



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 428 847  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DØSSERØDTUNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Obos  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 303 563	1 329 298
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 303 563</b>	<b>1 329 298</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		43 358	38 535
Annen driftskostnad		721 305	1 177 447
<b>Sum kostnader</b>		<b>764 663</b>	<b>1 215 982</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>538 900</b>	<b>113 316</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		473	2 012
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>473</b>	<b>2 012</b>
Annen finanskostnad		37 561	81 790
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 561</b>	<b>81 790</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-37 088</b>	<b>-79 778</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>501 812</b>	<b>33 538</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>501 812</b>	<b>33 538</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>501 812</b>	<b>33 538</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>501 812</b>	<b>33 538</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		501 812	33 538
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>501 812</b>	<b>33 538</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 475 498	33 475 498
Sum varige driftsmidler		33 475 498	33 475 498
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 475 498	33 475 498
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		29 941	26 340
Sum fordringer		29 941	26 340
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		659 052	673 641
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		659 052	673 641
Sum omløpsmidler		688 993	699 981
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 164 491</b>	<b>34 175 479</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 867 933	4 366 121
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 867 933</b>	<b>4 366 121</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 869 933</b>	<b>4 368 121</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 398 622	4 868 784
Øvrig langsiktig gjeld		24 622 250	24 622 250
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 020 872</b>	<b>29 491 034</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 020 872</b>	<b>29 491 034</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		253 886	261 488
Leverandørgjeld		3 555	46 194
Annen kortsiktig gjeld		16 245	8 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>273 686</b>	<b>316 324</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 294 558</b>	<b>29 807 358</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 164 491</b>	<b>34 175 479</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256750

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 428 847  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DØSSERØDTUNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Obos  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 984 428 847  
DØSSERØDTUNET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 303 563	1 329 298
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 303 563</b>	<b>1 329 298</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		43 358	38 535
Annen driftskostnad		721 305	1 177 447
<b>Sum kostnader</b>		<b>764 663</b>	<b>1 215 982</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>538 900</b>	<b>113 316</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		473	2 012
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>473</b>	<b>2 012</b>
Annen finanskostnad		37 561	81 790
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 561</b>	<b>81 790</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-37 088</b>	<b>-79 778</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		501 812	33 538
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		501 812	33 538
<b>Årsresultat</b>		<b>501 812</b>	<b>33 538</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>501 812</b>	<b>33 538</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		501 812	33 538
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>501 812</b>	<b>33 538</b>



Organisasjonsnr: 984 428 847  
DØSSERØDTUNET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 475 498	33 475 498
Sum varige driftsmidler		33 475 498	33 475 498

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		33 475 498	33 475 498
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		29 941	26 340
Sum fordringer		29 941	26 340

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		659 052	673 641
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		659 052	673 641

Sum omløpsmidler		688 993	699 981
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 164 491</b>	<b>34 175 479</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 867 933	4 366 121



Sum opptjent egenkapital	4 867 933	4 366 121
Sum egenkapital	4 869 933	4 368 121
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 398 622	4 868 784
Øvrig langsiktig gjeld	24 622 250	24 622 250
Sum annen langsiktig gjeld	29 020 872	29 491 034
Sum langsiktig gjeld	29 020 872	29 491 034
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	253 886	261 488
Leverandørgjeld	3 555	46 194
Annen kortsiktig gjeld	16 245	8 642
Sum kortsiktig gjeld	273 686	316 324
Sum gjeld	29 294 558	29 807 358
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>34 164 491</b>	<b>34 175 479</b>



Organisasjonsnr: 984 428 847  
DØSSERØDTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

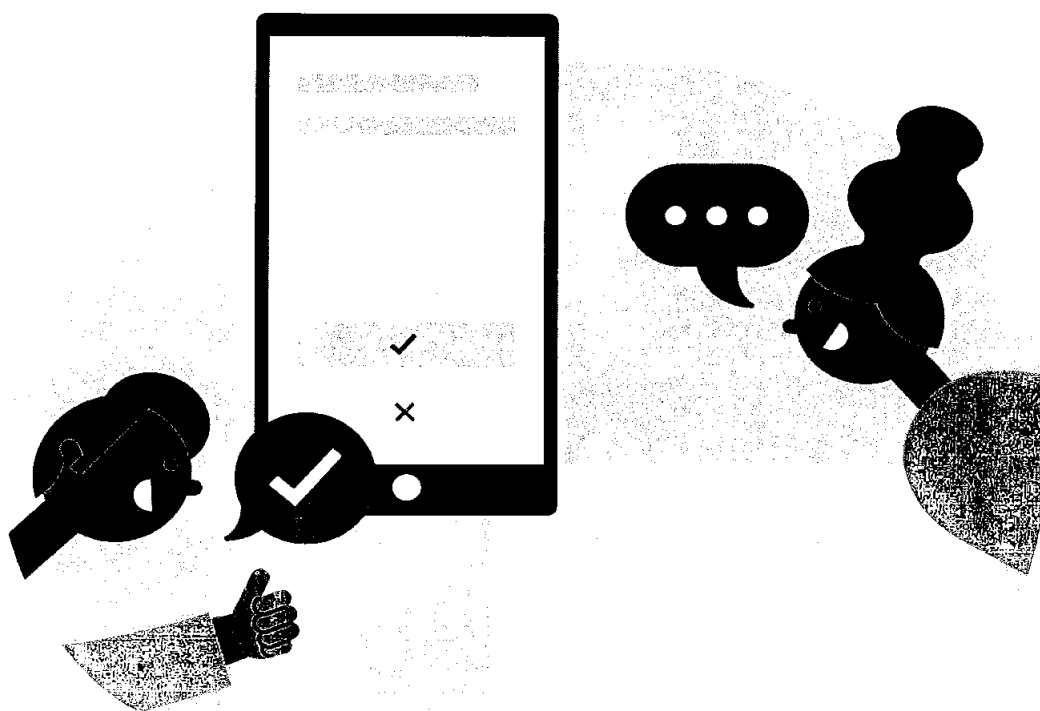
## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Døsserødtunet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 28. mars - 31. mars 2022

Selskapsnummer: 3270





## Velkommen til årsmøte i Døsserødtunet Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3270>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendringer. Opphør av forkjøpsrett for Des klubb medlemmer.
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Døsserødtunet Borettslag**



Sak 1

### Godkjenning av møteinnkallingen

**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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Liv Pedersen og Armann Trolsrud er valgt.

Sak 3

### Årsrapport og årsregnskap

**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 på kr 501 812,- overføres egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf

2. 3270\_Uavhengig\_revisors\_beretning.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 38.000,-

**Styrets innstilling**

Styret fordeler honoraret internt.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 38.000,-

Sak 5

### **Vedtektsendringer. Opphør av forkjøpsrett for Des klubb medlemmer.**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Pr. 30.6 2022 opphører tilknytningen og forkjøpsretten for Des klubb medlemmer. Vedlagt følger vedtekter med skraverte og uthevede setninger/paragrafer som fjernes/opphever fra 30.06.2022.

Dette gjelder prgrf: 1-2(2), 2-1(2), 3-1(1), 3-3(4)

**Styrets innstilling**

Des klubben er oppløst og medlemskap m/forkjøpsrett opphører fra 30.06.2022.

**Forslag til vedtak**

Godkjennes.

**Vedlegg**

3. 3270 Døsserødtunet Borettslag, vedtekter.docx



Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Vagkomiteens innstilling er som følger:

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Gjertsen

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Armann Trolsrud
- Grete Aud Grøndal Ovesen
- Sigmund Ovesen

Sak 7

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som delegat:

- Rune Sletner

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gunnar Gjertsen



Sak 8

## Valgkomite

Valgkomiteens innstilling

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Inger Lise Berg
- Liv Pedersen
- Wenche Thom



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Rune Sletner	Døsserødsvingen 13
Styremedlem	Jan Egil Berg	Døsserødsvingen 35 B
Styremedlem	Gunnar Gjertsen	Døsserødsvingen 17
Varamedlem	Grethe Aud Grøndahl Ovesen	Døsserødsvingen 23 A
Varamedlem	Sigmund Ovesen	Døsserødsvingen 23 A
Varamedlem	Armann Trolsrud	Døsserødsvingen 23 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Rune Sletner Døsserødsvingen 13

Varadelegert

Gunnar Gjertsen Døsserødsvingen 17

### Valgkomiteen

Inger Lise Berg Døsserødsvingen 35 B  
Liv Pedersen Døsserødsvingen 11  
Wenche Thom Døsserødsvingen 21

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Døsserødtunet Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Døsserødtunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984428847, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Døsserødsvingen 11-21  
Døsserødsvingen 23 A-B  
Døsserødsvingen 25 A-B  
Døsserødsvingen 27 A-B  
Døsserødsvingen 29 A-B  
Døsserødsvingen 31 A-B  
Døsserødsvingen 33 A-B  
Døsserødsvingen 35 A-B

Gårds- og bruksnummer:

148 324 332 333

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

Døsserødtunet Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

styret har jobbet med innhenting av anbud el-bil lading.

Det er gravd ned mange meter vanne slanger, og ellers ivaretatt løpende vedlikehold ute og på husene.

Det ble byttet forsikringsselskap i 2021 til IF, borettslaget sparte mye penger på dette.

Budsjett for 2022 er behandlet og godkjent.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

## Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 303 563**.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-764 663**.

## Resultat

Årets resultat på kr **501 812** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **415 307** 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.



## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har en økning i 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Døsserødtunet Borettslag.

## **Lån**

Døsserødtunet Borettslag har lån i Husbanken.

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

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

## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 1.1.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Døsserødtunet Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Døsserødtunet Borettslag.

<b>Årsregnskapet består av:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2021</li><li>Resultatregnskap for 2021</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<b>Etter vår mening:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Dag Georg Øhre  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Brønnøysundregistrene



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"<sup>™</sup> - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Dag Georg Øhre**

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-07 17:19:26 UTC



Penneo er en tjeneste som tilbyr sikker digital signatur og verifisering av dokumenter.

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).

Vedlegg 2

**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 verifiseringsverktøyet, <https://penneo.com/validate>

21 av 24 dokumentet, med Penneo verifiseringsverktøyet, <https://penneo.com/validate>



## 3270 DØSSERUDTUNET BORETTSLAG

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>383 657</b>	<b>800 838</b>	<b>383 657</b>	<b>415 307</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	501 812	33 538	522 396	281 834
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-470 162	-450 718	-464 000	-473 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>31 650</b>	<b>-417 180</b>	<b>58 396</b>	<b>-191 166</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>415 307</b>	<b>383 657</b>	<b>442 053</b>	<b>224 141</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	688 993	699 981
Kortsiktig gjeld	-273 686	-316 324
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>415 307</b>	<b>383 657</b>



## DØSSERØDTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 984 428 847, KUNDENR. 3270

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 303 563	1 328 348	1 338 000	1 328 000
Andre inntekter		0	950	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 303 563</b>	<b>1 329 298</b>	<b>1 338 000</b>	<b>1 328 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 358	-3 535	-5 076	-5 358
Styrehonorar	4	-38 000	-35 000	-38 000	-38 000
Revisjonshonorar	5	-4 700	-4 564	-4 500	-4 600
Forretningsførerhonorar		-93 415	-91 140	-92 960	-95 749
Konsulenthonorar	6	-3 450	-3 791	-2 500	-1 500
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-167 521	-665 853	-203 000	-398 000
Forsikringer		-67 133	-65 969	-67 948	-69 818
Kommunale avgifter	8	-212 046	-202 435	-217 000	-233 249
Energi/fyring		-46 464	-33 820	-25 000	-32 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 362	-95 820	-95 820	-117 792
Andre driftskostnader	9	-9 214	-10 056	-11 800	-12 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-764 663</b>	<b>-1 215 982</b>	<b>-767 604</b>	<b>-1 012 166</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>538 900</b>	<b>113 316</b>	<b>570 396</b>	<b>315 834</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	473	2 012	0	0
Finanskostnader	11	-37 561	-81 790	-48 000	-34 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-37 088</b>	<b>-79 778</b>	<b>-48 000</b>	<b>-34 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>501 812</b>	<b>33 538</b>	<b>522 396</b>	<b>281 834</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		501 812	33 538		



## DØSSERØDTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 984 428 847, KUNDENR. 3270

BALANSE			
	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	27 085 235	27 085 235
Tomt		6 390 263	6 390 263
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>33 475 498</b>	<b>33 475 498</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		29 941	26 340
Driftskonto OBOS-banken		440 435	455 497
Sparekonto OBOS-banken		218 617	218 144
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>688 993</b>	<b>699 981</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 164 491</b>	<b>34 175 479</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		4 867 933	4 366 121
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 869 933</b>	<b>4 368 121</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 398 622	4 868 784
Borettsinnskudd	14	24 622 250	24 622 250
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 020 872</b>	<b>29 491 034</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 555	46 194
Påløpte renter		17 889	28 194
Påløpte avdrag		235 997	233 294
Annen kortsiktig gjeld	15	16 245	8 642
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>273 686</b>	<b>316 324</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 164 491</b>	<b>34 175 479</b>
Pantstillelse	16	37 466 400	37 466 400
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 01.03.2022			
Styret i Døsserødtunet Borettslag			
Rune Sletner/s/	Jan Egil Berg/s/	Gunnar Gjertsen/s/	

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	795 840
Finanskostnad	528 304
Finansavregning	-20 581
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 303 563</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 358
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 358</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 38 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 700.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 575
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 450</b>

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

Drift/vedlikehold elektro	-738
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 468
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 158
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 805
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 352
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-167 521</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-212 046
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-212 046</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-1 893
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kontorkostnader	-2 765
Porto	-312
Bank- og kortgebyr	-2 094
Velferdskostnader	-250
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-9 214</b>

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	473
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>473</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-37 561
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-37 561</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2004 27 085 235

**SUM BYGNINGER 27 085 235**

Tomten ble kjøpt i 2004

Gnr.148/bnr.324 M. flere

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2005 -10 200 000

Nedbetalt tidligere 5 331 216

Nedbetalt i år 470 162

-4 398 622

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -4 398 622**

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004 -24 622 250

**SUM BORETTSINNSKUDD -24 622 250**

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Finansavregning -3 175

Påløpte kostnader -13 070

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -16 245**

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 24 622 250

Pantelån 4 398 622

Påløpte avdrag 235 997

**TOTALT 29 256 869**

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

Bygninger 27 085 235

Tomt 6 390 263

**TOTALT 33 475 498**



## Vedtekter

For Døsserødtunet **borettslag** org nr 984428847

vedtatt på ordinær generalforsamling den 14. mai 2014, endret på generalforsamling 18.4.2018 og sist på generalforsamling 31. mars 2022.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Døsserødtunet borettslag 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, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer over 60 år være andelseiere i borettslaget. **Medlemmer av DES-klubben har forkjøpsrett fram til 1.6.2022.** Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

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

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

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

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



## 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) 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.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. **Hvis ingen melder seg, er det medlemmer i DES-klubben som har forkjøpsrett. (gjelder fram til 31.5.2022)**
- (2) Dersom ingen internt melder seg, er det medlemmer i Obos som har forkjøpsrett.

### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

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



### 3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte. **Det skal tydelig framgå av oppslaget, og i boligannonse eller rundskrivet at det gjelder DES-klubb leilighet med forkjøpsrett.**

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

### 3-4 Rettsovergang til nærstående

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

## 4. Borettslag og overlating av bruk

### 4-1 Borettslaget

(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.



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3315613. 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](mailto: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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [gef@obos.no](mailto:gef@obos.no)

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