



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 564 750
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 484 749	1 479 043
Sum inntekter		1 484 749	1 479 043
Kostnader			
Lønnskostnad		46 781	45 141
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 833	19 833
Annen driftskostnad		901 612	808 131
Sum kostnader		968 226	873 105
Driftsresultat		516 522	605 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		747	2 001
Sum finansinntekter		747	2 001
Annen finanskostnad		234 317	289 184
Sum finanskostnader		234 317	289 184
Netto finans		-233 570	-287 183
Ordinært resultat før skattekostnad		282 952	318 755
Ordinært resultat etter skattekostnad		282 952	318 755
Årsresultat		282 952	318 755
Totalresultat		282 952	318 755
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		282 952	318 755
Sum overføringer og disponeringer		282 952	318 755



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 864 674	10 864 674
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		18 181	38 014
Sum varige driftsmidler		10 882 855	10 902 688
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 882 855	10 902 688
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 075 333	1 137 635
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 075 333	1 137 635
Sum omløpsmidler		1 075 333	1 137 635
SUM EIENDELER		11 958 188	12 040 324

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 534 513	5 817 465
Sum opptjent egenkapital		-5 534 513	-5 817 465
Sum egenkapital		-5 532 113	-5 815 065
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 610 089	12 965 459
Øvrig langsiktig gjeld		4 868 200	4 868 200
Sum annen langsiktig gjeld		17 478 289	17 833 659
Sum langsiktig gjeld		17 478 289	17 833 659
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 347	1 311
Leverandørgjeld		3 512	20 419
Annen kortsiktig gjeld		7 153	
Sum kortsiktig gjeld		12 012	21 730
Sum gjeld		17 490 301	17 855 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 958 188	12 040 324



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345748

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 564 750
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 953 564 750
RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 484 749	1 479 043
Sum inntekter		1 484 749	1 479 043
Kostnader			
Lønnskostnad		46 781	45 141
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 833	19 833
Annen driftskostnad		901 612	808 131
Sum kostnader		968 226	873 105
Driftsresultat		516 522	605 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		747	2 001
Sum finansinntekter		747	2 001
Annen finanskostnad		234 317	289 184
Sum finanskostnader		234 317	289 184
Netto finans		-233 570	-287 183
Ordinært resultat før skattekostnad		282 952	318 755
Ordinært resultat etter skattekostnad		282 952	318 755
Årsresultat		282 952	318 755
Totalresultat		282 952	318 755
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		282 952	318 755
Sum overføringer og disponeringer		282 952	318 755



Organisasjonsnr: 953 564 750
RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 864 674	10 864 674
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		18 181	38 014
Sum varige driftsmidler		10 882 855	10 902 688
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 882 855	10 902 688
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 075 333	1 137 635
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 075 333	1 137 635
Sum omløpsmidler		1 075 333	1 137 635
SUM EIENDELER		11 958 188	12 040 324
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 534 513	5 817 465
Sum opptjent egenkapital	-5 534 513	-5 817 465
Sum egenkapital	-5 532 113	-5 815 065
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 610 089	12 965 459
Øvrig langsiktig gjeld	4 868 200	4 868 200
Sum annen langsiktig gjeld	17 478 289	17 833 659
Sum langsiktig gjeld	17 478 289	17 833 659
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 347	1 311
Leverandørgjeld	3 512	20 419
Annen kortsiktig gjeld	7 153	
Sum kortsiktig gjeld	12 012	21 730
Sum gjeld	17 490 301	17 855 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 958 188	12 040 324



Organisasjonsnr: 953 564 750
RØSLYNGVEIEN 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3165 Røsslyngveien Borettslag





Til andelseierne i Røsslyngveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 26. april 2022 kl. 18:00 i Vestfold Golfhall(underetasjen på Pizza Vera).

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Røsslyngveien Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Røsslyngveien Borettslag
avholdes tirsdag 26. april 2022 kl. 18:00 i Vestfold Golfhall
(underetasjen på Pizza Vera)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Parkering i Røsslyngveien
 - B) Søknad om varmepumpe med vedtektsendring
 - C) Ønske om alternativ oppvarmingskilde
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 29.03.2022
Styret i Røsslyngveien Borettslag

Tom Egil Romøren Vigdis Schelte Erik Johnsen Per Mevold Frank Ole Voldstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Egil Romøren	Røsslyngveien 30
Styremedlem/sekretær	Vigdis Schelte	Røsslyngveien 40
Styremedlem	Erik Johnsen	Røsslyngveien 44
Styremedlem	Per Mevold	Røsslyngveien 68
Styremedlem	Frank Ole Voldstad	Røsslyngveien 42
Varamedlem	Kari Ødegården Høyholm	Røsslyngveien 28
Varamedlem	Tom Edvard Ravndal	Røsslyngveien 66

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Valgkomiteen

Kari Ødegården Høyholm	Røsslyngveien 28
Tom Edvard Ravndal	Røsslyngveien 66

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Røsslyngveien Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Røsslyngveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953564750, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Røsslyngveien 26-72

Gårds- og bruksnummer:

202 150

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.

Røsslyngveien 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 i Røsslyngveien brl har avholdt 7 styremøter møtene ble avholdt på Vear Legesenter i Tom Egil Romøren`s lokaler.

Saker som er tatt opp og jobbet med er varmpumper i hver leilighet, tørking av kjeller, sjekk og rensing av lufteanlegg.

Det er også gjennomført flere undersøkelser, deriblant et elektro undersøkelse, fjerning av dårlig luft i kjeller og vifter på taket.

Vi har også fått kommunen til å sjekke kloakk lukt i og ved vår blokk A.

Vi har også hvert ute med forespørsel på å sette vårt ute anlegg i bedre stand, her har vi ikke kommet i mål og saken går videre.

Vi vedtok å se på maling av veranda, men har utsatt dette i påvente av en rapport rundt Royal dekkbeis, det har versert flere uttalelser om at dette kan være brannfarlig, da dette er avklart var det ønske om å kjøpe inn beis å få jobben gjort.

Vi hadde også et skadeoppgjør på vannskade i en leilighet der IF gjorde jobben sin.

Vi har gjennomført 2 dugnader med opprensing og søppelfjerning. Det er også gjennomført 2 grovavfall som kommunen har handtert. Hageavfall er også hentet av kommunen.

Vi har godkjent 2 varmpumpe installasjoner etter dagens regelverk.

Budsjett er gjennomført for 2022 og det er satt av 240.000 til lufteanlegg og andre kostnader. Det er også vedtatt bruk av 40.000 til vårt uteområde.

Vår kontrakt med Pelias skadedyr er sagt opp, vi har også sagt opp Nell som vaskeselskap for våre korridorer. Nytt selskap er Support.

Styret har diskutert parkeringsanlegget og vurdert endringer i parkeringen og avgift for parkerte firmabiler, det ble satt ned en komite som skulle se på dette og rapportere til beboermøte/årsmøte.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 1 484 749.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter ved lading av EL bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 968 226.

Resultat

Årets resultat på kr 282 952 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 31.12.2021 kr 1 063 321 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 330 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av ventilasjonssystemet.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter i Tønsberg kommune er budsjettert med kr 248.000,-

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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 7890. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Røsslengveien Borettslag.

Lån

Røsslengveien Borettslag har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Låntype	Rente	Eff.
OB8K03	98207764698	12 551 693,00	30.03.22	324 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,2% flytende rente	2,23%

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5 % for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.03.22.



De økte felleskostnadene i 2022 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 Røslungveien Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Røslungveien Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A864Z-KIXKY-2NAKD-157GL-QOQLO-TYK11



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."

Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-04 13:00:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A864Z-KIXXY-2NAKD-157GL-QOQLO-TYK11

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>



RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 564 750, KUNDENR. 3165

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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2021	2020	2021	2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 115 905	1 105 064	1 115 905	1 063 321
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		282 952	318 755	271 800	208 100
Tilbakeføring av avskrivning	14	19 833	19 833	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-355 370	-327 747	-354 000	-354 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-52 585	10 841	-82 200	-145 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 063 321	1 115 905	1 033 705	917 421
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 075 333	1 137 635		
Kortsiktig gjeld		-12 012	-21 730		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 063 321	1 115 905		

RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG

**ORG.NR. 953 564 750, KUNDENR. 3165****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 475 184	1 475 184	1 475 000	1 549 000
Andre inntekter	3	9 565	3 859	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 484 749	1 479 043	1 475 000	1 549 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 781	-4 141	-5 800	-5 800
Styrehonorar	5	-41 000	-41 000	-41 000	-41 000
Avskrivninger	14	-19 833	-19 833	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 891	-4 750	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-76 340	-74 475	-76 000	-78 300
Konsulenthonorar	7	-5 739	-5 062	-5 000	-5 000
Kontingenter		-6 290	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	8	-156 701	-119 826	-190 000	-330 000
Forsikringer		-66 954	-63 243	-66 000	-70 000
Kommunale avgifter	9	-254 295	-240 960	-262 600	-248 000
Energi/fyring		-48 687	-30 318	-30 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 272	-111 369	-112 000	-118 000
Andre driftskostnader	10	-157 444	-153 329	-168 000	-158 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-968 226	-873 105	-966 200	-1 098 900
DRIFTSRESULTAT		516 522	605 938	508 800	450 100
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	747	2 001	0	0
Finanskostnader	12	-234 317	-289 184	-237 000	-242 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-233 570	-287 183	-237 000	-242 000
ÅRSRESULTAT		282 952	318 755	271 800	208 100
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		282 952	318 755		



RØSLYNGVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 564 750, KUNDENR. 3165

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 148 597	10 148 597
Tomt		716 077	716 077
Andre varige driftsmidler	14	18 181	38 014
SUM ANLEGGSMIDLER		10 882 855	10 902 688
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		730 091	793 140
Sparekonto OBOS-banken		345 242	344 495
SUM OMLØPSMIDLER		1 075 333	1 137 635
SUM EIENDELER		11 958 188	12 040 324
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	15	-5 534 513	-5 817 465
SUM EGENKAPITAL		-5 532 113	-5 815 065
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 610 089	12 965 459
Borettsinnskudd	17	4 868 200	4 868 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 478 289	17 833 659
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 512	20 419
Påløpte renter		1 347	1 311
Annen kortsiktig gjeld	18	7 153	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 012	21 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 958 188	12 040 324
Pantstillelse	19	18 468 200	18 468 200
Garantiansvar		0	0



Tønsberg, 29.03.2022
Styret i Røsslyngveien Borettslag

Tom Egil Romøren/s/

Erik Johnsen/s/

Per Mevold/s/

Frank Ole Voldstad/s/

Vigdís Schelte /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	1 475 184
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 475 184

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Ladeaktivitet	9 565
SUM ANDRE INNTEKTER	9 565

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 781
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 781



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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 41 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 891.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 864
SUM KONSULENTHONORAR	-5 739

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-104 690
Drift/vedlikehold VVS	-15 880
Drift/vedlikehold elektro	-32 322
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 808
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-156 701

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-254 295
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-254 295

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 963
Driftsmateriell	-561
Vaktmestertjenester	-69 544
Renhold ved firmaer	-33 312
Snørydding	-34 925
Trykksaker	-1 348
Andre kontorkostnader	-1 451
Porto	-862
Bank- og kortgebyr	-2 480
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-157 444

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	747
SUM FINANSINTEKTER	747

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-234 317
SUM FINANSKOSTNADER	-234 317

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1982	10 864 674
Utskilt tomteverdi	-716 077
SUM BYGNINGER	10 148 597

Tomten ble kjøpt i 1982.

Gnr.202/bnr.150

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladestasjon for el bil**

Tilgang 2019	59 500
Avskrevet tidligere	-21 486
Avskrevet i år	-19 833
	18 181

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **18 181**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-19 833**

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-13 545 000
Nedbetalt tidligere	579 541
Nedbetalt i år	355 370
	-12 610 089
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 610 089

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-4 868 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 868 200

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-7 153
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 153

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 868 200
Pantelån	12 610 089
TOTALT	17 478 289

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 148 597
Tomt	716 077
TOTALT	10 864 674



Sak til generalforsamling i Røsslyngveien borettslag 26. april 2022.

Parkering i Røsslyngveien borettslag 2022

Vi har vært en liten hurtigarbeidende gruppe som med objektive øyne har sett på parkeringsfasilitetene i Røsslyngveien borettslag. Gruppen har bestått av Tony Karlsen, Anders Skattenborg, og Vigdis Schelte.

Feilparkeringer har gjennom flere år til tider vært grobunn for negative diskusjoner mellom beboerne her i borettslaget. Gruppen har derfor prøvd å finne løsninger som kan forhindre støy rundt parkering.

Det er idag 29 plasser, 2 reservert for el.bil lading og 3 reserverte plasser for beboere. Antall p.plasser bør være nok men kan uten store kostnader utvides med inntil 10 plasser. Det oppleves ikke som vanskelig å finne p plass hverken for beboere eller gjester. P. Plasser er ikke oppmerket, dette gjør det vanskelig å utnytte kapasiteten maksimalt. Garasjene tilfredsstiller ikke dagens behov og trenger oppgradering. Dagens ladestasjoner for eller biler fungerer ikke bra.

I begge forslagene vi presenterer har vi lagt til grunn at hver p-plass har en størrelse på 2,5 m bredde og 6 m lengde der bilene står etter hverandre. Der bilene står side om side er lengden 5 m og bredden 3m.

I begge forslagene er det foreslått at P-plassene merkes opp.

I begge forslagene gjøres alle P-plassene til kombinert beboer- og gjesteplass.

Det er 3 beboere som har reserverte egne plasser nær sin leilighet, disse beholdes av den ene (nede) og de to oppe, men de to plassene oppe flyttes til nord enden.

Vi har etter møtevirksomhet og befaring landet på 2 forslag:

Forslag 1

Ved å utvide p-plasser til området der avfalls systemet står i dag, med 5 plasser og med merking av plassene vil det gi et totalt antall på 34 p - plasser Se vedlegg 1.

3 plasser er allerede reserverte p-plasser.

2 plasser blir reservert korttidsparkering til hjemmetjeneste og av og på lessing.

4 plasser blir reservert til el bil lading.

Dette forslaget gir 25 p-plasser til beboere/gjester i tillegg til garasje plassene.

Forslag 2

Bygge nye garasjer, som er tilpasset dagens bilpark. Ved å bygge nytt garasje anlegg vil man enkelt kunne legge opp til el bil lading i hver garasje, noe beboerne selv bekoster. I et nytt garasje anlegg vil det enkelt kunne bygges en ekstra «bod» til å oppbevare avfall dunker.

Av de 29 utvendige p-plassene vil 5 plasser utgå som beskrevet under. Det gir 24 p-plasser i tillegg til garasjeplass.

3 plasser er allerede reserverte p-plasser.

2 plasser blir reservert korttidsparkering til hjemmetjeneste og av og på lessing.

Begge våre forslag vil kreve at vi går ut med en anbuds konkurranse, og vi anbefaler i den prosessen å søke bistand fra OBOS.



Forslag 1 er det desidert billigste alternativ da det er stipulert til ca 150.000,- kr. Dette er flytting av avfalls konteinere og utbedring av plassen til å romme 5 p-plasser, og oppmerking av alle p-plassene.

Dette vil gi en kortvarig dekning av p-plasser. Da det i nær fremtid vil kreve mange flere lade punkter. Bilparken i Norge ser ut til at fosil drevne biler skiftes ut med fornybar energi drevne biler som f.eks el- biler.

Forslag 2 er stipulert til ca kr. 4, 2 millioner. Dette gjør kanskje at husleien må justeres. Denne løsningen vil dekke fremtidige behov for el lade plasser i vårt borettslag og borettslaget vil slippe å administrere ladestasjoner og alt det dette innebærer.

Hver leilighet vil få ny og oppgradert garasje som er oppjustert til dagens og fremtidens behov. I tillegg mener vi at dagens utvendig p-plasser dekker behovet for beboere og gjesteparkering.

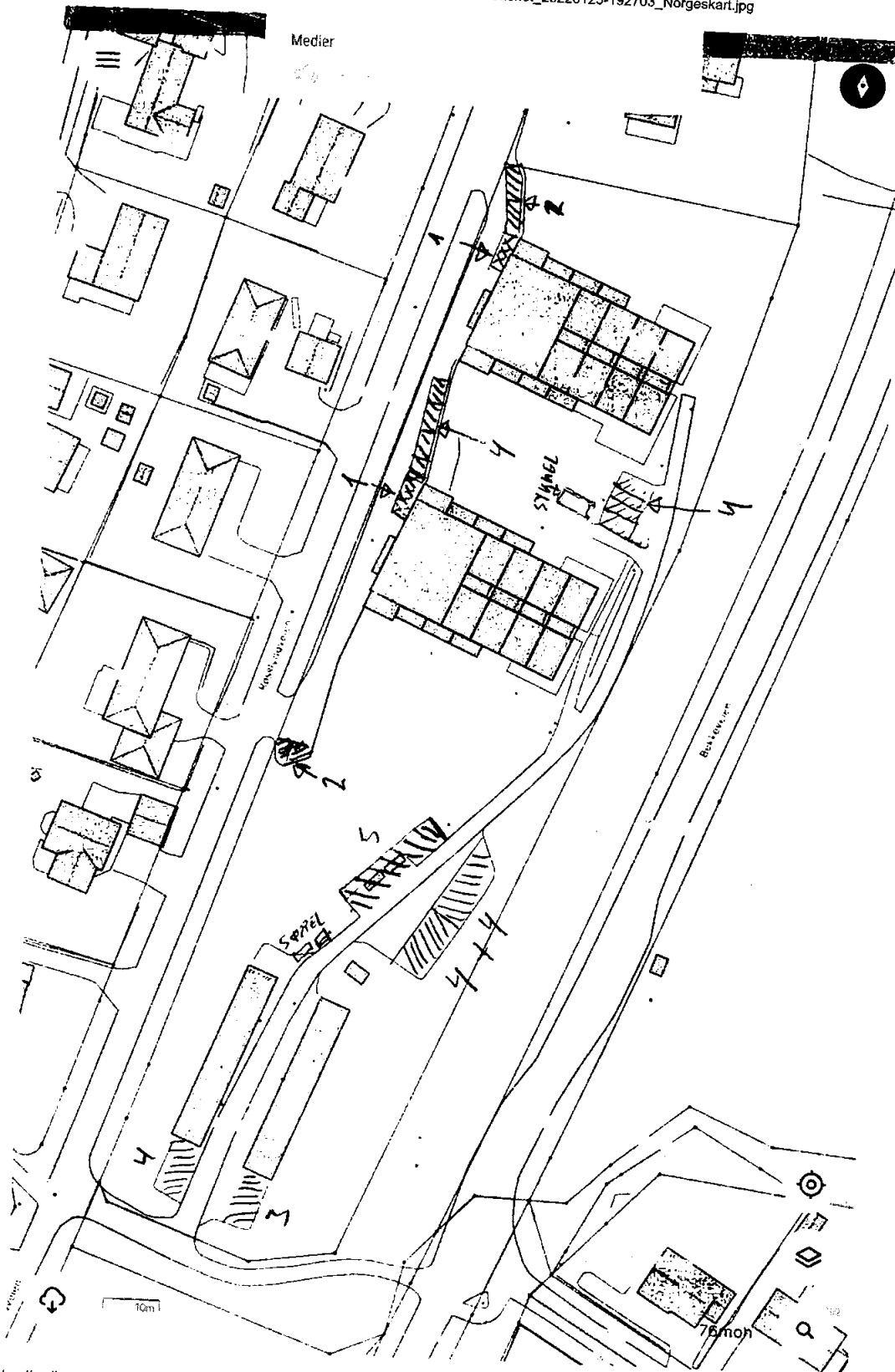
Forslag til vedtak : Forslag 2 vedtas og styret bes starte prosessen med å sende ut anbud, i samarbeid med konsulent på OBOS. For så sette igang arbeidene innenfor de økonomiske rammene som er gitt av generalforsamlingen.



VEDLEGG 1.

29.01.2022, 12:14

Screenshot_20220125-192703_Norgeskart.jpg



<https://mail.google.com/mail/u/0/?pli=1#sent?projector=1>

Saker til generalforsamling i Røsslyngveien borettslag 26. april 2022.**Endring av ordensregel i Røsslyngveien borettslag**

Det har den siste tiden vært flere henvendelser fra beboere her i borettslaget med ønske om å få installere varmpumpe. Dette for å kunne oppnå jevn varme i leilighetene og å kunne redusere strømprisene som er historisk høye.

Foreslår at regelen:

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER/VEDLIKEHOLDSPLIKT (Vedtektene § 4-3, 5-1): Styret må på forhånd godkjenne eventuelle tiltak grunnet funksjonshemming hos bruker av boligen. Bygningsmessige forandringer som er i strid med gjeldende bygningsforskrifter og offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Endringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og tv antenner, partytelt, markiser mv. er ikke tillatt uten styrets samtykke på forhånd. Installering av varmpumper er ikke tillatt. Men dersom beboers helsetilstand tilsier at slik installasjon er nødvendig, må som vedtatt på Generalforsamlingen mai 2012, legeerklæring om dette vedlegges skriftlig søknad. Denne tillatelsen er personlig.

Foreslår at denne regelen endres der det er lagt på gult til:

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER/VEDLIKEHOLDSPLIKT (Vedtektene § 4-3, 5-1): Styret må på forhånd godkjenne eventuelle tiltak grunnet funksjonshemming hos bruker av boligen. Bygningsmessige forandringer som er i strid med gjeldende bygningsforskrifter og offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Endringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og tv antenner, partytelt, markiser mv. er ikke tillatt uten styrets samtykke på forhånd.

Installering av varmpumpe er tillatt når beboere kan vise til:

- Tegning av hvor den skal stå utvendig
- Dokumentasjon på at varmpumpen ikke overskrider byggeforskriftens krav på støy i oppholdsrom hos naboer
- Dokumentasjon på at utvendig støynivå er innenfor hva som er godkjent
- Bekreftelse på at installasjon skal utføres av fagfolk
- Bekreftelse på at serviceavtale vil inngås
- Forklaring på hvordan kondensvann skal renne, slik at det ledes vekk og unngår problemer med fukt, vann søl osv.
- Bekreftelse på at alle utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmpumpen eller installasjon må dekkes av andelseier
- Godkjennelse på at et evt. videresalg av leilighet med varmpumpe, må ny eier være kjent med og akseptere vilkårene for varmpumpen.
- Bekreftelse på at man forstår at dersom man fraviker fra gjeldende regler så vil alle kostnader rundt demontering, utbedring eller tilbakestiltele belastes



aktuelle andelseier.

Forslag til vedtak:

Vedtar endringer i BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER/VEDLIKEHOLDSPLIKT (Vedtektene § 4-3, 5-1): som handler om varme pumpe til:

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER/VEDLIKEHOLDSPLIKT (Vedtektene § 4-3, 5-1): Styret må på forhånd godkjenne eventuelle tiltak grunnet funksjonshemming hos bruker av boligen. Bygningsmessige forandringer som er i strid med gjeldende bygningsforskrifter og offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Endringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og tv antenner, partytelt, markiser mv. er ikke tillatt uten styrets samtykke på forhånd.

Installering av varmepumpe er tillatt når beboere kan vise til:

- Tegning av hvor den skal stå utvendig
- Dokumentasjon på at varmepumpen ikke overskrider byggeforskriftens krav på støy i oppholdsrom hos naboer
- Dokumentasjon på at utvendig støynivå er innenfor hva som er godkjent
- Bekreftelse på at installasjon skal utføres av fagfolk
- Bekreftelse på at serviceavtale vil inngås
- Forklaring på hvordan kondensvann skal renne, slik at det ledes vekk og unngår problemer med fukt, vann søl osv.
- Bekreftelse på at alle utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjon må dekkes av andelseier
- Godkjennelse på at et evt. videresalg av leilighet med varmepumpe, må ny eier være kjent med og akseptere vilkårene for varmepumpen.
- Bekreftelse på at man forstår at dersom man fraviker fra gjeldende regler så vil alle kostnader rundt demontering, utbedring eller tilbakestiltele belastes aktuelle andelseier.

Disse dokumentasjonene legges frem til det til hver tid sittende styre, som arkiverer dette elektronisk i styrerommet.



Utrede alternativt oppvarming av leilighetene i Røsslyngveien borettslag.

I vårt borettslag har vi kun en måte å varme opp leilighetene, det er per i dag bare strøm. Vi opplever og hører om strømbrudd som varer over tid. Det er gjerne flere hendelser hver vinter. Vi har heldigvis ikke ennå vært rammet av langvarig strømbrudd her hos oss. Med mer og mer ekstrem vær kan dette komme til å ramme oss også.

Skjer dette høst, vinter eller tidlig vår hvor vi ennå bruker varmovnene, er vi uten varme i leilighetene.

En del av beboerne har gått til innkjøp av gass ovner for bruk ved strømbrudd. Dette er ikke noe fullgod erstatning da den må slokkes når den står uten tilsyn, på grunn av brannfare. I tillegg bruker en slik ovn mye oksygen til forbrenningsprosessen dette gjør at vindusluker og andre luker må åpnes og ved siden av å slippe inn oksygen slippes det også inn kulde.

Vinteren 2021 og 2022 har vi opplevd ekstrem dyre strømpriser. En alternativ kilde til strøm vil også kunne senke kostnader til oppvarming og annet.

Foreslår at styret utreder alternative måter for oppvarming av leilighetene ved et evt. Strømbrudd.

Forslag til vedtak: Styret utreder alternative måter for oppvarming av leilighetene ved et evt. Strømbrudd. Styret legger dette frem for neste generalforsamling.



Styrets innstilling til innstilling til sak 1

PARKERING

Styrets flertall mener vi må ha en dialog med alle på beboermøte/årsmøte etter generalforsamlingen. Vi har ikke vært samlet på 2 år og å vedta enkeltsaker nå, mener styret's flertallet er uklokt. Det er flere påtrengende saker som må finansieres før ny parkeringsplan. Styret mener også at den økonomiske undersøkelsen i forslaget er for tynt og summen kan bli langt større.

Forslagstiller har informert styret om en uformell undersøkelse blant beboerne viser at dagens ordning fungerer greit, noe som gjør at denne investeringen burde sees i sammenheng med de andre oppgavene.

Styrets flertall mener at dette diskuteres i beboer/årsmøte og at styret redegjør for kommende saker. Styret er også underlagt vedlikeholds ansvar både i borettslagsloven og i våre vedtekter. Forslag til vedtak er å sende saken over til beboermøte/årsmøte for diskusjon og gjennomgang.

Det er i tidligere vedtak diskutert når nytt garasjeanlegg må settes opp og det har vært enighet om at vi burde redusere noe av vår gjeld før vi tar opp ny gjeld. Vedlikeholds kravene som styret må forholde seg til gjelder også fellesanlegg,

Det er også kommet mange forslag til løsninger knyttet til nytt garasjeanlegg og flertallet i styret er at dette også burde diskuteres i beboermøte/årsmøte etter generalforsamlingen. Vi har i dag 13 millioner i gjeld og styret ønsker å styre økonomien i en samlet enhet ikke gå fra vedtak til vedtak da dette kanskje gir en u forsiktbart økonomi.

Forslag til vedtak er at dette diskuteres i beboermøte/årsmøte etter generalforsamlingen.

Styrets innstilling til sak 3

ALTERNATIVE VARMEKILDER

Dette er et forslag om å finne alternative energi kilder, dette har vært styrets fokus i de siste 10 årene og det har vært utredet, fjernvarme, solseller, jordvarme, gass og fusen.

Dette er også meget kostbare løsninger og våre bygningskropper er dessverre ekstremt dyre.

Styret jobber hele tiden med dette og vi ser på kost nytt. Medlemmer i styret hadde et møte men et firma om å få gjennomført en plan for dette, planen koster ca. 50.000,- og vil ikke gi oss mange nye svar, Styret flertall vil derfor ta dette opp på beboermøte/årsmøte etter generalforsamlingen.

Da det gjelder energi så har vi i Røsslyngveien brl. gjort mye de siste årene for å bedre inn klima og strøm besvarelser. Byttet og isolert yttervegger, byttet vinduer, forbedret luftkvaliteten i kjeller og i år bytter vi alle vifter til alle leilighetene.

Forslag til vedtak er at dette diskuteres i beboermøte/årsmøte etter generalforsamlingen.

Da det gjelder komiteens arbeid er styret glad for innsatsen og styrets flertall ser på dette som en «reguleringsplan» som styret vil bruke i sitt fortsatte arbeid.

Forslag til vedtak:

Forslaget her er meget bra og styret går inn for dette med enstemmighet, styret vil få utarbeidet en kontrakt til de som søker om å sette opp varmepumper, installerte pumper vil ha samme regler som de nyinstallerte så vi ikke opererer med forskjellige regler.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Vigdis Schelte
Tony Karlsen

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Erik Johnsen
Tom Edvard Ravndal
Kari Ødegården Høyholmen

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Erik Johnsen
Tom Edvard Ravndal
Kari Ødegården Høyholmen

I valgkomiteen for Røsslyngveien Borettslag

Kari Ødegården Høyholm
Tom Edvard Ravndal



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 587790. 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

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

2018 - 2018 Fasadefornyning og innvendig oppussing

Sideveggene på begge blokkene ble rehabilitert. De gamle stålplatene ble fjernet og nye Steniplater ble montert. Bak fasadeplatene ble det foret ut og tilleggsisolert med 10 cm mineralull. Alle vinduer og terrassedører på disse veggene ble erstattet med vedlikeholdsfrie vinduer fra Magnor (H-kjeden) De har aluminium utvendig, komposittkjerne, treverk innvendig og 3 lags glass.

Balkongene i øverste etasje ble totalrenovert med ny isolasjon i gulvene, ny papptekking (Derbigum SP), nytt tregulv og nye glasstak over.

I alle fellesgangene ble det lagt nytt gulvbelegg, malt vegger, dører og rekkverk og montert nye LED-lamper. I hovedgangene ble det også montert nye letthimlinger.

Totalkostnadene for disse arbeidene ble kr 6,5 mill inkl. mva.

TTSS Byggservice AS var totalentreprenør og OBOS Prosjekt hadde prosjektledelsen på vegne av borettslaget.

2014 - 2014 Omlegging av fall på terrassene

På grunn av problemer med blant annet isdannelse i de utvendige nedløpsrørene fra 2012, ble det høsten 2014 lagt nytt fall på alle de 16 store terrassene.

Det ble montert nye sluk og nye avløpsrør. Det medførte nye rør i taket i



2011 - 2012 Terrasser, terrassedører og
vinduer

soverommet over midtgangen i 6 stk leiligheter. Disse ble isolert i kasset inn. Arbeidene ble utført av Andersen & Bakke AS, ABK Rørservice AS og Protan Tak AS. Prosjektledelse ved OBOS Prosjekt AS - Vestfold. Totalkostnad var 2,0 mill.

Samtlige terrassegulv ble oppgradert med ny isolasjon, Sarnafil tekking og tarakottafargede 35x35cm heller. Det ble etablert nytt fall med nye nedløp på utsiden av bygget.

Nytt rekkverkverk i front med 30 cm herdet glass øverst.

Gamle bodbygg på terrassene ble revet og nye bygget opp igjen.

Veggene mot terrassene ble tilleggisolert med 10 cm og kledd med Royalimpregnert kledning. Terrassedør og vinduer på denne veggen ble også byttet.

Øst- og vestveggene (inngang nede og oppe) ble isolert og kledd om.

Arbeidene ble utført av Andersen & Bakke AS. Total kostnadsramme ca 4,6 mill.



**VEDTEKTER
FOR
RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG**
org. nr: 953 564 750

tilknyttet

TØNSBERG – NØTTERØY BOLIGBYGGELAG

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13. mars 1981, 3.mai 2005, og 2. mai 2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Røsslyngveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Stokke kommune og har forretningskontor i Tønsberg kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag som er forretningsfører.
- (3) Boligbyggelagets revisor skal være borettslagets revisor.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner .
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har Tønsberg – Nøtterøy boligbyggelag rett til å eie andeler.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) Eventuelle særregler for boret

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om



at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i



boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Andelseierens plikter omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring, 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.



(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap, herunder forsikringsegenandel, som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Unntak (tidligere praksis etc)

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 glassruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmvannsbereider, samt rør eller ledninger som 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(6) Unntak (tidligere praksis etc)

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

(4) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

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 forretningsføreren 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 laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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) I 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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).



9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Alle fullmakter til generalforsamlingen skal gis skriftlig.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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) Stemmeliikhet avgjøres 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 framtreende 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

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 boligbyggelaget, 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.



3165 Røsslungveien Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**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.