



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 912 442
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RÅELTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 186 880 | 2 186 880 |
| Sum inntekter | | 2 186 880 | 2 186 880 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 57 050 | 55 580 |
| Annen driftskostnad | | 1 041 346 | 899 511 |
| Sum kostnader | | 1 098 396 | 955 091 |
| Driftsresultat | | 1 088 484 | 1 231 789 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 241 | 2 325 |
| Sum finansinntekter | | 1 241 | 2 325 |
| Annen finanskostnad | | 128 210 | 141 580 |
| Sum finanskostnader | | 128 210 | 141 580 |
| Netto finans | | -126 969 | -139 255 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 961 515 | 1 092 534 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 961 515 | 1 092 534 |
| Årsresultat | | 961 515 | 1 092 534 |
| Totalresultat | | 961 515 | 1 092 534 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 961 515 | 1 092 534 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 961 515 | 1 092 534 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 39 337 091 | 39 337 091 |
| Sum varige driftsmidler | | 39 337 091 | 39 337 091 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 39 337 091 | 39 337 091 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Sum fordringer | | 0 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 201 383 | 1 292 804 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 201 383 | 1 292 804 |
| Sum omløpsmidler | | 1 201 383 | 1 292 804 |
| SUM EIENDELER | | 40 538 475 | 40 629 895 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 3 400 | 3 400 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 400 | 3 400 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 13 024 099 | 12 062 584 |
| Sum opptjent egenkapital | | 13 024 099 | 12 062 584 |
| Sum egenkapital | | 13 027 499 | 12 065 984 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 5 017 069 | 6 066 233 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 21 901 600 | 21 901 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 26 918 669 | 27 967 833 |
| Sum langsiktig gjeld | | 26 918 669 | 27 967 833 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 588 647 | 588 646 |
| Leverandørgjeld | | 2 764 | 7 433 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 896 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 592 306 | 596 078 |
| Sum gjeld | | 27 510 975 | 28 563 911 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 40 538 475 | 40 629 895 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224770

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 912 442
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RÅELTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 980 912 442
RÅELTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 186 880 | 2 186 880 |
| Sum inntekter | | 2 186 880 | 2 186 880 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 57 050 | 55 580 |
| Annen driftskostnad | | 1 041 346 | 899 511 |
| Sum kostnader | | 1 098 396 | 955 091 |
| Driftsresultat | | 1 088 484 | 1 231 789 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 241 | 2 325 |
| Sum finansinntekter | | 1 241 | 2 325 |
| Annen finanskostnad | | 128 210 | 141 580 |
| Sum finanskostnader | | 128 210 | 141 580 |
| Netto finans | | -126 969 | -139 255 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 961 515 | 1 092 534 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 961 515 | 1 092 534 |
| Årsresultat | | 961 515 | 1 092 534 |
| Totalresultat | | 961 515 | 1 092 534 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 961 515 | 1 092 534 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 961 515 | 1 092 534 |



Organisasjonsnr: 980 912 442
RÅELTUNET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 39 337 091 39 337 091
Sum varige driftsmidler 39 337 091 39 337 091

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 39 337 091 39 337 091

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Sum fordringer 0 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 201 383 1 292 804
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 201 383 1 292 804

Sum omløpsmidler 1 201 383 1 292 804

SUM EIENDELER 40 538 475 40 629 895

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 3 400 3 400
Sum innskutt egenkapital 3 400 3 400

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 13 024 099 12 062 584
Sum opptjent egenkapital 13 024 099 12 062 584



| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | 13 027 499 | 12 065 984 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 5 017 069 | 6 066 233 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 21 901 600 | 21 901 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 26 918 669 | 27 967 833 |
| Sum langsiktig gjeld | 26 918 669 | 27 967 833 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 588 647 | 588 646 |
| Leverandørgjeld | 2 764 | 7 433 |
| Annen kortsiktig gjeld | 896 | |
| Sum kortsiktig gjeld | 592 306 | 596 078 |
| Sum gjeld | 27 510 975 | 28 563 911 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 40 538 475 | 40 629 895 |



Organisasjonsnr: 980 912 442
RÅELTUNET 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

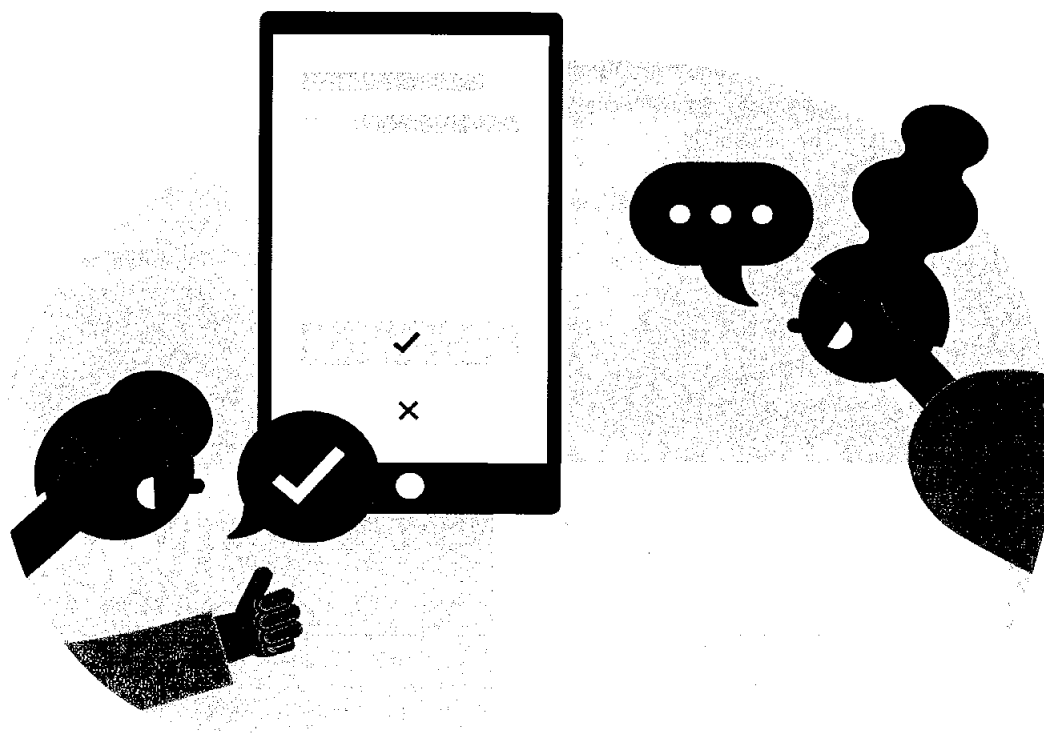
| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Råeltunet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. april - 6. april 2022

Selskapsnummer: 3269





Velkommen til årsmøte i Råeltunet 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 3. april kl. 09:00 og lukker 6. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3269>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på 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 Råeltunet 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. Obos er møteleder og besvarer spørsmål.

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

Vidar Ilistad, tlf 47605619 og Hilde Moe tlf 90633642 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.

Styrets innstilling

Årets resultat er på 961 515,- og pr. 31.12.21 hadde borettslaget kr.609 077,- i disponible midler. Styret har godkjent årsregnskap med rapport. Vedlagt følger årsrapport og revisjonsberetning fra BDO.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat 961 515 overføres egenkapital.



Vedlegg

1. Årsrapport .pdf
2. 3269_Uavhengig_revisors_beretning.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-

Styrets innstilling

Styret fordeler honoraret internt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50000-

Sak 5

Vedtektsendringer- opphør av forkjøpsrett for DES klubb medlemmer.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

DES klubben opphørte 30.6.12, Det ble vedtatt at medlemmer på det tidspunkt skulle ha forkjøpsrett i 10 år. Den 30.06 22 opphører forkjøpsretten for tidligere DES klubb medlemmer, og det vil kun være intern forkjøpsrett og forkjøpsrett for Obos medlemmer.

I vedlagte vedtekter vil markerte/skraverte paragrafer/setninger opphøre 30.6.22- Dette gjelder prgrf 1-2(2), 2-1(2), 3-1(1), 3-3(4).

Styrets innstilling

Forkjøpsretten opphører og skal tas bort fra vedtektene.

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Vedlegg

3. Vedtekter.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er som følgende:

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Ivar Bakke

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Brit Katja Solberg
- Kjell Arne Lien

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Valgkomiteens innstilling:

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kristen Ringvold

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Irene Wallumrød



Sak 8

Valgkomite

Valgkomiteens forslag:

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Berit Næss Ringvold
- Brita Aalby



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------|-----------------|
| Leder | Irene Wallumrød | Solvindveien 41 |
| Nestleder | Kristen Ringvold | Solvindveien 47 |
| Styremedlem | Per Ivar Bakke | Solvindveien 49 |
| Varamedlem | Kjell Arne Lien | Solvindveien 67 |
| Varamedlem | Britt Katja Solberg | Solvindveien 51 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Kristen Ringvold Solvindveien 47

Varadelegert
Irene Wallumrød Solvindveien 41

Valgkomiteen

Brita Aalby Solvindveien 37
Berit Næss Ringvold Solvindveien 47

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Råeltunet Borettslag

Borettslaget består av 34 andelseiligheter.

Råeltunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980912442, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Solvindveien 24-44

Solvindveien 25-69

Gårds- og bruksnummer:

153 325

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.

Råeltunet 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

- Årsmøte for 2020 ble avholdt digitalt pga av Corona situasjonen. Det fungerte tilfredsstillende, med bra deltakelse. Styret har tvilt seg frem til at dette er riktig også i år. Et ekstra ordinært årsmøte vil bli forsøkt gjennomført i høst.
- Det økonomiske resultatet for 2021 er tilfredsstillende, til tross for store utgifter knyttet til feilkonstruksjon av B leiligheter. Det ble oppdaget store lekkasjer i en bygning. Borettslaget har god likviditet.
- Styret har gjennom året 2021 arbeidet med en vedlikeholdsplan for årene fremover. Det omfatter bl.a maling av husene og utskifting av dører. Fremfor å øke fellesutgifter vil styret oppta lån som forlenger tiden for nedbetaling.
- Endevegger i B leiligheter er utbedret og ferdig i husrekken 32-44. Utbedringen fortsetter i husrekkene 37-45, deretter 24-30.
- Takene er grundig sjekket og takstein med skade er byttet ut.
- Borettslaget har overtatt drift av gatelys utenfor nr 26.
- Arbeidsoppgavene fremover vil bli preget av at bygningsmassen nå begynner å bli eldre. Styret mener det er viktig å opprettholde kvaliteten på boliger og uteområdet.

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 **2 186 880**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-1 098 396**.

Resultat

Årets resultat på kr **961 515** 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 **609 077** 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 budsjettet 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 Råeltunet Borettslag.

Lån

Råeltunet 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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RÅELTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 980 912 442, KUNDENR. 3269

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 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 696 726 | 630 550 | 696 726 | 609 077 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 961 515 | 1 092 534 | 1 003 656 | 882 598 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 13 | -1 049 164 | -1 026 358 | -1 040 000 | -1 062 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -87 649 | 66 176 | -36 344 | -179 402 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 609 077 | 696 726 | 660 382 | 429 675 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | 1 201 383 | 1 292 804 |
| Kortsiktig gjeld | -592 306 | -596 078 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 609 077 | 696 726 |



RÅELTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 980 912 442, KUNDENR. 3269

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 186 880 | 2 186 880 | 2 187 000 | 2 252 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 2 186 880 | 2 186 880 | 2 187 000 | 2 252 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -7 050 | -5 580 | -7 050 | -7 050 |
| Styrehonorar | 4 | -50 000 | -50 000 | -50 000 | -50 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -5 371 | -5 214 | -5 200 | -5 300 |
| Forretningsførerhonorar | | -99 080 | -96 665 | -98 600 | -101 555 |
| Konsulenthonorar | 6 | -5 385 | -3 780 | -5 000 | -5 000 |
| Kontingenter | | -6 800 | -6 800 | -6 800 | -6 800 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -298 850 | -208 859 | -374 100 | -394 100 |
| Forsikringer | | -94 715 | -90 793 | -93 516 | -98 503 |
| Kommunale avgifter | 8 | -359 292 | -341 380 | -376 800 | -398 650 |
| Energi/fyring | | -10 225 | -10 722 | -11 000 | -14 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -143 148 | -130 567 | -133 178 | -149 194 |
| Andre driftskostnader | 9 | -18 480 | -4 732 | -22 100 | -25 250 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 098 396 | -955 091 | -1 183 344 | -1 255 402 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 088 484 | 1 231 789 | 1 003 656 | 996 598 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 1 241 | 2 325 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -128 210 | -141 580 | 0 | -114 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -126 969 | -139 255 | 0 | -114 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 961 515 | 1 092 534 | 1 003 656 | 882 598 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 961 515 | 1 092 534 | | |

**RÅELTUNET BORETTSLAG**
ORG.NR. 980 912 442, KUNDENR. 3269**BALANSE**

| | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 36 837 091 | 36 837 091 |
| Tomt | | 2 500 000 | 2 500 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 39 337 091 | 39 337 091 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Driftskonto OBOS-banken | | 798 829 | 691 490 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 402 555 | 601 314 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 201 383 | 1 292 804 |
| SUM EIENDELER | | 40 538 475 | 40 629 895 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 34 * 100 | | 3 400 | 3 400 |
| Opptjent egenkapital | | 13 024 099 | 12 062 584 |
| SUM EGENKAPITAL | | 13 027 499 | 12 065 984 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 5 017 069 | 6 066 233 |
| Borettsinnskudd | 14 | 21 901 600 | 21 901 600 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 26 918 669 | 27 967 833 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 2 764 | 7 433 |
| Påløpte renter | | 61 709 | 73 060 |
| Påløpte avdrag | | 526 938 | 515 586 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 896 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 592 306 | 596 078 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 40 538 475 | 40 629 895 |
| Pantstillelse | 16 | 40 424 000 | 40 424 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Tønsberg, 7.3.2022
Styret i Råeltunet Borettslag

Irene Wallumrød/s/

Per Ivar Bakke/s/

Kristen Ringvold/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnad | 2 186 880 |
| SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER | 2 186 880 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -7 050 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -7 050 |

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 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 371.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| OBOS Prosjekt AS | -875 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 510 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -5 385 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -159 308 |
| Drift/vedlikehold VVS | -8 558 |
| Drift/vedlikehold elektro | -19 550 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -94 769 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -6 665 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -298 850 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Kommunale avgifter | -359 292 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -359 292 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Container | -7 755 |
| Driftsmateriell | -1 048 |
| Andre fremmede tjenester | -108 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 250 |
| Andre kontorkostnader | -4 340 |
| Porto | -517 |
| Bank- og kortgebyr | -2 423 |
| Velferdskostnader | -1 040 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -18 480 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 241 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 1 241 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -128 210 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -128 210 |

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

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2000 | 39 337 091 |
| Utskilt tomteverdi | -2 500 000 |
| SUM BYGNINGER | 36 837 091 |

Tomten ble kjøpt i 2000.

Gnr.153/bnr.325

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 fastrenteavtale frem til 01.04.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,16 %. Løpetiden er 25 år.

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2001 | -18 004 000 |
| Nedbetalt tidligere | 11 937 767 |
| Nedbetalt i år | 1 049 164 |
| | -5 017 069 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -5 017 069 |

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2000 | -21 901 600 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -21 901 600 |

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|--|-------------|
| Påløpte kostnader, leverandørfakturaer | -896 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -896 |

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 21 901 600 |
| Pantelån | 5 017 069 |
| Påløpte avdrag | 526 938 |
| TOTALT | 27 445 607 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 36 837 091 |
| Tomt | 2 500 000 |
| TOTALT | 39 337 091 |



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 561644. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Råeltunet Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Råeltunet Borettslag.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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



**VEDTEKTER
FOR
RÅELTUNET BORETTSLAG, DE ELDRES BOLIGKLUBB
TØNSBERG OG OMEGN**
tilknyttet OBOS.

org. nr: 980 912 442

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. april 1999, 23. mai 2005, 12. mai 2010, 23. mai 2013, 25. april 2018, 2. mai 2019 og sist endret 19. sept. 2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Tønsberg kommune og har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet *De Eldres boligklubb Tønsberg og Omegn* og Tønsberg Nøtterøy Boligbyggelag fra fusjonsdato med OBOS, 17. april 2010 fra fusjonsdato som også er forretningsfører.

(3) Boligbyggelagets revisor skal være borettslagets revisor.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) *Medlemmer i De Eldres Boligklubb har forkjøpsrett.* Bare fysiske personer (enkeltpersoner) over 60 år kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner. Ved andelseierens død kan gjenlevende ektefelle overta andelen.

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

(3) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget **og dernest de øvrige medlemmene i Des-klubben** forkjøpsrett. **fram til 31. mai 2022.** Dersom ingen **Des-klubbmedlemmer** melder seg, er det medlemmer i Obos som har forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om



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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker OBOS hvem som skal få overta andelen.

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

En andelseier kan med styrets godkjenning steinlegge eller bygge ut terrassegulv med inntil 4 m ut fra vegg (målt ut fra vegg stue/terrassedør) og med en bredde på inntil 1,1 meter (målt fra skillevegg/skille leilighet til enden av vegg ved garasjen) Det forutsettes at arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. (vedlikehold, se prgrf. 5-1(8))

En andelseier kan med styrets godkjenning sette opp rekkverk på inntil 90 cm i høyde, eventuelt med frosted glass på toppen. Glassene måler 50 cm i høyde og 70/90 cm i bredde.

Alternativ til rekkverk kan være bruk av ferdigelementer eller planting av hekk med maks høyde på 1,70 m., med passasje til fluktvei.

Rekkverk skal males i husets farge eller hvitt.



(vedlikehold, se prgrf. 5-1 (8))

En andelseier kan med styrets godkjenning montere skillevegg maks 1.80 m høy. Det skal være nedtrapping på veggen. Lengden på skilleveggen kan være maks 5 m. Skilleveggen skal utføres med samme type kledning som husveggene, samt males i husets farge.

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

4-2 Bruksoverlating

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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



utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Andelseierens plikter omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som varmtvannstank, rør, sikringsskap fra første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

(8) Andelseier vil selv være ansvarlig for fremtidig vedlikehold og utskifting av utvidet terrassegulv, rekkverk med tilhørende glass, samt skillevegg mellom leilighetene. Dersom nødvendig kan styret pålegge utbedringer/vedlikehold.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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



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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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



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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.



(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.



10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 3.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.04.22

Selskapsnummer: 3269 Selskapsnavn: Råeltunet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes. Obos er møteleder og besvarer spørsmål.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vidar Iistad, tlf 47605619 og Hilde Moe tlf 90633642 er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat 961 515 overføres egenkapital.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side





Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50000-

- For
 Mot

Sak 5 Vedtektsendringer- opphør av forkjøpsrett for DES klubb medlemmer.

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

- Per Ivar Bakke

Varamedlem (2 skal velges)

- Brit Katja Solberg
 Kjell Arne Lien

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Kristen Ringvold

Varadelegat (1 skal velges)

- Irene Wallumrød

Sak 8 Valgkomite

Valgkomite (2 skal velges)

- Berit Næss Ringvold
 Brita Aalby

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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