



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 855 682 052
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 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: Merete Olsvik
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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 456 970	3 204 559
Sum inntekter		3 456 970	3 204 559
Kostnader			
Lønnskostnad		67 073	65 265
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 209	8 709
Annen driftskostnad		3 031 230	1 742 108
Sum kostnader		3 117 512	1 816 082
Driftsresultat		339 458	1 388 477
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 840	7 488
Sum finansinntekter		3 840	7 488
Annen finanskostnad		631 840	695 670
Sum finanskostnader		631 840	695 670
Netto finans		-628 000	-688 182
Ordinært resultat før skattekostnad		-288 542	700 295
Ordinært resultat etter skattekostnad		-288 542	700 295
Årsresultat		-288 542	700 295
Totalresultat		-288 542	700 295
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-288 542	700 295
Sum overføringer og disponeringer		-288 542	700 295



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		34 930 178	34 930 178
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		68 126	87 335
Sum varige driftsmidler		34 998 304	35 017 513
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 998 304	35 017 513
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 440	
Andre fordringer		147 715	328 136
Sum fordringer		156 155	328 136
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 597 099	2 158 406
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 597 099	2 158 406
Sum omløpsmidler		1 753 254	2 486 542
SUM EIENDELER		36 751 558	37 504 055



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 332 642	7 621 184
Sum opptjent egenkapital		7 332 642	7 621 184
Sum egenkapital		7 338 642	7 627 184
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 900 000	28 900 000
Øvrig langsiktig gjeld		318 000	318 000
Sum annen langsiktig gjeld		29 218 000	29 218 000
Sum langsiktig gjeld		29 218 000	29 218 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		138 025	195 887
Leverandørgjeld		7 613	411 077
Annen kortsiktig gjeld		49 279	51 907
Sum kortsiktig gjeld		194 916	658 870
Sum gjeld		29 412 916	29 876 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 751 558	37 504 055



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL. Avstemningen åpner 19. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6613>

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. Nye Husordensregler
6. Nye Vedtekter
7. Valg av styremedlemmer og vara
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av medlem til valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL

Karen Gissing

Ingunn Mariann Øye

Vegard Vegsundrabb Aasen

Aleksander Storheim Hessen

Aage Skauvik



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Nørvegata 28-30-32 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.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på [Vibbo.no](https://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](https://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 28-30-32 AL blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 6613 **Selskapsnavn** Borettslaget Nørvegata 28-30-32 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.

Sigurd Sæther og Liv Reidun Elde velges som protokollvitne(r)

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av opptjent egenkapital.

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 60 500,-.

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

Nye husordensregler

Styret har utarbeidet et forslag til nye husordensregler.

Årsmøte vedtar de nye husordensreglene

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



Nye vedtekter

Styret har utarbeidet et forslag til nye vedtekter.

Årsmøte vedtar de nye vedtektene

For	Mot
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av Styremedlemmer og vara

Det skal velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Aleksander Hessen	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Vegard Aasen	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Rolf Birger Ottervik	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Eli Røsvik	<input type="checkbox"/>

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges en tillitsvalgt for hver blokk.

Verv	Navn på kandidat	For
Tillitsvalgt blokk 28	Per Ove Slyngstad	<input type="checkbox"/>
Tillitsvalgt Blokk 30	Even Skorgevik	<input type="checkbox"/>
Tillitsvalgt Blokk 32	Rolf Birger Ottervik	<input type="checkbox"/>

Valg av medlem til valgkomité.

Det skal velges 1 medlem til valgkomité.

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	May Britt Slyngstad	<input type="checkbox"/>

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



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

Sigurd Sæther og Liv Reidun Eide blir valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets negative resultat kr 288 542 dekkes av opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Negativt resultat kr 288 542 dekkes av opptjent egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6613 Årsrapport til styrommet.no 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karen Gissinger	Nørvegata 32 A
Styremedlem	Ingunn Mariann Øye	Nørvegata 28 C
Styremedlem	Vegard Vegsundrabb Aasen	Nørvegata 28 B
Styremedlem	Aleksander Storheim Hessen	Nørvegata 28 B
Styremedlem	Aage Skauvik	Nørvegata 32 A
Varamedlem	Rolf Birger Ottervik	Nørvegata 32 B
Varamedlem	Eli Hjørdis Røsvik	Nørvegata 30 B

Valgkomiteen

Reidun Espenakk	Nørvegata 28 B
Even Skorgevik	Nørvegata 30 C
May-Britt Slyngstad	Nørvegata 30 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 855682052, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Nørvegata 28 A-C
Nørvegata 30 A-C
Nørvegata 32 A-C

Gårds- og bruksnummer:

134 216 217 218

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 28-30-32 AL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS. Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

Styrets arbeid

Styrets arbeid 2020.

- Styret har avholdt 10 styremøter i 2020. Det er godkjent 9 nye andelseiere, 2 færre enn i 2019.
- Alle andelseiere har besvart HMS-skjemaet for 2020. Alle bekrefter at de innfrir HMS-krav for andelseiere i borettslaget.
- Styret har gjennomført den årlige vernerunden i fellesareal i 2020. Det meste ser veldig bra ut, men her var noen eldre røykvarslere, som ble skiftet ut eller ble montert ny i tillegg til de som var der. Det var også 2-3 branndører som hadde behov for justering. Viktig å melde fra hvis disse ikke går igjen. De få avvik styret fant på vernerunden er blitt utbedret. Minner på viktigheten av at samtlige beboere varsler tillitsperson/styret hvis en ser noen avvik. Styret har spesielt fokus på sikkerhet.
- I 2020 mottok styret den ferdigstilte rapporten fra vedlikeholdsplanen for borettslaget. Den kritiske faktor der var tilstanden på pipene. Dette måtte utbedres. Av tre firma som deltok i anbudsrunder på rehabilitering av pipene ble Cementprodukt AS valgt. En fagperson fra OBOS bistod styret i prosessen. Fra innhenting av anbud til ferdigstilling av anbud. Rehabiliteringen ble gjennomført på en rask og god måte. Det var et veldig godt samarbeid med andelseiere. Styret og Cementprodukt AS er godt fornøyd med hele prosessen.
- På grunn av oppsparte midler og oppjustering av felleskostnader i forkant, unngikk borettslaget å ta opp nytt lån for å rehabilitere pipene. For å greie det kunne vi heller ikke betale ned noe ekstra på vårt ordinære lån i 2020, slik vi har gjort de tre siste årene.
- På et møte med Handelsbanken i mai 2020 fikk styret forhandlet frem en lavere rente på lånet til borettslaget. I tillegg valgte styret å binde renta på halve lånet. Styret mener det er en god avtale.
- Styret har utredet mulighetene for å investere i et sentralt brannvarslingsanlegg i borettslaget. Dette ville ha medført en stor økonomisk kostnad, så styret valgte og ikke gå videre på det nå. Rehabilitering av piper var mer nødvendig. I følge brannvesenet ivaretar borettslaget brannsikkerheten på en god måte både i leiligheter (jfr HMS-skjema) samt i fellesareal.
- Styret er i gang med kartlegging og utredning av muligheter for lading av El- bil på parkeringsarealet.
- Styret har jobbet med en klagesak mot Skanska i flere år. I 2020 gikk de med på å betale deler av utbedring av vannlekkasje sør for 28c. Styret anser det som lite sannsynlig at vi får noe mer erstattet av Skanska. Det har mest med hva som den gang var avtalt. Av den grunn har borettslaget leid inn Ålesund Entreprenør til å utbedre kritiske skader enkelte steder i yttervegg. Følges opp videre våren 2021.
- Det har vært utfordring rundt avløpskummer de siste årene sør for blokk 28 og sør for 32, samt midt på parkeringsplassen sør for blokk 30. Masser forsvant rundt kummene og det ble hull i asfalten. Etter nærmere undersøkelse viste det seg at kummene er Ålesund Kommune sitt ansvar. Blindheim Maskin utførte utbedringen for kommunen. Det viste seg at noe av årsaken var at vann fra drenering rundt blokker ikke gikk i kummen men til området rundt. Styret valgte å leie Blindheim Maskin til å utbedre dette samt noe annet som burde utbedres.



- Det ble også i 2020 avviklet dugnader både vår og høst, der alle andelseiere var invitert. Mye godt arbeid ble utført, og i tradisjon tro ble det kaffe og kaker til slutt. Som tidligere år var det i underkant av 50% av alle andelseiere som deltok. Dugnadsinnsats er viktig for at vi skal unngå å leie firma til disse nødvendige oppgavene.
- Robot plenklipperne har gjort en god jobb hele sesongen 2020. En del arbeid med justering og tilpasning, men bra ble det! Plentraktoren vi hadde, ble lagt ut på Finn og solgt for kr. 6 000,-
- Rot i fellesareal og rømningsveier har blitt mye bedre enn hva det en gang var, men fortsatt blir for mye plassert i fellesareal. Både i rømningsveger, på loft og i kjeller. Alle må følge husordensreglene.
- Det er stadig utfordring med avfallshåndtering. Der må vi presiserer at når dunkene er fulle da skal det ikke legges mer der. Når det gjelder papirdunkene, minner vi om at det kun er normal mengde fra en husholdning som skal legges der. Store esker og større mengder skal leveres på Bingsa. All papp må flatpakkes før det legges i dunken. Styret får stadig tilbakemeldinger på at retningslinjer ikke blir etterlevd av en del beboere.
- Borettslagets avtale med Canal Digital/Telenor gikk ut ved nyttår. Der valgte styret å inngå en ny avtale med Telenor. Avtalen er den samme som vi hadde før 2020, samme hastighet og kun indeksregulert med kr 40,- Dvs. kr 20,- pr år 2020/2021. De som ønsker økt hastighet eller flere kanaler kan avtale det selv med Telenor.
- På grunn av brannsikkerheten er nå vaskemaskin i 28 og 32 frakoblet. I tillegg er alle tørketromler i fellesareal frakoblet. Borettslaget har nå kun en tilgjengelig vaskemaskin som beboere kan avtale å benytte. Den står i 30a
- Styret har også i 2020 hatt en del henvendelser om feilparkering. Minner om det kun skal parkeres på oppmerkede plasser, og at gjesteparkeringen er for gjester. Ved blokkene kun ved korte stopp og av/på lasting.
- Angående brøyting vinteren 20/21 inngikk styret avtale på et år med Drågen Diverse.
- Strømutgifter i fellesareal i blokk 28 er en god del høyere enn i de to andre blokkene. Styret følger opp. Vi minner om at ovn i boder ikke er tillatt.
- Styret jobber nå med ny tilbudsrunde med kjøp av vaktmestertjenester for borettslaget.
- Alle styremøter er avholdt hjemme hos styremedlemmer. Av den grunn har vi ingen kostnader på leie av møterom eller kaffe på noen av møtene, med unntak av siste møtet før jul. Da bestilte vi juletallerken, som en takk for velvilligheten fra styremedlemmene.
- Styret samarbeider godt og har god fokus på vedlikehold, oppfølging og økonomi.
- Styret vil takke alle beboere for godt samarbeid og gode bidrag til fellesskap og trivsel i borettslaget.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 456 970,-.

Dette er kr 11 970,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av parkering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 117 512,-.

Dette er kr 14 797,- høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 288 542,- og foreslås dekket ved overføring fra 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 1 558 338,- 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 150 000,- til større ordinære drifts- og vedlikeholdsoppgaver.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter har økt, nytt gebyr for vann og avløp. Usikker økning for 2021. Budsjettet beløp beregnet til kr 802 000,-

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Da forbruket historisk sett har vært lavere enn budsjettet har vi nå redusert denne posten til kr 35 000,-

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 15 067,-. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL.

Lån

Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL har 2 lån i Handelsbanken.

Handelsbanken 1

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2027.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 32 år.

Handelsbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,75 %. Løpetiden er 37 år.

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

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
Langelandsvegen 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 28-30-32 AL

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nørvegata 28-30-32 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 avvikle 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 dersom den



Building a better
working world

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 regnskapsestimaterne 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.

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2019 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 17. april 2020.

Ålesund, 12. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Framstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL 12 av 50

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 4ZNOC-V5D07-0A1U-7EW00-JGGV7-0HIFX



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: EY

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-12 15:26:48Z



Penneo Dokumentnøkkel: 4ZNOC-V5D07-0A1U-7EW00-UGGV7-0HIFX

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>



BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL ORG.NR. 855 682 052, KUNDENR. 6613

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.	1 827 671	1 214 712	1 827 671	1 558 338
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-288 542	700 295	352 285	922 947
Tilbakeføring av avskrivning 14	19 209	8 709	0	27 900
Fradrag kjøpesum anl.midler 14	0	-96 044	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 16	14 450 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-14 450 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-269 333	612 960	352 285	950 847
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 558 338	1 827 672	2 179 956	2 509 185
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 753 254	2 486 542		
Kortsiktig gjeld	-194 916	-658 870		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 558 338	1 827 672		



BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL ORG.NR. 855 682 052, KUNDENR. 6613

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 417 600	3 169 400	3 418 000	3 446 000
Andre inntekter	3	39 370	35 159	27 000	27 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 456 970	3 204 559	3 445 000	3 473 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 273	-8 065	-8 065	-8 573
Styrehonorar	5	-60 800	-57 200	-57 200	-60 800
Avskrivninger	14	-19 209	-8 709	0	-27 900
Revisjonshonorar	6	-15 684	-13 463	-13 900	-13 500
Forretningsførerhonorar		-142 360	-138 073	-142 200	-145 400
Konsulenthonorar	7	-192 930	-142 954	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 311 249	-82 318	-1 400 000	-150 000
Forsikringer		-131 579	-95 301	-98 600	-135 000
Kommunale avgifter	9	-739 744	-732 351	-761 200	-802 000
Energi/fyring		-17 555	-23 803	-42 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-299 669	-295 081	-298 080	-326 880
Andre driftskostnader	10	-180 460	-218 766	-231 470	-250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 117 512	-1 816 082	-3 102 715	-2 005 053
DRIFTSRESULTAT		339 458	1 388 477	342 285	1 467 947
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 840	7 488	10 000	5 000
Finanskostnader	12	-631 840	-695 670	-824 000	-550 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-628 000	-688 182	-814 000	-545 000
ÅRSRESULTAT		-288 542	700 295	-471 715	922 947
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	700 295		
Fra opptjent egenkapital		-288 542	0		



BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL
ORG.NR. 855 682 052, KUNDENR. 6613

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	34 377 197	34 377 197
Tomt	13	552 982	552 982
Andre varige driftsmidler	14	68 126	87 335
SUM ANLEGGSMIDLER		34 998 304	35 017 513
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 871	10 359
Kundefordringer		8 440	0
Forskuddsbetalte kostnader		2 339	297 877
Andre kortsiktige fordringer	15	140 505	19 900
Driftskonto OBOS-banken		1 004 893	1 567 734
Sparekonto OBOS-banken		257 467	256 233
Innestående i andre banker		334 739	334 439
SUM OMLØPSMIDLER		1 753 254	2 486 542
SUM EIENDELER		36 751 558	37 504 055

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 60 * 100	6 000	6 000
Opptjent egenkapital	7 332 642	7 621 184
SUM EGENKAPITAL	7 338 642	7 627 184

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	28 900 000	28 900 000
Borettsinnskudd	17	318 000	318 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 218 000	29 218 000

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		43 349	51 907
Leverandørgjeld		7 613	411 077
Påløpte renter		138 025	195 887
Annen kortsiktig gjeld	18	5 930	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		194 916	658 870

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 751 558	37 504 055
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	31 500 000	31 500 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 10.03.2021

Styret i Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL

Karen Gissing /s/

Ingunn Mariann Øye /s/

Vegard V. Aasen /s/

Aleksander Storheim Hessen /s/ Aage Skauvik /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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	3 119 520
Telenor	298 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 417 600

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	22 500
Bodleie	150
Fryser	5 600
Korrigeringer på reskonro	167
Nettinnbetalinger	3
Plentraktor	6 000
Vaskemaskin	4 950
SUM ANDRE INNTEKTER	39 370

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

Arbeidsgiveravgift	-8 573
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 273

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 800. I tillegg har styret fått dekket middag for kr 1 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 684.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-190 105
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 825
SUM KONSULENTHONORAR	-192 930

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Piperehabilitering	-896 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-896 000
Drift/vedlikehold bygninger	-202 258
Drift/vedlikehold VVS	-66 813
Drift/vedlikehold elektro	-27 776
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 830
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 436
Annet vedlikehold	-106 250
Kostnader dugnader	-4 887
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 311 249

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-172 719
Kommunale avgifter	-567 025
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-739 744

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 110
Verktøy og redskaper	-3 252
Driftsmateriell	-2 722
Lyspærer og sikringer	-257
Vaktmestertjenester	-81 785
Renhold ved firmaer	-54 785
Snørydding	-15 106
Gressklipping	-2 985
Trykksaker	-1 514
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 900
Andre kontorkostnader	-2 288
Porto	-1 505
Bank- og kortgebyr	-3 252
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-180 460

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	745
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 234
Renter bank	1 300
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	561
SUM FINANSINTEKTER	3 840

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-162 152
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-469 688
SUM FINANSKOSTNADER	-631 840

NOTE: 13**BYGNINGER**

Bokført verdi bygninger	34 377 197
SUM BYGNINGER	34 377 197

Tomten er kjøpt for kr 552 982.

Gnr.134/bnr.216 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****Gressklipper nr. 1**

Tilgang 2019	30 538	
Avskrevet tidligere	-2 036	
Avskrevet i år	-6 108	

22 394

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2019	19 381	
Avskrevet tidligere	-1 292	
Avskrevet i år	-3 876	

14 213

Lekeapparat

Tilgang 2019	46 125	
Avskrevet tidligere	-5 381	
Avskrevet i år	-9 225	

31 519

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **68 126**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-19 209****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		140 505
-------------------	--	---------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **140 505**

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2027.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2020	-14 450 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-14 450 000

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,75 %. Løpetiden er 37 år.

Opprinnelig 2015	-31 500 000
Nedbetalt tidligere	2 600 000
Nedbetalt i år	14 450 000
	-14 450 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-28 900 000
------------------------------------	--------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale

avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

**Leilighetsnr****Handelsbanken****Første avdrag er 01/10-2022****Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2022**

6, 7, 8, 9, 10, 11	550	500
12, 13, 14, 15, 16, 17	550	500
18, 19, 20, 21, 22, 23	550	500
24, 25, 26, 27, 28, 29	550	500
30, 31, 32, 33, 34, 35	550	500
36, 37, 38, 39, 45, 46	550	500
47, 48, 49, 50, 51, 52	550	500
53, 54, 55, 56, 57, 58	550	500
59, 60	550	500
1, 2, 3, 4, 5, 40	550	550
41, 42, 43, 44	550	550

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig borettsinnskudd	-318 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-318 000

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Obos Prosjekt AS	-2 652
Gebyrer	-140
Påløpte kostnader, strøm	-1 568
Annenn kortsiktig gjeld	-1 570
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 930

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	318 000
Pantelån	28 900 000
TOTALT	29 218 000

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

Bygninger	34 377 197
Tomt	552 982
TOTALT	34 930 178



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651842. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.

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

2019 - 2020 Rehabilitering av piper

2012 - 2012 Fasaderehabilitering

30mill kostnad



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets honorarer for 2020. Se vedlegg for ytterligere detaljer.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 500.

Vedlegg

1. Honorar utbet 2021.pdf



HONORAR TIL STYRET OG TILLITSVALGTE

Generalforsamlingen i 2015 vedtok endring av fordeling på honorar til styret gjeldende for 2014. Endringen medførte at styremedlemmene må delta på minst 3/4 av styremøtene for å få utbetalt fast honorar. Har et styremedlem deltatt på mindre enn 3/4 av styremøtene blir det utbetalt honorar pr. møte. Samme beløp pr møte som vara får utbetalt.

Honorar til styret og tillitsvalgte ble regulert for 2018 utbetalt i 2019. Styreleder kr 28 000, styremedlemmer kr 7 000, tillitsvalgte kr 1 500 og vara kr 300 pr. møte når vara blir innkalt til styremøte og deltar. Styret foreslår uendret honorar for 2020, utbetales i 2021.

Forslag til vedtak – utbetaling av honorar

	Utbetales i 2021	(Utbetalt i 2020)
Styreleder	kr 28 000	(kr 28 000)
4 styremedlemmer a kr 7 000	kr 28 000	(kr 28 000)
Varamedlem:		
1. vara	kr 0	(kr 300 1 møte)
2. vara	<u>kr 0</u>	(<u>kr 0</u>)
Sum honorar til styret	kr 56 000	(kr 56 300)
Tillitsvalgt for hver blokk kr 1 500 x 3	<u>kr 4 500</u>	(<u>kr 4 500</u>)
Sum honorar styret og tillitsvalgte	kr 60 500	(kr 60 800)

I tillegg blir det beregnet arbeidsgiveravgift av utbetalingene.



Sak 5

Nye Husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret har utarbeidet et forslag til nye husordensregler. Se vedlegg.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar de nye husordensreglene.

Vedlegg

1. FORSLAG TIL NYE HUSORDENSREGLER 2021 - RevB.pdf



HUSORDENSREGLER FOR B/L NØRVEGATA 28-30-32

Betingelsene for at det skal være trivelig å bo i borettslaget, er at alle bidrar til daglig orden og ro. Andelshaverne er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at pålegg fra styret eller tillitsvalgte blir etterkommet. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men skal også sikre hygge for alle i eget hjem.

1. Ro og orden i leilighetene.

- a) Det skal være ro i leilighetene mellom 23.00 og 07.00. TV og musikkanlegg må dempes så det ikke forstyrrer vanlig husfred.
- b) Arbeid i leilighetene som medfører mye bråk, som f.eks. banking, saging, boring o.l. skal være avsluttet innen kl. 20.00 mandag til fredag, lørdag innen kl. 17.00. Søndag og helligdager skal ikke denne type arbeid i leilighetene utføres.
- c) Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- d) Dekoder og ruter til TV tilhører borettslaget/leilighet.

2. Balkonger, vinduer, dører og ventiler

- a) Ved bruk av mye vann på balkong ta hensyn til beboere i etasjen under. Bruk sluk til å få bort vannet. Avløpsrenne/sluk skal til enhver tid være fri for rusk og kunne ta unna vann. Dreneringshull på ytre hjørne på balkong er kun en sikkerhet og skal ikke brukes ved vasking av balkong.
- b) Montering av gardiner, blomsteroppheng o.l. er ikke tillatt i fasade eller rekkverk.
- c) Lufting av sengetøy, tepper o.l. er ikke tillatt gjennom vindu eller over balkongrekkverk.
- d) Hengsler og lås på vinduene og balkongdør smøres to ganger på år.
- e) Ventiler i leilighetene bør til enhver tid stå på lufting.
- f) Leiligheter med ovn for fyring, viktig å stenge ventil/trekk når det ikke fyres. Dette for å unngå innslag av røyk fra andre leiligheter.
- g) Grilling på balkong, kun gass eller elektrisk er tillatt.
- h) Ikke tillatt med basseng på altan. Plaskebasseng for barn er tillatt.

3. Fellesareal kjeller og loft

- a) Andelseier er ansvarlig for at boder skal være merket med andelsnr. og ev. navn. Hver andelseier har i utgangspunktet en bod på loft og to små boder i kjeller.
- b) Andelseiere som har fryser, kjøleskap eller andre elektriske artikler i bod skal melde det til styret.



- c) Det er ikke tillatt å oppbevare gassflasker eller farlig kjemikalier i bodene eller andre steder i borettslaget.

4. Vaskekjeller, tørkerom og tørkeloft

- a) Bruk/leie av vaskemaskin i vaskekjeller skal avtales med styret. Pr. dags dato har borettslaget en vaskemaskin, den står i vaskekjeller i blokk 30.
- b) De som benytter vaskemaskin og tilhørende rom, er ansvarlig for orden og renhold der.
- c) Klær skal tas ut av vaskemaskin så snart den er ferdig.
- d) Klær som henger til tørk i tørkerom skal fjernes så snart de er tørre.
- e) Vindu i vaskekjeller og tilhørende rom skal alltid være lukket. Dette for å hindre uønsket besøk av skadedyr.

5. Trappeoppganger - renhold – oppbevaring

- a) På grunn av brannsikkerhet er det ikke tillatt å spikre eller sku noe i branndør inn til leilighet, loft eller kjeller.
- b) Trappeoppganger fra loft til kjeller blir vasket, av renholdsfirma, annenhver uke. Se oppslag tavle
- c) Andelseier er ansvarlig for å ta inn i leiligheten dørmatte og ev. annet som står på gulv i sin oppgang om renholdsfirma skal vaske under dette.
- d) Renhold av rekkverk, vindu, vinduskarm og gatedør er andelseier selv ansvarlig for.
- e) Utfører andelseier arbeid som medfører ekstra rot i trappeoppganger/fellesareal, plikter andelseier å rydde/vaske trappeoppgang/fellesareal.
- f) Vindu i trappeoppgangene bør stå mest mulig på luftelås, men skal lukkes ved kraftig vind.
- g) Gatedører skal være låst til enhver tid.
- h) Utstyr som ski, kjelker, akebrett o.l. skal ikke plasseres i trappeoppgang/fellesareal.
- i) Sykler plasseres i felles sykkelbod eller i andelseier sin bod.
- j) Ikke tillatt å plassere noe i rømningsveger.
- k) Rullestol, rullator og barnevogner som er i daglig bruk kan plasseres i trappeoppgangens underetasje, under trappen. Ved spesielle behov kan rullestol og rullator plasseres ved inngangsdøren, dersom det ikke er til hinder for evakuering eller andre beboere. Plassering skal da avtales med styret/tillitsvalgt.
- l) Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppgangene eller annet fellesareal inne.



6. Parkering

- a) Parkering kun på oppmerkede plasser.
- b) Hver leilighet har en fast merket parkeringsplass.
- c) Ekstraplass kan leies, til fastsatt pris, ved søknad til styret når ekstra parkeringsplass er ledig. Skriftlig leiekontrakt inngås.
- d) Gjesteparkering er merket og forbeholdt kun for gjester. Skal ikke brukes for beboer sin ekstra bil / arbeidsbil eller bil til andre som bor i leiligheten over lengre tid.
- e) Husk å parker godt inn mot kanten, minst innenfor den merka hvite linjen. Dette med hensyn til passering og særlig på vinterstid.
- f) Parkering ved blokkene er ikke tillatt hverken for beboere eller gjester. Unntak er kun ved korte stopp når det er behov for det. På natter er det uaktuelt å stå parkert ved blokkene.
- g) Retningslinjer for parkering er pga. brannsikkerhet. Utrykningskjøretøy skal kunne komme inn til blokkene og frem til inngangene.
- h) Styret har rett til å endre fast parkeringsplass for andelseierne når det oppstår behov for det, f.eks. personer med funksjonshemming, lading av elbil/ladbar hybrid bil o.l.

7. Paviljong og uteområdet

- a) Ved bruk av paviljongen skal den alltid ryddes etter bruk. Vaskes ved behov.
- b) Trampoline og lekeapparat er for barn i borettslaget og beboere sine gjester. Mangler eller feil skal umiddelbart meldes til styret.
- c) På borettslagets eiendom er det plenen vest for blokk 28 som skal benyttes for lufting av hund. NB! Husk å plukk opp etter hunden dersom den gjør fra seg.

8. Bossdunker og avfall - avfall skal ikke plasseres på bakken.

- a) Benytt kun boss skur som tilhører din blokk, alle boss skur er merket med nr.
- b) Større mengder avfall skal leveres direkte til Bingsa av den enkelte. Kort til Bingsa kan lånes av styret. Gratis levering med kort.
- c) Det skal ikke settes noe type avfall på bakken. Lokket på alle dunkene skal alltid være lukket. Hvis dunken er full, kan det ikke plasseres mer avfall i den.

9. Blå bossdunk

- a) Papiravfall skal pakkes flatt, før det legges i dunken.
NB! Isopor skal i restavfall ikke blå dunk, store mengder leveres direkte til Bingsa.



10. Svart bossdunk

- a) Restavfall skal legges i knyttede poser før det legges i bossdunken.
- b) Påse at lokket på bossdunken er skikkelig igjen, slik at fugler og gnagere ikke søker tilhold der.

11. Glass- og metall dunk

Følgende produkt skal legges direkte i containeren, ikke i plastnett:

- a) Barnematglass, - glassflasker – hermetikkbokser – mineralvann-/øl bokser uten pant - kaviartuber o.l. - korker/lokk av metall – sylte-/kosmetikk-/og tomme pilleglass – metallformer.

Dette skal **ikke** i denne containeren:

Drikkeglass, ildfaste former, kopper o.l. av krus el. porselen, plexiglass, glass fra vindu

12. Plastavfall

- a) Plast skal legges i egne sekker merket plastavfall.
Når sekken er full skal den knyttes og ny tom sekk klargjøres.

13. Rød liten boks

Hver leilighet har en rød liten samleboks som tilhører leiligheten. Den skal brukes til:

- a) Små elektriske apparat og avfall som beskrevet på boksen. Leveres gratis, på Bingsa ev. ved annonserte sted, av andelseier selv.

For mer info om sortering av avfall se <https://arim.no/avfall/glas-og-metall>

Vaktmestertjeneste som kjøpes

Borettslaget kjøper tjeneste fra firma som utfører følgende:

- Vask av trappeoppgangene – utføres annenhver uke.
- Spyling av inngangsparti og området foran blokkene.
- Renhold av bossdunker og bosskur.
- Snøbrøyting.
- Etter bestilling, fra styret, strøing av området. Strøsand er satt ut i hver oppgang til bruk for beboerne.

Ålesund 18.02.2021

Styret



Sak 6

Nye Vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret har utarbeidet et forslag til nye vedtekter. Se vedlegg.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar de nye vedtektene.

Vedlegg

1. 6613 Vedtektsforslag.pdf



Vedtekter for Borettslaget Nørvegata 28-30-32 Org. nr. 855 682 052

Vedtatt på generalforsamling den 19.04.2021 og overskriver vedtekter fra 23.04.2014.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Nørvegata 28-30-32 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.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Ålesund kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Andelseier, som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom styret ikke gir samtykke til annet.



(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(5) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i laget forkjøpsrett med de begrensningene som følger av de ikke-fravikelige bestemmelsene i borettslagsloven §4-11 flg og §14-7 (3) Lagets styre sørger for at andelseierne får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,



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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Ved ønske om montering av markise over altan må følgende kriterier være på plass:
- Søknad til styret må være godkjent før montering iverksettes og skal innholdet følgende punkter:
 - Hvilke firma som skal benyttes, dette firma skal godkjennes av styret.
 - Hvilke type og farge som skal være på markisen. Markisene må være i en gråtone.
 - Det må også framkomme en plan for gjennomføring og vedlikehold.
 - Markiser er kun tillatt for leiligheter i øverste etasje, bortsett fra 28C og 32C.
 - Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader, feilmontering eller manglende vedlikehold kan påføre bygning eller annen eiendom.
 - Alle kostnader knyttet til montering og vedlikehold av markisen dekkes av andelseier.
 - Andelseier er selv ansvarlig for alt som er knyttet til vedlikehold av markisen.
 - Markisen skal kun monteres i treverk, ikke i platene på fasaden.
 - Etter ferdigstilling sendes en bekreftelse til styret i borettslaget.



(4) Ved ønske om montering av levegg eller innglassing på/av altan må følgende kriterier være på plass:

- Søknad til styret må være godkjent før montering iverksettes og skal innholdet følgende punkter:
 - Hvilke firma som skal benyttes, dette firma skal godkjennes av styret.
 - Produktbeskrivelse, utseende skal være tilsvarende utførelse som ellers på bygningen i alle etasjer bortsett fra den øverste, der må det velges en annen festeanordning.
- Andelseier er selv ansvarlig for alt som er knyttet til vedlikehold av levegg/innglassing.
- Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader, feilmontering eller manglende vedlikehold kan påføre bygning eller annen eiendom.
- Andelseier er ansvarlig for at innglassingen er forsvarlig lukket når andelseier ikke er til stede, og når været tilsier at innglassingen skal være lukket.

(5) Før iverksettelse av enhver endring av ildsted og/eller tilknytning til pipe skal det søkes styret. Bare firma med sentral godkjenning og godkjenning fra feiervesenet blir godkjent for å utføre oppdraget. Kostnaden skal betales av andelseier.

(6) Andelseiere har ikke lov å montere noe i byggets fasadeplater eller brannrører. Dette inkluderer skruer, spiker ol.

(7) Endring/utvidelse av strømtilførsel til leiligheten skal utføres av autorisert firma, på lik linje med alt annet elektrisk arbeid.

(8) Arbeid i leilighet på vann- og avløpsrør skal utføres av autorisert firma. Kostnader knyttet til skader som oppstår på felles anlegg som følge av utført arbeid på andelseiers anlegg, er andelseier selv ansvarlig for.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladebare hybrider

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider



og vasker, 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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



5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens § 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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



7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.



8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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



9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke følger annet av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Sak 7

Valg av styremedlemmer og vara

Styremedlemmer som ikke står på valg:

-Karen Gissingen

-Ingunn Øye

-Aage Skauvik

Medlemmer i valgkomiteen som ikke står på valg:

-Even Skorgevik

-Reidun Espenakk

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Aleksander Hessen

Vegard Aasen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Rolf Birger Ottervik

Eli Røsvik

Vedlegg

1. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER I STYRET 2021.pdf



Valgkomiteens innstilling til årsmøte 2021

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER I STYRET:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Aleksander S. Hessen Nørvegata 28B

Vegard Aasen Nørvegata 28B

Styremedlemmer som ikke står på valg:

Karen Gissingen Nørvegata 32A

Ingunn Øye Nørvegata 28C

Aage Skauvik Nørvegata 32A

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Eli H. Røsvik Nørvegata 30B

Rolf Birger Ottervik Nørvegata 32B

C. Som tillitsvalgt for 1 år foreslås:

Per Ove Slyngstad Nørvegata 28A - for blokk 28

Even Skorgevik Nørvegata 30C - for blokk 30

Rolf Birger Ottervik Nørvegata 32B - for blokk 32

I valgkomiteen i 2020 for Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL

Even Skorgevik, Reidun Espenakk og May Britt Slyngstad

D. Som valgkomite for 2 år foreslås av styret:

May Britt Slyngstad Nørvegata 32A

Medlemmer i valgkomiteen som ikke står på valg:

Even Skorgevik Nørvegata 30C

Reidun Espenakk Nørvegata 28B



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Tillitsvalgt Blokk 28 Velges for 1 år

Per Ove Slyngstad

Valg av 1 Tillitsvalgt Blokk 30 Velges for 1 år

Even Skorgevik

Valg av 1 Tillitsvalgt Blokk 32 Velges for 1 år

Rolf Birger Ottervik



Sak 9

Valg av medlem til valgkomité

Valgkomitéen består av 3 medlemmer.

Medlemmer i valgkomitéen som ikke står på valg:

-Even Skorgevik

-Reidun Espenakk

Roller og kandidater

Valg av 1 Valgkomite Velges for 2 år

May Britt Slyngstad



Generell informasjon



Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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