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-214 016
SUM FINANSKOSTNADER	-214 016

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1961	7 419 686
Kostpris avgang 2016	-2 000
Utskilt tomteverdi	-599 676
SUM BYGNINGER	6 818 010

Tomten ble kjøpt i 1961.



Gnr.8/bnr.73 M. flere

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

NOTE: 13

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: 14

PANT- OG GJELDSBREV LÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-12 480 000	
Nedbetalt tidligere	2 143 193	
Nedbetalt i år	426 364	
		-9 910 443
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-9 910 443

NOTE: 15

BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig innskudd -408 000

SUM BORETT SINNSKUDD -408 000

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	408 000
Pantelån	9 910 443
TOTALT	10 318 443

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

Bygninger	6 818 010
Tomt	599 676
TOTALT	7 417 686



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 587799. 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. 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.

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

2014 - 2014	Utvendig malearbeid
2012 - 2012	Omkledning og nye vinduer og dører
2008 - 2008	Garasjer

Rehabilitering som omfatter riving og fjerning av eksisterende garasjebygg og montering av 48 nye garasjer



Sak 5

Strøm

Forslag fremmet av: Eva Framnes Ormaasen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Klage på vår strømleverandør Fjordkraft; Nok en gang er ikke faktura sendt ut og vi får dermed fakt for 3 mnd. De sier at de ikke har fått måler tall fra alle enheter i brl. og derfor ikke får sendt ut fakturaer.

Forslag til vedtak

Klagd tidligere også. Hva er grunnen til manglende info til Fjordkraft? Dersom problemet er hos Fjordkraft, er det undersøkt noe om ny leverandør på forbruk?

Det stemmes over om styret skal undersøke potensiell ny leverandør på strøm.



Sak 6

Dørlås

Forslag fremmet av: Kaia Dehli Andreassen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Elektronisk dørlås på ytterdøren

Styrets innstilling

Styret har undersøkt med OBOS nøkkel. Priser ligger vedlagt.

Forslag til vedtak

Styret skal bestille elektroniske dørlåser

Vedlegg

1. OBOS Nøkkel.JPG

2. Om OBOS Nøkkel.pdf

Vedlegg 1 til sak 6. Dørlås

Hva koster OBOS-nøkkel for boligselskapet?

Det koster kr 15 per bolig per måned for bruk av OBOS-nøkkel. Et boligselskap med 50 boliger betaler eksempelvis kr 750 per måned for tjenesten.

I tillegg kommer kostnader knyttet til installasjon og maskinvare. Hvis du bestiller før utgangen av juni 2021 dekker OBOS majoriteten av kostnader knyttet til maskinvare og installasjon på oppgangsdører, hvor boligselskapet kun trenger å betale en symbolsk sum på kr 200 per oppgangsdør.

På dører utover oppgangsdører (eksempelvis garasjeporter, fellesvaskerier o.l.) må boligselskapet selv dekke engangskostnader knyttet til maskinvare og installasjon. I disse tilfeller vil boligselskapet motta pristilbud fra en av våre installasjonspartnere som styret kan vurdere.

Hva koster OBOS-nøkkel på privat dør?

Beboere kan bestille lås og installasjon på privat dør i regi av OBOS, eller kjøpe lås i butikken og montere dette selv (Danalock V3).

For OBOS-nøkkel på privat dør gjelder følgende priser:

- Bestilling for tre eller flere privatdører (f.eks. dersom man går tre naboer eller flere sammen): kr 2500 per dør
- Bestilling for en eller to dører: kr 3400 per dør

Alle prisene gjelder for montering og lås type Danalock V3.

Ved bestilling av lås til privat dør vil du bli kontaktet av en av våre installasjonspartnere for å avtale passende tidspunkt for montering. Betaling vil også skje direkte til installasjonspartneren.



Digitale nøkler for boligselskaper

OBOS Nøkkel er en digital nøkkelløsning som hjelper styret og beboere å spare kostnader og tid tilknyttet nøkkelhåndtering. Løsningen fungerer som en supplement til eksisterende nøkler.

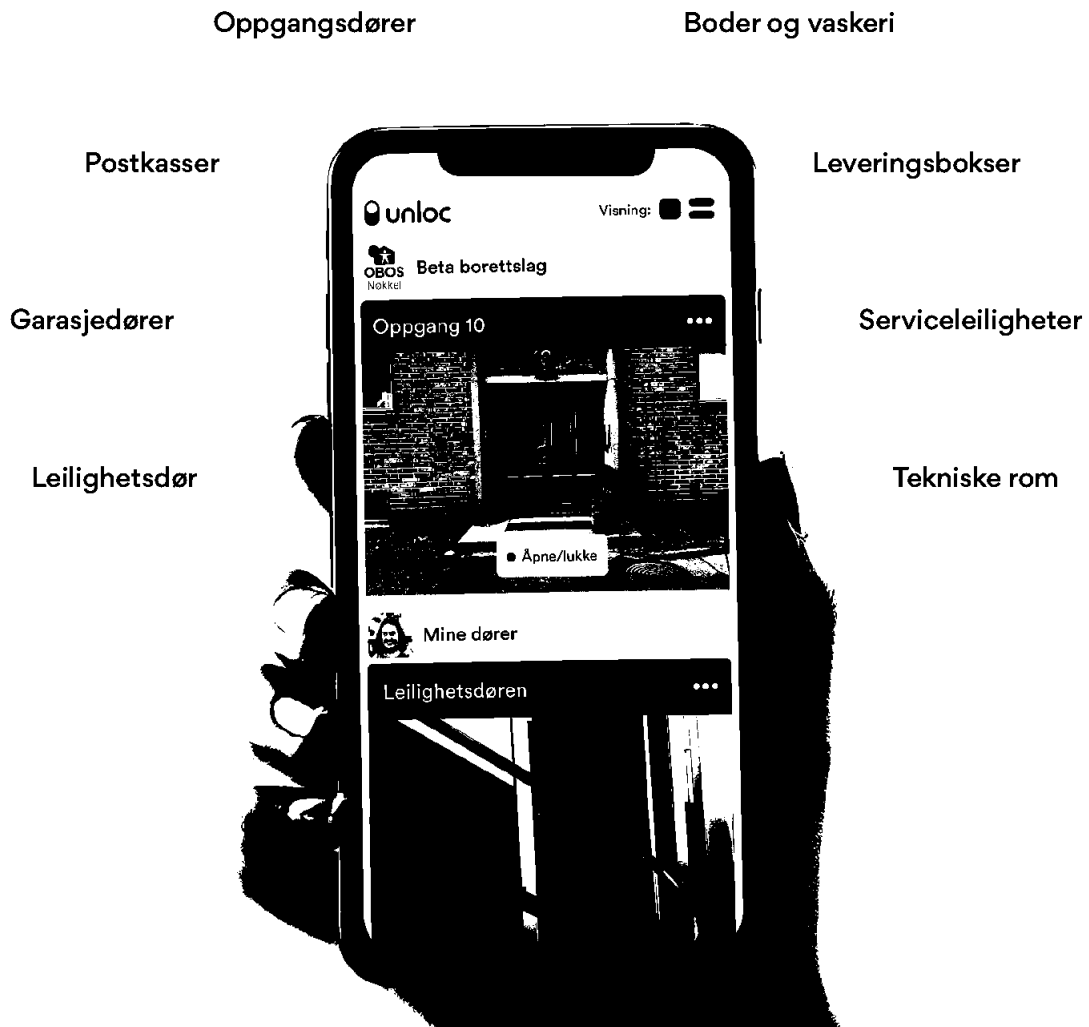




2 / OBOS NØKKELE

OBOS Nøkkel: En app for alle nøkler

OBOS Nøkkel fungerer som en supplement til eksisterende adgangskontrollsystemet i boligselskapet. Eksisterende nøkler/brikker kan brukes som før. Løsningen er lett å ettermontere og passer de fleste dører, både i fellesarealer og leiligheter. Installasjon utføres av godkjente låsesmeder.



OBOS-nøkkel



Enklere hverdag



Fremtidsrettet infrastruktur



Reduserte kostnader



Bedre oversikt



Effektivt styrearbeid

Les mer på obos.no/obos-nokkel eller ta kontakt med din OBOS rådgiver.

28 av 52



4 / OBOS NØKKELE



Enklere hverdag

Del nøkler med familie,
venner og andre

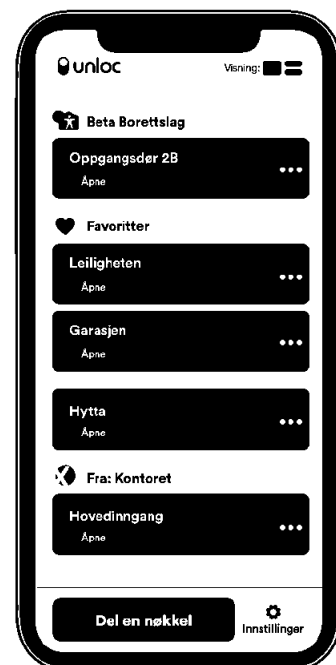


Åpne dører med
et enkelt sveip



«Praktisk med ekstra
nøkkel i lommen»

Samle alle nøkler, kort
og brikker i en app



«Det er supert med
mulighet å dele nøkler
med venner, familie og
håndverkere.»

29 av 52



Fremtidsrettet infrastruktur

Til daglig er det mange som trenger nøkkel til oppgangen. Hjemmetjenesten, avisbudet, vaktmesteren og mange andre som vi stoler på, og som trenger en nøkkel for å komme seg inn.

Varer og tjenester

OBOS Nøkkel kan benyttes av godkjente tjenesteleverandører som leverer pakker, varer og tjenester til beboere i bygget. Selv når beboere er ikke hjemme.

Full sporbarhet

Midlertidige nøkler sendes til personen som har behov for adgang, og slettes automatisk i etterkant.

Kontroll og oversikt

Styret kan bestemme hvilke tjenesteleverandører som vil kunne benytte løsningen.

«Vi har mange eldre og folk som sitter i rullestol med hjemmehjelp»

«Det er veldig praktisk med pakkelevering fra flere aktører»





Reduserte kostnader

Fysiske nøkler representerer relativt høye kostnader for boligselskapet og dets beboere. Bestilling av systemnøkler kan være både dyrt og tidkrevende. Mister man en nøkkel til oppgangen, må hovedlås byttes, i verste fall på alle oppgangsdørene. Sylinderlitasje på fellesdører som følger bruk av mekaniske nøkler er vanlig.



Slipp dyre systemnøkler

Med digitale nøkler slipper beboere unødvendig kostnader

Ingen nøkler å miste

Digitale nøkler kan ikke mistes. De er lette å lage og lette å slette

Lavere driftskostnader

Digitale nøkler reduserer mekanisk slitasje på låsene

«Vi bruker ca.
10 000 – 20 000 kr
i året på sylinderbytte»

«Brikker og garasje-
portåpnere koster mye
penger å bestille»



Bedre oversikt

Styret har ofte dårlig oversikt over nøkler til fellesarealer. Det er mange situasjoner som gjør at nøkler kommer på avveie, enten i forbindelse med eierskifte, kopiering av nøkler eller at folk ikke melder fra når de har mistet nøkler.

Egen styreportal

Administratortilgang for styremedlemmer, vaktmester og andre

Fullstendig oversikt

Full oversikt over nøkler til fellesdører i boligselskapet

Fleksibel løsning

Fleksibilitet å gi riktig tilgang til riktige personer

«Problemet er at ingen sier fra når man mister nøkler – mange mørketall og lite oversikt»





Effektivt styrearbeid

Det er alltid mye som må gjøres i boligselskapet og styret har mange oppgaver. Administrasjon av nøkler er nok en oppgave styret kan- og burde slippe å bruke tid på.

Automatisk tildeling

Ved førstegangsaktivering av OBOS Nøkkel vil alle registrerte boligeiere automatisk få tildelt digitale nøkler

Automatisk eierskifte

Digitale nøkler oppdateres automatisk av OBOS ved eierskifte.

Spar tid

Med digitale nøkler kan styre slippe å vente på servicepersonell og håndverkere.

“Dette gjør ting mye lettere for oss med tanke på håndverkere som skal inn”



Utvalgt funksjonalitet

- Finnes
- Kommer

Bestilling og arkivering



- Utvid løsningen til å gjelde flere fellesdører
- Bestill lås og installasjon på privatdør
- Automatisk dataimport av boligeiere ved aktivering
Automatisk dataimport av leietakere ved aktivering

Administrasjonstilgang for styre



- Definer tilgangs- og delingsrettigheter per bruker og dør
- Se antall delte nøkler per bruker og dør
- Godkjenne tilgang for leverandører (f. eks Helthjem, sykepleier)
- Tilgang på detaljert bruksdata (f. eks ved innbrudd)
Definere grupper av dører og/eller brukere
Begrense antall nøkler som kan deles per bruker og dør
Kontrollsenteret integrert i Styrerommet

Drift



- Automatisk oppdatering av beboernøkler ved eierskifte
Automatisk oppdatering av beboernøkler ved utleie
Automatisk oppdatering av tilgang til Kontrollsenteret ved styreskifte
Månedlig aktivitetsrapport

Maskinvare



- Leilighetsdør: Kompatibel med Danalock V3
Leilighetsdør: Kompatibel med andre dørlåser
Fellesdører: Kompatibel med porttelefonsystemer

OBOS-nøkkel



Enklere hverdag

Del nøkler med familie, venner og andre. Åpne dører med et enkelt sveip. Samle alle nøkler, kort og brikker i en app.



Fremtidsrettet infrastruktur

OBOS Nøkkel kan benyttes av godkjente tjenesteleverandører som leverer pakker, varer og tjenester til beboere i bygget. Styret kan bestemme hvilke tjenesteleverandører som kan benytte løsningen.



Reduserte kostnader

Beboere slipper å bestille dyre systemnøkler. Med digitale nøkler reduseres mekanisk slitasje på sylindere og boligselskapet får lavere driftkostnader.



Bedre oversikt

Egen styreportal med fullstendig oversikt over nøkler til fellesdører, garasjeporter m.m. i boligselskapet og fleksibilitet ved å gi riktig tilgang til riktige personer.



Effektivt styrearbeid

Digitale nøkler sendes automatisk fra OBOS til boligeiere ved førstegangsaktivering samt ved eierskifte. Styret slipper å bruke tid på administrasjon.

Les mer på obos.no/obos-nokkel eller ta kontakt med din OBOS rådgiver.



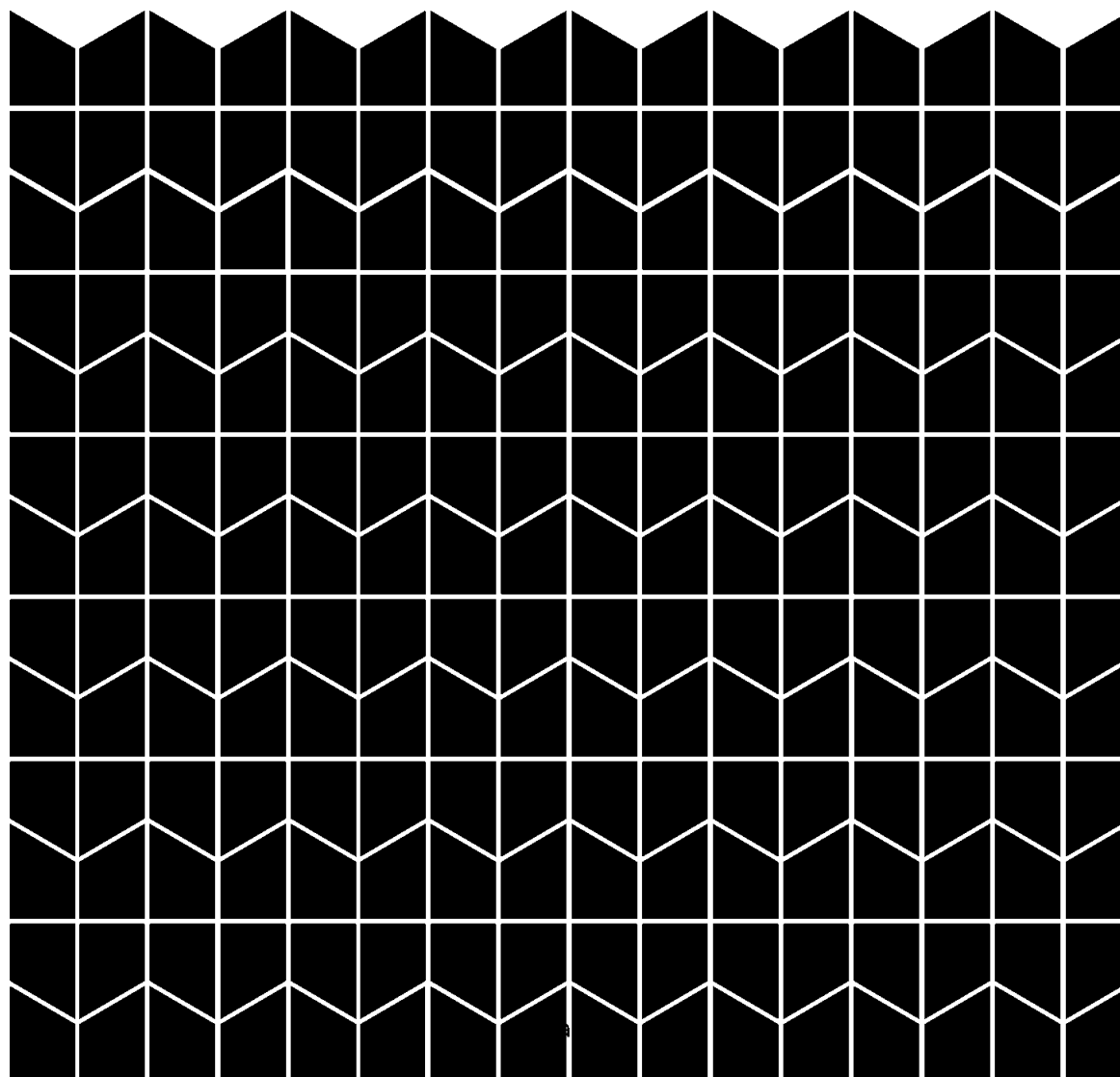
obos.no/obos-nokkel

Foto: Nadia Frantsen / Unloc

Illustrasjon: David Karlström

Mai 2020.

Med forbehold om trykkefeil og endringer.



Sak 7

Vedtekstendringer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret har gjennomgått borettslagets vedtekter og lagt frem et forslag til endringer.

Endringsforslag nr 1

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar utstyr inklusive vannklosett, varmvannsbredere og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Forslag til endring:

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett (toalettskål, sisterne og betjening for spylefunksjon), varmvannsbredere, vasker, dusj/badekar, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Endringsforslag nr 2:

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Forslag til endring:

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett (toalettskål, sisterne og betjening for spylefunksjon), varmvannsbredere, vasker, dusj/badekar, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, ytterdør til egen bolig og innvendige dører med karmen.

Endringsforslag nr 3:

(9) Vedlikeholdsplikt varmepumper

Forslag til endring:



(9) Den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt på varmepumpe som er tilknyttet boligen herunder også rør- og elektriske installasjoner som står i direkte forbindelse med denne. Vedlikeholdsplikten omfatter service, reparasjon og utskifting av varmepumpe.

Endringsforslag nr 4:

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, vask, toalett, varmtvannsbereder og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Forslag til endring:

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av vinduer herunder utskifting av termoruter og ytterdører til boligen. Nødvendig reparasjon eller nødvendig utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, vask (skiftes til rimeligste alternativ), toalett (skiftes til rimeligste alternativ), varmtvannsbereder og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Reparasjoner eller utskiftninger som hører inn under borettslagets vedlikeholdsplikt, skal varsles borettslagets styre på forhånd og kostnader skal godkjennes av borettslagets styre før arbeid kan igangsettes.

Opprinnelige vedtekter ligger som vedlegg i sin helhet.

Forslag til vedtak 1

Vedtektsforslag nr 1 vedtas

Forslag til vedtak 2

Vedtektsforslag nr 2 vedtas

Forslag til vedtak 3

Vedtektsforslag nr 3 vedtas

Forslag til vedtak 4

Vedtektsforslag nr 4 vedtas

Vedlegg

1. 3177 Vestfjorden Borettslag.pdf



Vedtekter

For VESTFJORDEN borettslag org nr 953 388 049

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25. mai 1962 med endringer vedtatt på generalforsamling den 11. april 2005. Revidert på generalforsamling den 25. april 2013. Revidert på generalforsamling den 26. april 2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04. 2010 tidligere Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag sitt navn.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.



Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Bli forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,



- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.



(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Vedlikeholdsplikt varmepumper.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, inntakssikringer, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, vask, toalett, varmtvannsbereider og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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



6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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



8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet



Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.



Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Henrik Andreas Berg

Lars Roland Pettersen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Grethe Lillås

Henrik Andreas Berg



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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