



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 361 512
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 22 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 870 652	1 826 848
Sum inntekter		1 870 652	1 826 848
Kostnader			
Lønnskostnad		124 958	125 172
Annen driftskostnad		837 898	598 794
Sum kostnader		962 856	723 966
Driftsresultat		907 796	1 102 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 300	4 777
Sum finansinntekter		4 300	4 777
Annen finanskostnad		338 248	418 935
Sum finanskostnader		338 248	418 935
Netto finans		-333 948	-414 158
Ordinært resultat før skattekostnad		573 848	688 724
Ordinært resultat etter skattekostnad		573 848	688 724
Årsresultat		573 848	688 724
Totalresultat		573 848	688 724
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		573 848	688 724
Sum overføringer og disponeringer		573 848	688 724



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 457 315	4 457 315
Sum varige driftsmidler		4 457 315	4 457 315
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 457 315	4 457 315
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		16 329	18 823
Sum fordringer		16 329	18 823
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		974 555	1 042 091
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		974 555	1 042 091
Sum omløpsmidler		990 884	1 060 914
SUM EIENDELER		5 448 199	5 518 229

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 491 680	11 065 527
Sum opptjent egenkapital		-10 491 680	-11 065 527
Sum egenkapital		-10 488 880	-11 062 727
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 796 296	16 390 401
Øvrig langsiktig gjeld		117 200	117 200
Sum annen langsiktig gjeld		15 913 496	16 507 601
Sum langsiktig gjeld		15 913 496	16 507 601
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 537	2 470
Leverandørgjeld		9 487	60 086
Skyldige offentlige avgifter		4 004	3 970
Annen kortsiktig gjeld		8 555	6 830
Sum kortsiktig gjeld		23 583	73 355
Sum gjeld		15 937 079	16 580 956
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 448 199	5 518 229



Årsmøte 2021

Borettslaget Nørvegata 22 AL

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 26. april 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Nørvegata 22 AL vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 21.04.2021 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager
- Siste dato for avstemming er 26.04.2021 kl.09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Nørvegata 22 AL blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.04.21 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 26.04.21

Selskapsnummer: 6494 **Selskapsnavn** Borettslaget Nørvegata 22 AL

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

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

Erik Vartdal Hansen og Lyder Strømmen velges som protokollvitne(r)

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 56 000.

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

**Saker til behandling:**

Revidering av husordensregler

Forslag til vedtak

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

Endring av vedtekter

Forslag til vedtak

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

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**1 Styreleder****1 Styremedlem****3 Varamedlemmer**

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Erik Vartdal Hansen	
Styremedlem	Geir Bøe	
Styremedlem	Odd Egil Vassbotn	
Varamedlemmer	Britt Jorid Mork	
Varamedlemmer	Madelen Hansen	
Varamedlemmer	Mindor Petter Vatnehol	
Varamedlemmer	Trond Runar Solevåg	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling**1 OBOS Delegert****1 OBOS Varadelegert**

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Erik Vartdal Hansen	
Varadelegert	Lyder Kåre Strømmen	

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



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nørvegata 22 AL. Avstemningen åpner 21. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6494>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Revidering av husordensregler
6. Endring av vedtekter
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Nørvegata 22 AL

Erik Vartdal Hansen

Lyder Kåre Strømmen

Odd Egil Vassbotn



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Erik Vartdal Hansen og Lyder Strømmen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6494 Årsrapport og regnskap for 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Vartdal Hansen	2019-2021 (På valg)
Styremedlem	Lyder Kåre Strømme	2020-2022 (Ikke på valg)
Styremedlem	Odd Egil Vassbotn	2019-2021 (På valg)
Varamedlem	Britt Jorid Mork	2020-2021 (På valg)
Varamedlem	Terje Skarsbø	2020-2021 (På valg)
Varamedlem	Mindor Petter Vatnehol	2020-2021 (På valg)

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Erik Vartdal Hansen 2020-2021 (På valg)

Varadelegert

Lyder Kåre Strømme 2020-2021 (På valg)

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Borettslaget Nørvegata 22 AL

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Borettslaget Nørvegata 22 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955361512, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Nørvegata 22 A-B

Gårds- og bruksnummer :

134 211

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Borettslaget Nørvegata 22 AL 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 E&Y AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid

Det siste året har vi hatt 13 møter, der vi blant annet har godkjent 3 nye andelseiere.

Det største prosjektet styret hadde i fjor var utskiftingen av porttelefonanlegget til borettslaget. Vi kunne heldigvis fortsette å bruke de gamle kablene og selve arbeidet gikk derfor ganske smertefritt. Resultatet er at vi nå har et mye nyere anlegg som både ser bedre ut og forhåpentligvis vil være vedlikeholdsfritt ei god stund fremover. I tillegg fikk vi på plass automatiske døråpnere for hoveddørene mot øst, noe som gjør det enklere å komme seg inn eller ut når man bærer på saker og ting. Vi håper at alle er like fornøyde som styret.

Andre saker som styret har håndtert er mindre utbedringer av det elektriske anlegget i fellesområdene til borettslaget, samt at vi leitet etter og greide å finne to plasser hvor det gikk ut for mye vann. I det ene tilfellet var det en varmtvannsbereder som kontinuerlig tappet inn vann, mens det i det andre tilfellet var et toalett som ikke stoppet å renne. Det at vi greide å stoppe disse lekkasjene vil vi nok se igjen på fremtidige regninger for vann og avløp fra Ålesund kommune. Potensielt kan vi spare flere titusener om vi greier å holde slike lekkasjer under kontroll i fremtiden.

I år er det etableringen av ventiler i trappeoppgangen som står i fokus. Vi har siden rehabiliteringen slitt med at dårlig luft blir hengende igjen i dagevis med mindre dører settes opp og vi får gjennomluftet på den måten. Dette er hverken brannsikkert eller sikkert med tanke på å holde uvedkommende ute av blokken og vi må derfor få gjort noe med det. I tillegg vil styret også gjennomføre mindre vedlikeholdsoppgaver gjennom året.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 870 652.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 962 856.

Dette er kr 84 072 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kommunale avgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 573 848 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 967 301 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med en økning på 5 % og eiendomsskatt er budsjettert med en økning på 3 %.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 1 388. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Nørvegata 22 AL.

Lån

Borettslaget Nørvegata 22 AL har lån i OBOS Banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 1,78 %, månedlig forfall og nedbetalingsdato 30.11.2041.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret forventes økt med KPI fra 01.07.2021.

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

Felleskostnader

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

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

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund
Langlandsvegen 1, NO-6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 70 11 82 82

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nørvegata 22 AL

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nørvegata 22 AL som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ålesund, 23. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Framstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Nørvegata 22 AL

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 3ECZU-4NC8U-X3U0V-D22WT-TZH3K-Q53NE



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."

Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 83.243.xxx.xxx

2021-03-23 19:03:28Z



Penneo Dokumentnøkkel: 3ECZU-4NC8U-X3U0V-D22WT-TZH3K-Q53NE

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>



BORETTLAGET NØRVEGATA 22 AL ORG.NR. 955 361 512, KUNDENR. 6494

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		987 559	809 644	987 559	967 301
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		573 848	688 724	547 216	715 216
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	16 481 482	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-594 105	-16 992 291	-552 000	-629 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-20 257	177 915	-4 784	86 216
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		967 301	987 559	982 775	1 053 517
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		990 884	1 060 914		
Kortsiktig gjeld		-23 583	-73 355		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		967 301	987 559		



Borettslaget Nørvegata 22 AL

BORETTSLAGET NØRVEGATA 22 AL ORG.NR. 955 361 512, KUNDENR. 6494

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 870 152	1 826 360	1 870 000	1 870 000
Andre inntekter	3	500	488	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 870 652	1 826 848	1 870 000	1 870 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-68 958	-69 172	-72 820	-72 820
Styrehonorar	5	-56 000	-56 000	-56 000	-56 000
Revisjonshonorar	6	-7 258	-6 599	-6 700	-7 500
Forretningsførerhonorar		-61 975	-60 110	-61 000	-64 000
Konsulenthonorar	7	-873	-111	0	0
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	8	-203 490	-120 594	-200 000	-100 000
Forsikringer		-43 147	-41 690	-43 200	-44 600
Kommunale avgifter	9	-313 584	-211 093	-233 600	-327 000
Energi/fyring		-5 792	-8 783	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-167 664	-122 503	-167 664	-167 664
Andre driftskostnader	10	-28 515	-21 711	-20 200	-20 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-962 856	-723 966	-878 784	-877 784
DRIFTSRESULTAT		907 796	1 102 882	991 216	992 216
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 300	4 777	0	0
Finanskostnader	12	-338 248	-418 935	-444 000	-277 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-333 948	-414 158	-444 000	-277 000
ÅRSRESULTAT		573 848	688 724	547 216	715 216
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		573 848	688 724		



Borettslaget Nørvegata 22 AL

BORETTSLAGET NØRVEGATA 22 AL
ORG.NR. 955 361 512, KUNDENR. 6494

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 406 800	4 406 800
Tomt	13	50 515	50 515
SUM ANLEGGSMIDLER		4 457 315	4 457 315
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		16 329	18 823
Driftskonto OBOS-banken		232 712	134 443
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 725	1 725
Sparekonto OBOS-banken		740 118	905 923
SUM OMLØPSMIDLER		990 884	1 060 914
SUM EIENDELER		5 448 199	5 518 229



Borettslaget Nørvegata 22 AL

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 28 *

100		2 800	2 800
Udekket tap	14	-10 491 680	-11 065 527
SUM EGENKAPITAL		-10 488 880	-11 062 727

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 796 296	16 390 401
Borettsinnskudd	16	117 200	117 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 913 496	16 507 601

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		9 487	60 086
Skyldige offentlige avgifter	17	4 004	3 970
Påløpte renter		1 537	2 470
Annen kortsiktig gjeld	18	8 555	6 830
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 583	73 355

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 448 199	5 518 229
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	19	16 617 200	16 617 200
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 21.03.2021
Styret i Borettslaget Nørvegata 22 AL

Erik Vartdal Hansen /s/

Lyder Kåre Strømmen /s/

Odd Egil Vassbotn /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	1 702 488
Tafjord	167 664
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 870 152

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	500
SUM ANDRE INNTEKTER	500

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-48 831
Påløpte feriepenger	-6 983
Arbeidsgiveravgift	-15 766
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 622
SUM PERSONALKOSTNADER	-68 958

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Borettslaget Nørvegata 22 AL

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 56 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 258.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-131
Andre konsulentonorarer	-742
SUM KONSULENTHONORAR	-873

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-55 456
Drift/vedlikehold elektro	-141 804
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 399
Kostnader dugnader	-830
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-203 490

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-76 128
Kommunale avgifter	-237 456
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-313 584

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 903
Verktøy og redskaper	-8 280
Snørydding	-3 930
Kontor- og datarekvisita	-1 187
Trykksaker	-1 013
Andre kontorkostnader	-3 231
Porto	-517
Bank- og kortgebyr	-2 455
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-28 515



Borettslaget Nørvegata 22 AL

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	105
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 195
SUM FINANSINNTEKTER	4 300

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-144 039
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-194 209
SUM FINANSKOSTNADER	-338 248

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris inkl. tomt/Bokf.verdi 1957.	921 200
Opprinnelig tomteverdi	-14 400
Nye ballkonger i 2016	3 500 000
SUM BYGNINGER	4 406 800

Gnr.134/bnr.211

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

TOMT

Tilleggsareal	36 115
Opprinnelig tomteverdi fra 1957	14 400
SUM TOMT	50 515

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter 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.



Borettslaget Nørvegata 22 AL

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2019	-16 481 482	
Nedbetalt tidligere	91 081	
Nedbetalt i år	594 105	
		-15 796 296
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-15 796 296

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig		-117 200
-------------	--	----------

SUM BORETTSINNSKUDD		-117 200
----------------------------	--	-----------------

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk		-1 725
----------------	--	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift		-2 279
----------------------------	--	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-4 004
---	--	---------------

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger		-6 983
-------------	--	--------

Påløpte ksofnader		-1 461
-------------------	--	--------

Gebyrer		-111
---------	--	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-8 555
-----------------------------------	--	---------------

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		117 200
-----------------	--	---------

Pantelån		15 796 296
----------	--	------------

TOTALT		15 913 496
---------------	--	-------------------

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

Bygninger		4 406 800
-----------	--	-----------

Tomt		50 515
------	--	--------

TOTALT		4 457 315
---------------	--	------------------



Annen informasjon om borettslaget

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 TRYG FORSIKRING med polisenummer . 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 skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2017 Fasaderehabilitering

1. Fjerning av eksisterende fasadekledning og balkonger nord og øst. (Kuldebro)
2. Nye, frittstående balkonger iht. skissetegning nord og vest.
3. Fjerning av lysgrav nordøst.
4. Gjenmuring av kjellervindu, etablering ventiler til kjellerrom.
5. Leca rehab-blokk på grunnmurer.
6. Utvendig isolering 10 til 15cm med vindspærre, utlektet platekledning.
7. Ny vindu og dører i vinyl eller i tre m/utvendig alu-kappe. 3-lag glass med lydklasse og med solfilter mot syd og vest. Nye vindusforinger og listverk i ferdig, hvitmalt utførelse.
8. Nødvendige tilpasninger i yttervegger for etablering av vindu og dører etter tegning.
9. Etablering av friskluftsventiler m/lydklasse i oppholdsrom. Oppgradert utkast fra kjøkkenventilator. Kontroll/utbedring avtrekk over tak.
10. Fullført hovedinngang-system mot øst, inkl. forbedret utvendig tilkomst A.
11. Nytt overbygg hovedinnganger øst.
12. Utskifting av utvendige dører m/oppgradert utstyr.
13. Etablering av bossrom i sydøstlig hjørne. Utvendig dør mot syd, innvendig tilkomst B.
14. Oppgradering av lys og el-utstyr i forbindelse med inngangsparti, fasader etc.
15. Oppgradering vannuttak i fasader og i forbindelse med bossrom.



Borettslaget Nørvegata 22 AL

		16. Generelle vedlikeholdstiltak etter bestilling fra styret, innenfor vedtatte, økonomisk rammer.
		17. Oppgradering og reasfaltering av uteområder vest, nord og øst
		18. Etablering av ny utvendig tilkomsttrapp fra Borgundvegen
		19. Etablering av utvendige stikkontakter på balkonger og oppgradering av innvendige el-punkt
		20. Forbedring av utvendig tilkomst til bossrom sørøst med støpt rampe og rekkverk
		21. Nye innvendige branndører i u.et.
		22. Sikring mot istapper over inngangspartiene
2008	Vann- og elsjekk	Borettslaget har utført vann- og EL-sjekk i leiligheter og fellesrom.
2004	Utvidelse balkonger mot syd	- Andelseiere med balkonger mot syd har fått montert nye større balkonger. - Den enkelte andelseier bekostet arbeidet.
1993	Tak/loft	- Reparasjon av tak og rom i loft, årsaken var brann i loftetasje. - Deler av det gamle taket ble brukt på nytt og taket ble omtekket.
1993	Nye dører med brann- og lydkrav.	- Utskifting av alle entredører og dører til loft. - Montert nye dører med brann- og lydkrav. - Utskifting av låssystem.
1990	Stigeledninger	- Fjerning av gavleledninger og montering av nye stigeledninger av kobber for kaldtvann i alle leiligheter.
1990	Hovedvannledning	- Utskiftet hovedvannledning fra utvendig kommunale ledning inn til hovedstoppekran. - Montert vannmåler og nye fordelingsledninger i kjeller.
1989	Parkeringsplass	Opparbeidelse av parkeringsplass langs nabogrense mot øst.
1989	Nordre eiendomsgrense	- Bygging av forstøtningsmur langs nordgrensen av eiendommen.
1989	Fasade	- Rehabilitering av nordfasade, tilleggisolering, kledning med stålkassetter og utskifting av gamle vinduer.



Borettslaget Nørvegata 22 AL

1986	Fasaderehabilitering	<ul style="list-style-type: none">- Rehabilitering av fasader, tilleggisolering og kledning med stålkassetter, utskifting av vinduer og balkongdører, og installasjon av innvendig antenneanlegg.- Det ble også utført maleriarbeider på grunnmur og rundt vinduer.
1982	Utvendig rør	<ul style="list-style-type: none">- Drenggrøft på 75 m langs nord- og vestsider av bygget forbedret, betongrør på 200mm med åpne skjøter lagt inn. Årsaken var inntrenging av vann i kjelleren på nord- og vestiden, sprekk i betongen i vestfasaden og setning av asfalten.
1981	Vinduer	<ul style="list-style-type: none">- Nye vinduer på fasaden mot vest.
1979	Vinduer	<ul style="list-style-type: none">- Skader på vinduer i kjeller og loft pga orkan, vinduene ble blåst inn og knuste. Utskifting av vinduskarmer, 3 vinduer i kjelleren og 1 på loftet.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 56 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 56 000



Sak 5

Revidering av husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er ikke så lenge siden borettslaget vedtok nye husordensregler, men de siste årene har vist at vår nåværende utgave av husordensreglene har visse mangler og utydigheter. Derfor ønsker styret å revidere husordensreglene slik at disse bedre kan informere andelseierne om deres rettigheter og plikter som beboere i Nørvegata 22. I forslaget til regler er nye eller vesentlig endrede punkter fremhevet med rød skrift.

Dokumentet tar også opp hvordan ladepunkter skal brukes selv om dette ikke er på plass enda i vårt borettslag, paragrafen ble inkludert for å slippe å måtte endre husordensreglene igjen etter at vi har fått de på plass. Den nye borettslagsloven er klar på at det skal tilrettelegges for lading av el- og hybridbiler og styret mener da at det er en stor fordel å ha en felles ladeinfrastruktur istedenfor individuelle løsninger.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. 6494 Husordensregler, Revidert.pdf



Husordensregler

for borettslaget Nørvegata 22 AL, org nr. 955 361 512

tilknyttet

Oslo bolig og sparelag (OBOS)

Vedtatt på generalforsamling den 25. april 2018, sist endret den 21. april 2021.

1. Hensikt

(1) Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg for eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

(2) Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven, borettslagets vedtekter og husordensreglene. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

2. Ro

(1) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

(2) Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl. 00.00 og 08.00 på fredager, lørdager og helligdager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

(3) Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

3. Fellesareal

(1) Fellesområdene i borettslaget innbefatter inngangspartier, fellesboder, loftsrom, ganger, trappeoppganger og utearealer tilhørende blokken. Disse må til enhver tid holdes ryddig og rene.

(2) Det kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp, elektrisitet, porttelefoner eller postkasser dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

(3) Grunnet plassmangel er det kun tillatt å plassere barnevogner og rullatorer i de innvendige fellesarealene. Sykler, ski, kjelker etc. må hensettes i egne boder eller i sykkelboden i kjelleren i B-oppgangen.



(4) Andre gjenstander som blir hensatt i fellesområdene vil bli pålagt fjernet dersom eier kan identifiseres, dette for å sikre fremkommelighet og grunnet brannfaren slike gjenstander kan utgjøre. Om pålegget ikke etterkommes vil gjenstandene fjernes for eiers regning. Dersom eier ikke kan identifiseres vil gjenstandene kunne bli fjernet uten varsel.

(5) Siden det er begrensede utluftningsmuligheter i trappeoppgangene skal man ikke luften ut leilighetene ved å sette opp inngangsdørene. Sigaretttrøyk og matlukt sprer seg raskt i trappeoppgangen og sitter igjen lenge.

(6) Lys i fellesområder bør slås av når man er ferdig med bruken av de.

(7) Beboerne skal påse at fellesdører og ytterdører er låst til enhver tid.

(8) Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

4. Avfallshåndtering

(1) Bossrommet til blokken befinner seg i underetasjen i B-oppgangen. Her er det kun avfall som er en del av innsamlingen til ÅRIM som skal samles sammen. Papp skal flatpakkes så mye som mulig for å spare plass i pappkonteinerne. Beholdere som har inneholdt mat og som skal resirkuleres *må* rengjøres så godt som mulig for å unngå lukt.

(2) Avfall som ikke er en del av innsamlingen til ÅRIM må leveres på egnede miljøstasjoner. Ved henvendelse til et av styrets medlemmer er det mulig å få låne borettslagets ÅRIM kort slik at man kan levere avfallet på fellesskapets årlige kvote.

(3) Bossposer må ikke henges i fellesområder eller på altaner grunnet frykt for at skadedyr blir tiltrukket og lukt skal spre seg. Spesielt gjelder dette i trappeoppgangene hvor det er vanskelig å luften ut.

(4) Hageavfall skal ikke deponeres på friarealet vest for borettslaget.

5. Dyrehold

(1) Dyrehold hvor dyret vil oppholde seg eller bli fraktet utenfor leiligheten regelmessig tillates kun etter søknad til styret. Dyr som *kun* skal oppholde seg inne kan anskaffes uten å søke.

(2) Dersom dyreholdet medfører sjenanse for de øvrige beboerne, i form av lyd, lukt eller at man ikke plukker opp etter det, kan styret i ytterste konsekvens be om at man kvitter seg med dyret. Man vil imidlertid bli gitt advarsler før styret går til dette skrittet.

6. Parkering

(1) Med bakgrunn i det begrensede antallet av oppmerkede parkeringsplasser som borettslaget har tilgjengelig kan hver andelseier kun disponere en av disse parkeringsplassene om gangen. Tildelt parkeringsplass følger *ikke* med når andelen blir solgt.

(2) Når en av de oppmerkede parkeringsplassene blir ledige kan andelseiere som mangler parkeringsplass søke om å få den tildelt. Selve tildelingen vil skje med hensyn til ansienniteten til de som søker. Søknadsperiodene skal ha en fastsatt frist og styret vil melde fra om denne fristen ved å



føre den opp på oppslagstavlene ved postkassene og på Vibbo.

(3) Dersom en andelseier ikke disponerer bil over en lengre periode eller har fått godkjent fremleie av sin leilighet må vedkommende enten vederlagsfritt fremleie parkeringsplassen til en av de andre andelseierne i borettslaget eller gi opp plassen helt. Om dette ikke gjøres frivillig kan styret gripe inn og omdisponere parkeringsplassen med tvang.

(4) Lade plassene som tilhører borettslaget mot syd skal så langt det lar seg gjøre holdes frie dersom man ikke aktivt lader el- eller hybridbilen sin. Dette for at så mange som mulig skal ha muligheten til å benytte seg av anlegget.

(5) Hensetting av avskiltet bil på området til borettslaget skal ikke forekomme. Dette med bakgrunn i at vi allerede har stor mangel på parkeringsplasser til vår dispensasjon.

(6) Det henvises ellers til de kommunale parkeringsplassene langs gjerdet på sydsiden av borettslaget.

7. Bruksoverlating

(1) Bruksoverlating av hele leiligheten skal godkjennes av styret. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Nordvest. I utgangspunktet skal andelseier ha bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene for å kunne få godkjent en søknad om fremleie, men unntak kan gjøres dersom andelseier er en juridisk eier eller i situasjoner hvor man må flytte grunnet endringer i jobb, skole eller av andre årsaker.

(2) I henhold til borettslagslovens § 5-4 er det lov å leie ut deler av leiligheten sin mens man selv bor der uten å måtte søke styret om tillatelse. For å etterkomme reglementet rundt brannsikkerhet må imidlertid styret informeres om navn og telefonnummer til de som bor i leiligheten.

(3) Utleieren har en plikt om å informere sin leietaker om borettslagsloven, vedtektene til borettslaget og reglene i dette dokumentet og påse at disse etterlevs. Det er også utleier som har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som fremleien påfører laget eller de andre andelseierne.

8. Fasadeendringer

(1) Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører, utvendige lamper, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, varmpumper, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

(2) Det er lov å dekke til glasset i rekkverket på altanene med folie, så lenge dette går an å fjerne i etterkant uten at glasset påføres skader. Styret ber imidlertid beboerne om å holde seg til folie som gir glasset et frostet utseende og å holde seg unna folie med farger med hensyn til helhetsinntrykket til fasaden.

9. Brannforebyggende sikkerhet

(1) Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes brannslukningsapparat eller brannslange, samt en eller flere røykvarslere i den andelen han eller hun rår over. Det bør helst være røykvarsler på alle soverom. Eier er selv ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

(2) Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på altanene, kullgrill er forbudt grunnet



brannfaren dette medfører. Det er imidlertid fritt fram å bruke kullgrill i hagen fremfor blokken.

(3) På grunnlag av tidligere tilfeller med pipebrann hvor årsaken var fyring med mye papp og papir, er dette forbudt å bruke bortsett fra i opptenningsfasen.

10. Altan

(1) Det er ikke tillatt å mate fugler fra altanene, dette grunnet faren for at skadedyr kan bli tiltrukket av maten og med det trekke inntil blokken.

(2) Dersom det blir meldt storm eller kraftige vindkast plikter andelseierne å sikre løse gjenstander på sin altan. Hvis dette ikke etterfølges og skader oppstår på fellesanlegg eller andre andelseieres eiendom kan styret gjøre beboeren som forsømte sin plikt erstatningspliktig.

(3) Altankasser må henge på innsiden av rekkverket. Dette grunnet faren de utgjør om de skulle falle ned fra altanen.

(4) Vis hensyn til de under deg når du vasker altanen eller vinduene tilhørende din leilighet slik at minst mulig vann havner utenom avløpene.

11. Andre forhold

(1) Alle andelseiere i laget er pliktige i å etterleve borettslagslovens § 5-12 om vedlikehold av leiligheten. Det er viktig at alle er oppmerksomme på dette for å unngå at øvrige beboere blir skadelidende på grunn av manglende vedlikehold. Ved store skader som tilskrives mangel på vedlikehold dekkes ikke kostnadene av borettslaget.

(2) Klesvask bør ikke henge til sjenanse for andre, men begrenses til angitte områder på loft eller i kjeller. For å ta hensyn til de som bor under deg oppfordres det også til å ikke riste tepper, dørmatter eller klær fra altanene eller vinduene.

(3) Etter avtale med styret kan hagemøbler hensettes på loft eller i kjeller i vinterhalvåret. De må imidlertid være godt merket og lagres slik at de tar minst mulig plass.

(4) Det er gjort plass til å oppbevare bildekk i det gamle vaskerommet under A-oppgangen. Styret anbefaler at man kjøper et stativ til å oppbevare de på, siden man da får plass til flest mulig dekk. Det er også lurt å låse dekkene fast i hverandre og stativet for å forebygge tyveri om uvedkommende får tilgang til de.

(5) TV og internett utstyr som tilhører borettslaget skal settes igjen når man flytter. Dersom krav fremsettes om å erstatte dette utstyret fra vår avtalepartner kan borettslaget komme til å viderefakturere kostnaden for dette til tidligere andelseier.

(6) Dersom man mister en av nøkkelbrikkene som gir tilgang til borettslaget skal styret varsles så raskt som mulig slik at den kan fjernes fra adgangssystemet. Ekstra nøkler til leiligheten eller postkassen kan skaffes på andelseiers regning hos Låssenteret i Fremmerholen. Fordi leilighetene bruker systemnøkler må OBOS varsles først slik at de kan godkjenne at ekstra nøkler lages.

(7) Navnebytte på porttelefon og postkasse kan meldes inn til styret. De har utstyr for å effektivt og raskt merke om begge deler.



(8) Plener og beplantninger må vernes for slitasje.

12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør i første omgang rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

13. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



Sak 6

Endring av vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk punkt 4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Endringen er fremhevet med rød skrift i vedlagte dokument.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. 6494 Vedtekter, Revidert.pdf



Vedtekter

for borettslaget Nørvegata 22 AL, org nr. 955 361 512

tilknyttet

Oslo bolig og sparelag (OBOS)

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. april 1957, sist endret den 21. april 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Nørvegata 22 AL 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 Ålesund kommune og har forretningskontor i Ålesund kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Oslo bolig og sparelag (OBOS) som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 ti 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) 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.

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 (1).

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 to siste 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 (2).

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens 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 og med 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) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og 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 som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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



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

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

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

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

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagsloven § 5-22 (1). 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 enhver 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 besluttes gjennomført.



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 et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(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.

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:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 (2).
- Salg eller kjøp av fast eiendom.
- Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Andre tiltak som går utover 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

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

(2) Styret kan meddele prokura.



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 eller varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- 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.

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) Stemmelikhet 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til 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.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Borettslaget Nørvegata 22 AL har ikke en valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Erik Vartdal Hansen

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Geir Bøe

Odd Egil Vassbotn

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Madelen Hansen

Britt Jorid Mork

Trond Runar Solevåg

Mindor Petter Vatnehol

Valg av 1 Delegert til generalforsamlingen i OBOS Velges for 1 år

Erik Vartdal Hansen

Valg av 1 Varadelegert til generalforsamlingen i OBOS Velges for 1 år

Lyder Kåre Strømmen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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