



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	957 700 314
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	DØVLEHAVNA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Storgaten 20 3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Annette Haugen Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 802 027	1 780 068
Sum inntekter		1 802 027	1 780 068
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 492 844	6 035 067
Sum kostnader		1 561 304	6 103 527
Driftsresultat		240 723	-4 323 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 158	1 203
Sum finansinntekter		8 158	1 203
Annen finanskostnad		195 820	129 876
Sum finanskostnader		195 820	129 876
Netto finans		-187 662	-128 673
Ordinært resultat før skattekostnad		53 061	-4 452 132
Ordinært resultat etter skattekostnad		53 061	-4 452 132
Årsresultat		53 061	-4 452 132
Totalresultat		53 061	-4 452 132
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		53 061	-4 452 132
Sum overføringer og disponeringer		53 061	-4 452 132



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 722 852	19 722 852
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		19 722 853	19 722 853
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 722 853	19 722 853
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 322	4 030
Sum fordringer		9 322	4 030
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 147 471	1 147 424
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 147 471	1 147 424
Sum omløpsmidler		1 156 793	1 151 454
SUM EIENDELER		20 879 646	20 874 307

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 300	3 300
Sum innskutt egenkapital		3 300	3 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 504 875	4 451 815
Sum opptjent egenkapital		4 504 875	4 451 815
Sum egenkapital		4 508 175	4 455 115
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 280 619	6 472 379
Øvrig langsiktig gjeld		9 933 700	9 933 700
Sum annen langsiktig gjeld		16 214 319	16 406 079
Sum langsiktig gjeld		16 214 319	16 406 079
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 514	762
Leverandørgjeld		151 608	35
Annen kortsiktig gjeld		4 030	12 316
Sum kortsiktig gjeld		157 152	13 113
Sum gjeld		16 371 471	16 419 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 879 646	20 874 307



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499140

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 700 314
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DØVLEHAVNA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Annette Haugen Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 957 700 314
DØVLEHAVNA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 802 027	1 780 068
Sum inntekter		1 802 027	1 780 068
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 492 844	6 035 067
Sum kostnader		1 561 304	6 103 527
Driftsresultat		240 723	-4 323 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 158	1 203
Sum finansinntekter		8 158	1 203
Annen finanskostnad		195 820	129 876
Sum finanskostnader		195 820	129 876
Netto finans		-187 662	-128 673
Ordinært resultat før skattekostnad		53 061	-4 452 132
Ordinært resultat etter skattekostnad		53 061	-4 452 132
Årsresultat		53 061	-4 452 132
Totalresultat		53 061	-4 452 132
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		53 061	-4 452 132
Sum overføringer og disponeringer		53 061	-4 452 132



Organisasjonsnr: 957 700 314
DØVLEHAVNA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 722 852	19 722 852
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		19 722 853	19 722 853
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 722 853	19 722 853
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 322	4 030
Sum fordringer		9 322	4 030
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 147 471	1 147 424
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 147 471	1 147 424
Sum omløpsmidler		1 156 793	1 151 454
SUM EIENDELER		20 879 646	20 874 307
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 300	3 300
Sum innskutt egenkapital		3 300	3 300



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 504 875	4 451 815
Sum opptjent egenkapital	4 504 875	4 451 815
Sum egenkapital	4 508 175	4 455 115
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 280 619	6 472 379
Øvrig langsiktig gjeld	9 933 700	9 933 700
Sum annen langsiktig gjeld	16 214 319	16 406 079
Sum langsiktig gjeld	16 214 319	16 406 079
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 514	762
Leverandørgjeld	151 608	35
Annen kortsiktig gjeld	4 030	12 316
Sum kortsiktig gjeld	157 152	13 113
Sum gjeld	16 371 471	16 419 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 879 646	20 874 307



Organisasjonsnr: 957 700 314
DØVLEHAVNA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

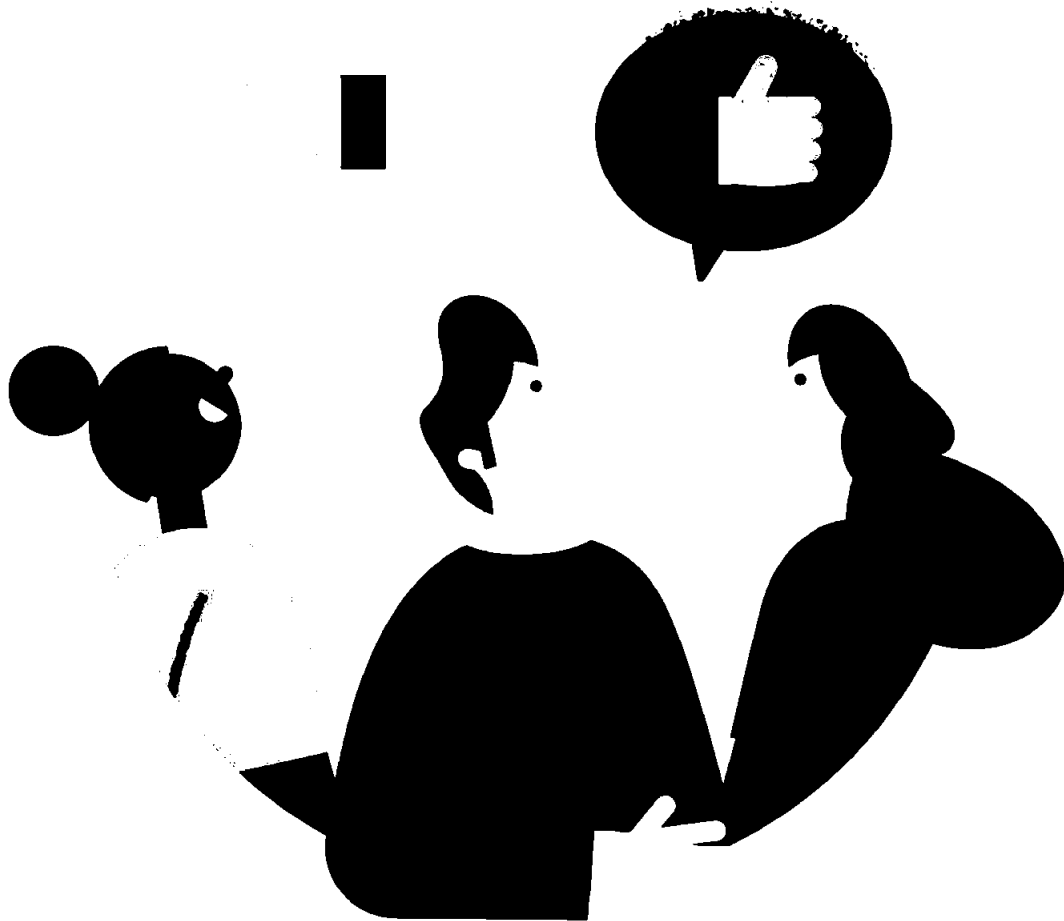
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Generalforsamling 2023

3321 Døvlehavna Borettslag

Tid: Torsdag 25.05.2023 kl. 15.00
Sted: Døvlestua i Døvlehavna, Stokke



BESKYTTET



Til andelseierne i Døvlehavna Borettslag

Velkommen til generalforsamling!

Tid: Torsdag 25.05.2023 kl. 15.00

Sted: Døvlestua i Døvlehavna, Stokke

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022.

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 Døvlehavna 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.

Bare saker som står på sakslisten kan behandles i generalforsamlingen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Døvlehavna Borettslag
avholdes torsdag 25.05.2023 kl. 15.00
i Døvlestua i Døvlehavna, Stokke.**

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra andelseier Anne Marie Andreassen: Universalnøkkel.
- B) Forslag fra styret: Beplantning.
- C) Forslag fra styret: Vedtektsendringer i §§ 1, 2, 3, 5 og 8.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2-3 medlemmer av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 16.05.2023
Styret i Døvlehavna Borettslag

Gunn Jorun Engelsen

Anne Cathrine Gran Widerøe

Greta Hornvedt

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gunn Jorun Junge Engelsen	Døvlehavna 18
Styremedlem	Anne Cathrine Gran Widerøe	Døvlehavna 32
Styremedlem	Greta Horntvedt	Døvlehavna 12
Varamedlem	Anne Grethe Dahl	Døvlehavna 4
Varamedlem	Trine Gustavsen Åsen	Døvlehavna 13
Varamedlem	Toril Larsen	Døvlehavna 40

Valgkomiteen

Anne Grethe Dahl	Døvlehavna 4
Trine Gustavsen Åsen	Døvlehavna 13
Toril Larsen	Døvlehavna 40

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post dovlehavna@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Døvlehavna Borettslag

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

Døvlehavna Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957700314, og ligger i SANDEFJORD kommune

Gårds- og bruksnummer:

458 171 386

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.

Døvlehavna Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Årsmøtet valgte nytt styre fra 12. mai 2022. Bare sekretær (Greta Horntvedt) som ikke var på gjenvalg.

Antall styremøter: 9 møter i nytt styre/fra generalforsamling 12. mai. Ingen styremøter i det gamle styret i 2022 fram til generalforsamling 12. mai.

I tillegg kommer mange uformelle møter for å forberede styremøter og gjennomføre bl.a hastesaker. Styreleder utarbeider saksliste og sekretær skriver referatene/protokollene. Alle som deltar på styremøtene må godkjenne elektronisk i Styrerommet. Etter dette er de også tilgjengelige for varamedlemmene (de som ikke deltar på møtene). En av varamedlemmene har deltatt på de fleste styremøtene i det nye styret.

Alle protokoller/referat fra styremøtene fra det nye styret blir utført elektronisk via «Styrerommet» (OBOS). Dette gjør at det blir en mye bedre saksgang og at forretningsfører lett kan følge med på sakene som behandles i borettslaget. Det gjør også referatene lett tilgjengelig for styremedlemmer i fremtiden. Dette betyr at papirprotokoller er historie. De vi har fra tidligere styrer (4 permer) er viktig historikk og det vil i 2023 bli kjøpt inn et brannsikkert skap hvor de skal oppbevares – skapet plasseres i kottet i Døvlestua. Styreleder og sekretær vil ha nøkkel/kode til dette skapet.

Styreleder har også utarbeidet arkiv i «Styrerommet» for alle dokumenter som er viktige for nåværende og fremtidige styrer. Alt viktig materiale er nå arkivert og mange av dokumentene er nødvendig for at nåværende og fremtidige styrer holdes løpende oppdatert. Svært viktig for at vi bl.a. behandler søknader/saker likt og rettferdig, at styret lett kan finne ut når store vedlikeholdsprosjekt er gjennomført, kostnader osv. Styreleder og sekretær har brukt svært mye tid til dette arbeidet og sørget for god og lett tilgjengelig dokumentasjon for fremtiden. Dette betyr også at alle framtidige styremedlemmer og varamedlemmer må beherske de digitale plattformene som er tatt i bruk.

- Antall informasjonsskriv til beboerne fordelt gjennom året er åtte. I tillegg diverse øvrig info av smått og stort som skjer.
Styret legger stor vekt på å holde beboerne godt informert om styrets arbeid (viktig å være transparente) og hva som skjer/skal skje. Det er vesentlig at alle får tydelig, god og riktig informasjon til samme tid. Målet er bl.a. å forebygge usikkerhet, irritasjoner, konflikter og usanne rykter.
- **Oppgaver som er gjennomført eller påbegynt av styret:**
 - Styreleder og sekretær har ryddet og makulert store mengder gamle styredokumenter (fram til mai 22) som var utdatert.
 - Avtalen med vedlikeholdsfirma, Henrik Erichsen, er reforhandlet og ny avtale er undertegnet. Alle oppgaver er nå tydelig nedtegnet i vedlegg til avtalen.
 - Ekstraordinær generalforsamling 24.05.22 (en sak – forslag om vedtektsendringer)
 - Brannslukningsapparat, brannspray og nye røykvarslere til alle leilighetene
 - Brannforebyggende kurs med praktisk slukkeøvelse i regi av Sandefjord brannvesen (ikke obligatorisk)
 - Større oppgradering av mur, trapper/gangvei og bed foran «Blokka», ned mot Døvlestua. Asfaltering av store hull i kommunal vei. Utført av Henrik Erichsen
 - Stor oppgradering av mange av inngangspartiene til leilighetene og Blokka, belegningssteiner mm. Resten av prosjektet skal slutføres i siste halvdel av 2023. Utført av Henrik Erichsen.

BESKYTTET



- Flytting av avfallsanlegget til området ved fellesgarasjene
Området hvor avfallsanlegget var tidligere er gjort om til en stor eller to mindre gjesteparkeringer
 - Utarbeidelse av regler for parkering og info til beboerne med henstilling om å følge opp
 - Info om styrets ansvar og arbeid
 - Info om brannforebygging
 - Info om kontakt med kommunen og med ungdomsskolen om trafikksikkerhet for beboere i borettslaget
 - Info om vedlikehold av fellesområdene, styrets ansvar og den enkeltes ansvar
 - Mange påminnelser om søppelsortering
 - Utarbeidelse av boligmapper for hver leilighet
 - Det ble arrangert julebord 7.12.22. Styret sto for arrangementet. Flertallet av beboerne deltok.
 - Trine Gustavsen Åsen hatt og har ansvaret for all utleie av Døvlestua.
- Det er gjennomført vedlikeholdsbeifaring sammen med OBOS prosjekt i august - 22. Rapport/ vedlikeholdsplan er mottatt fra OBOS.
Saker som er påbegynt/gjennomført i henhold til denne:
 - Ferdigstilte arbeidet med bytting av alle gamle vifter på loftene. Utført av Ødeskaug Elektro og Stokke Kobber og Blikk.
 - Himling i svalgangen i 2. etg blokka må sikres i hht brannforskrift. Norconsult AS har vurdert saken og avgitt rapport høsten -22. Videre arbeid skjer i 2023.
 - Beplantning foran mur (baksiden av blokka, foran Døvlestua) – HMS sikring
 - Flytting av avfallsanlegget (ihht brannforskrifter).
 - Vindu på loftet i nr 16 er skiftet.
 - Kontaktet kommunen vedr. skjev lyktestolpe, ønske om å rette den opp. Fikk negativt svar.
 - Styret sender påminnelse til beboerne om stenging av vannkran hver høst.

I tillegg en større tids- og arbeidskrevende oppgave som er taushetsbelagt og derfor ikke kan nevnes her. Noe alle som sitter i et styre må være forberedt på. Svært mange møter, telefoner, sms, e-poster og annet skrivearbeide. Men, dette vil selvsagt variere over tid. Styret har også gjennomført at alle endringer utendørs må det *søkes om* skriftlig, alle har fått skriftlig svar. Alle søknader i forbindelse med vedtektene pkt. 5.2.7 må det *søkes om* skriftlig. Protokollene er gjennomgått for å kunne dokumentere tidligere søknader som er innfridd. Alle tidligere saker er dokumentert ved at nåværende beboere er informert i brev og det er utarbeidet et skjema for styret slik at man har oversikt for fremtiden – skjema under stadig oppdatering – naturlig nok.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold og andre driftskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i SANDEFJORD kommune

Kommunale avgifter har for 2023 økt med ca 35 %.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Døvlehavna Borettslag.

Lån

Døvlehavna Borettslag har lån i OBOS-Banken:

Betegnelse	Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
0BBK01	98207914134	6 228 116,00	30.05.23	270 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,75% flytende rente	4,87%	Nei

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

BESKYTTET



Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2023 har økt med kr 5.355 til kr 139.255.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Døvlehavna Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Døvlehavna Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

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



BDO

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 011M6-7V88K-EFE01-JILOE-803ZO-33365



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-22 06:36:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 011M6-7V88K-EFE01-JILQE-803ZO-33365

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/validator>



DØVLEHAVNA BORETTSLAG ORG.NR. 957 700 314, KUNDENR. 3321

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 138 341	5 800 567	1 138 341	999 641
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	53 061	-4 452 132	677 140	491 312
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-191 760	-210 094	-216 000	-168 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-138 699	-4 662 226	461 140	323 312
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	999 641	1 138 341	1 599 481	1 322 953

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 156 793	1 151 454
Kortsiktig gjeld	-157 152	-13 113
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	999 641	1 138 341

BESKYTTET



DØVLEHAVNA BORETTSLAG ORG.NR. 957 700 314, KUNDENR. 3321

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 801 908	1 780 068	1 802 000	1 892 000
Andre inntekter	3	119	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 802 027	1 780 068	1 802 000	1 892 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-5 801	-5 323	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-133 900	-130 000	-133 250	-140 595
Konsulenthonorar	7	-14 695	-875	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-477 890	-5 145 407	-117 750	-135 000
Forsikringer		-73 709	-64 334	-66 900	-81 080
Kommunale avgifter	9	-298 588	-269 909	-283 100	-311 410
Energi/fyring		-10 423	-19 948	-14 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-121 992	-106 284	-78 100	-106 743
Andre driftskostnader	10	-355 846	-292 987	-230 800	-270 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 561 304	-6 103 527	-1 002 860	-1 141 688
DRIFTSRESULTAT		240 723	-4 323 459	799 140	750 312
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 158	1 203	0	0
Finanskostnader	12	-195 820	-129 876	-122 000	-259 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-187 662	-128 673	-122 000	-259 000
ÅRSRESULTAT		53 061	-4 452 132	677 140	491 312
Til opptjent egenkapital		53 061	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-4 452 132		

BESKYTTET



DØVLEHAVNA BORETTSLAG
ORG.NR. 957 700 314, KUNDENR. 3321

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 267 492	18 267 492
Tomt		1 455 360	1 455 360
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		19 722 853	19 722 853
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 322	4 030
Driftskonto OBOS-banken		137 228	244 783
Sparekonto OBOS-banken		1 010 244	902 641
SUM OMLØPSMIDLER		1 156 793	1 151 454
SUM EIENDELER		20 879 646	20 874 307
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 33 * 100		3 300	3 300
Opptjent egenkapital		4 504 875	4 451 815
SUM EGENKAPITAL		4 508 175	4 455 115
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 280 619	6 472 379
Borettsinnskudd	16	9 933 700	9 933 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 214 319	16 406 079
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 030	10 584
Leverandørgjeld		151 608	35
Påløpte renter		1 514	762
Annen kortsiktig gjeld		0	1 732
SUM KORTSIKTIG GJELD		157 152	13 113
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 879 646	20 874 307

BESKYTTET



15

Døvløhavna Borettslag

Pantstillelse	17	17 366 700 27 333 400
Garantiansvar		0 0

Stokke, 12.05.2023
Styret i Døvløhavna Borettslag

Gunn Jorun Junge Engelsen /s/ Anne Cathrine Gran Widerøe /s/ Greta Horntvedt /s/

BESKYTTET

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 801 908
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 801 908

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	119
SUM ANDRE INNTEKTER	119

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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.

BESKYTTET

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 801.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 695
SUM KONSULENTHONORAR	-14 695

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-107 337
Drift/vedlikehold elektro	-256 407
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 249
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 897
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-477 890

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-298 588
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-298 588

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 030
Lyspærer og sikringer	-6 377
Vaktmestertjenester	-248 781
Snørydding	-43 460
Andre fremmede tjenester	-8 838
Trykksaker	-1 881
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 260
Andre kontorkostnader	-19 202
Bank- og kortgebyr	-2 982
Velferdskostnader	-17 035
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-355 846

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	348
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 603
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	207
SUM FINANSINNTEKTER	8 158

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-195 820
SUM FINANSKOSTNADER	-195 820

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989	18 267 492
SUM BYGNINGER	18 267 492

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.458/bnr.171 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser	
Kostpris	25 500
Avskrevet tidligere	-25 499
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-6 700 000
Nedbetalt tidligere	227 621
Nedbetalt i år	191 760
	-6 280 619
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 280 619

BESKYTTET



NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1989	-9 933 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 933 700

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 933 700
Pantelån	6 280 619
TOTALT	16 214 319

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 267 492
Tomt	1 455 360
TOTALT	19 722 852



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra andelseier Anne Marie Andreassen: Universalnøkkel.

Ønsker universalnøkkel tilbake med den begrunnelse at det er noen som føler seg utrygge.

Styrets innstilling:

Bruk av masterkey balanserer på det lovstridige og styret ønsker ikke å ha denne tilgangen.

Viktig informasjon til beboere i Døvlehavna Borettslag – Regelverk i forbindelse med universalnøkkel

I info til beboere 02.06.22 informerte styret om at vi hadde tatt en beslutning på å avvikle bruken av universalnøkkel og at den som eksisterte derfor var blitt destruert. For kort tid siden fikk vi en henvendelse fra en beboer som er uenig denne beslutningen og ønsker at saken skal stemmes over på årsmøtet og at det er flere andre beboere som mener det samme. Styret har bedt om begrunnelse for dette. Vi har kun fått vite at det er beboere som føler seg utrygge uten universalnøkkel. Hva denne utryggheten er utrykk for eller hvor mange som mener dette har vi ingen informasjon på.

Så langt styret kjenner til har det aldri vært noe skriftlig info tilgjengelig i dette borettslaget for hverken beboere eller styret omkring regelverket for bruk av universalnøkkel. Nåværende styre har heller ingen planer om å utarbeide regelverk for dette og gjeninnføre universalnøkkel.

Men, vi mener at det kan være svært nyttig at alle kjenner til det skal være svært strenge regler som skal gjelde for bruk av en slik nøkkel. Vi har hentet inn **eksempel** på et slikt fra et annet borettslag (fra nettet):

Retningslinjer for oppbevaring av master-nøkkel

Universalnøkkel gir tilgang til samtlige leiligheter og boder som har systemlås, og besittelse av denne nøkkelen innebærer derfor et stort ansvar. Disse retningslinjene skal sikre at minst to personer i styret må samtykke til bruk av nøkkelen. For å sikre at ingen enkeltperson har tilgang til nøkkelen, er det innkjøpt en nøkkelboks med 4-sifret kode hvor nøkkelen skal oppbevares. To styremedlemmer må samtykke for at nøkkelen kan tas i bruk: ett styremedlem som er i besittelse av nøkkelboksen, og ett styremedlem som kjenner koden.

- Den personen som er i besittelse av nøkkelboksen med nøkkelen, skal *ikke* kjenne koden.
- Koden skal endres så ofte styret finner det nødvendig, og helst månedlig ifm styremøte.
- Før nøkkelen benyttes skal berørte beboere informeres.
- Ved nødsituasjoner, som f.eks. ved brann, kan nøkkelen benyttes uten forutgående varsel.
- Nøkkelen kan midlertidig gis til nødetatene i tilfeller der de ellers ville ta seg inn i én eller flere leiligheter og/eller boder på annen måte uten forutgående varsel.
- Nøkkelboksen med nøkkelen skal kun oppbevares hos styremedlemmene.
- Nøkkelboksen med nøkkelen oppbevares fortrinnsvis hos et styremedlem som kan gi rask tilgang til nøkkelen ved akutt behov.
- Et eksemplar av disse retningslinjene oppbevares i nøkkelboksen sammen med nøkkelen.
- Ved endring av retningslinjene skal beboerne informeres.

BESKYTTET



Dette er altså eksempel på hvordan det kan gjennomføres. Vi finner svært liten relevant info om dette på nett. Mulig grunn er at det er få mindre borettslag uten vaktmester hvor styret har tilgang til universalnøkkel.

Vi har også funnet regler (fra jurister) på nettet som sier at der hvor man har universalnøkkel så er det tillatt å skifte lås hos de beboerne som ønsker det, til selvkost. Dersom det blir nødvendig for nødetatene å bryte seg inn i leiligheten og dør/lås må skiftes så må borettslaget dekke utgiftene til dette på lik linje med de som velger å være en del av systemlås som er valgt for borettslaget.

Nåværende styre mener at en universalnøkkel kan bidra til falsk trygghet for beboerne. Da vi ikke kjenner til hva som kan skape trygghet med en universalnøkkel så kan vi bare anta hva noen kanskje tenker at den kan benyttes til:

- Mister jeg nøkkelen min så kan styreleder eller noen andre fra styret låse meg inn i leiligheten min
- Bekymrede pårørende som bor langt unna kan kontakte styret og be om at noen låser seg inn og sjekker om beboer har det bra

For nye beboere som ikke har fått informasjon om dette tidligere så vil vi informere om at nåværende styre består av to av tre som er i arbeid og uansett ikke vil kunne gjøre det som skal til for å bruke universalnøkkel på kort varsel. De aktuelle styremedlemmene har lang arbeidsvei og kan ikke skaffe en avtale med sine arbeidsgivere om å forlate arbeidsstedet for å gjennomføre bruk av universalnøkkel. Det kan ta mange timer og dager før dette ev. kan iverksettes. Det er også vanskelig å tenke seg at beboerne ønsker seg et regelverk hvor ansvar for bruk av universalnøkkel kan overlates til varamedlemmer.

Styret er enstemmig på at vi ikke skal ha en universalnøkkel i Døvlehavna Borettslag. Vi har flere gode grunner for dette – bl.a. at en universalnøkkel kan gi falsk trygghet for beboernes trygghet og nåværende styre kan ikke ivareta et seriøst regelverk for bruk av universalnøkkel på en god og rask måte.

Vi anbefaler alle å gjøre en avtale om oppbevaring av en ekstranøkkel hos en nabo, venn eller familie som bor i nærheten. Et annet godt tips er å anskaffe en nøkkelboks med kodelås, lik den vi har for fellesgarasjen. Den finnes i flere størrelser. I den kan man legge en ekstranøkkel og komme seg inn om man mister nøklene sine. Er du eller pårørende bekymret for en beboer som man ikke har sett på lenge så er det bare en ting som gjelder, kontakt politiet / 112. Det er også mulig for den enkelte å gjøre en avtale med f.eks. NOKAS om oppbevaring av ekstranøkkel. En utrykning koster for tiden kr 1000.

Styrets forslag til vedtak:

Universalnøkkel/masterkey gjeninnføres ikke i borettslaget.



B) Forslag fra styret: Beplantning.

Beplantning mellom blokken og husene på toppen (1,3,5,7) – stor og åpen plass – skjermes med beplantning. Henrik Erichsen har levert et tilbud på et eventuelt prosjekt på ca kr 45-50 000 som inkl ca 18 m hekk og øvrig arbeid – grave vekk plen, jord, planting og barking.

Saken her dreier seg ikke om hva slags planter borettslaget skal ha.
Saken handler om borettslaget skal bruke penger på dette.

Fwd: Syrin hekk etablering

Døvlehavna - diverse m/styret x

greta horntvedt

til meg ▾

Fra: Henrik Erichsen <h_erichsen17@hotmail.com>
Sendt: Wednesday, April 19, 2023 12:29:54 PM
Til: horntvedtgreta@gmail.com <horntvedtgreta@gmail.com>
Emne: Syrin hekk etablering

Hei

Syrin koster 480 eks mva

Anbefaler 2 stk pr meter , sum for 18 meter hekk blir da:

21600 kr inkl mva

Jobben med å grave vekk plen, løsne jorden tilføre litt jord.

planting og barking:

23625 kr inkl mva

Sum Totalt:

45225 kr inkl mva

Styrets forslag til vedtak:

Borettslaget engasjerer Henrik Erichsen til å utføre oppdraget.

BESKYTTET



C) Forslag fra styret: Vedtektsendringer i §§ 1, 2, 3, 5 og 8.

Styret foreslår en del vedtektsendringer. Noen er kun språklig, noen fordi DES-klubben opphører 01.07.2023 og korrigeringer er gjeldende fra samme dato.

Styrets forslag til endringer i vedtektene:

Selve overskriften : fjerne tilknyttet De eldre Boligklubb Stokke
Vedtatt osv. : etter 2015 et komma, deretter avslutte med 25. mai 2023

1. Innledende bestemmelser

1-2 (1) : *Borettslaget ligger i Stokke i Sandefjord kommune osv.*
1-2 (2) : fjerne

2. Andeler og andelseiere

2-1 (2) : fjerne *bare medlemmer i De eldre Boligklubb og. Bare fysiske osv. ok*
2-3 (6) : fjerne

3. Forkjøpsrett

3-1 (1) : fjerne alt. Ny tekst: *Andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett etter ansiennitet.*
3-3 (1) : fjerne setning to – tekst som står igjen : *Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen*
3-3 (3) : fjerne *i en avis som er vanlig lest på stedet.* Endret tekst: *Forkjøpsretten skal kunngjøres på OBOS hjemmesider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.*

5. Vedlikehold

5-1 (2) : ...varmekabler *i entre* (må spesifiseres hvor) + fjerne *vannklosett, (Jørn – se pkt 7 – det er årsaken)*
5-1 (3) : Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvending *kloakkledning* (*kloakkrør* ville vært bedre) til og fra egen vannlås/sluk. Neste setning ok.
5-2 (3) : helt på slutten av avsnittet – ...med unntak av varmekabler *i entreen.*

8. Styret og dets vedtak

8-1 (1) : ...med *to varamedlemmer.*
8-2 (3) : Protokollen skal *signeres elektronisk*

Vedlagt dagens vedtekter i de paragrafer som skal endres.

Styrets forslag til vedtak:

Foreslåtte vedtektsendringer vedtas, og gjøres gjeldende fra 01.07.2023.

Gyldig vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

BESKYTTET



VEDTEKTER FOR DØVLEHAVNA BORETTSLAG

org. nr: 957700314

tilknyttet DE ELDRES BOLIGKLUBB STOKKE

vedtatt på konstituerende generalforsamling 26.mai 1993, ekstraordinær generalforsamling 19. august 2005, generalforsamling 7.mai 2015 og sist på ekstraordinær generalforsamling 24. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Døvlhavna 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 De Eldres boligklubb Stokke.
- (3) Borettslagets revisor er forretningsførers revisor.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare medlemmer i De Eldres Boligklubb og bare fysiske personer (enkeltpersoner) over 50 år kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Ved andelseiers død kan gjenlevende ektefelle overta andelen.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene, andelsbrev samt ordensregler.

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.

BESKYTTET

(3) Nekter 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) Man må være medlem i De Eldres Boligklubb, Stokke

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier må vedkommende være medlem av De Eldres boligspareklubb. Andelseierne i borettslaget har beste ansiennitet, dernest de øvrige medlemmer i De Eldres boligklubb. Om et ikkemedlem erverver andelen må vedkommende melde seg inn og ellers fylle vilkårene i Des-klubbens vedtekter. Vilråene for medlemskap er at enslige eller minst en av ektefellene har fylt 50 år. (Desklubbens §2, punkt 2.)

(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 DES-klubben foran.

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

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

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, varmtvannsbereider 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) Vedlikehold og utskifting av ventilasjonsanlegg er borettslagets ansvar - bortsett fra kjøkkenhette.

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, varmtvannsbereider,



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) Det vises her til § 5-1, punkt 8.

(7) Borettslaget dekker utskifting av følgende innretning/utstyr en- 1 gang:

- Termostat til bad
- Varmekabel i badegulv
- Vannklosett
- De gamle eksisterende fastmonterte varmeovner

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. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Et styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt dersom det er særlig grunn til det.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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



**5. VALG AV TILLITSVALGTE
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Greta Horntvedt	Døvlehavna 12
Lars Dragenes	Døvlehavna 8
Arne Vidar Fevang	Døvlehavna 7

Det skal velges ett styremedlem.

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Gunn Jorun Junge Engelsen	Døvlehavna 18
Anne Cathrine Gran Widerøe	Døvlehavna 32

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Trine Gustavsen Åsen Døvlehavna 13
2. Britt Rigmor Holth Døvlehavna 3
3. Turid Korsane Døvlehavna 28

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

[Navn]	Døvlehavna
[Navn]	Døvlehavna
[Navn]	Døvlehavna

I valgkomiteen for Døvlehavna Borettslag

Anne Grethe Dahl /s/
Trine Gustavsen Åsen /s/
Toril Larsen /s/

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 7144488. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

BESKYTTET



3321 Døvlehavna 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)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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

BESKYTTET