

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnus Campbell	Syrinveien 69
Nestleder	Silje Stensland-Rørby	Syrinveien 51
Styremedlem	Brita Marie Dalen	Syrinveien 65
Styremedlem	Christian Evensen	Syrinveien 55
Styremedlem	Halvard Skjauff	Syrinveien 61
Varamedlem	Hanne M Dale	Syrinveien 33
Varamedlem	Adrian Haugland	Syrinveien 41
Varamedlem	Turid Strengsdal	Syrinveien 71
Varamedlem	Maria Thorvaldsen	Syrinveien 35

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Magnus Campbell		Syrinveien 69
Varadelegert		
Silje Stensland-Rørby		Syrinveien 51

Valgkomiteen

Heidi Elisabeth Johannessen	Syrinveien 89
Kirsti-Karin Stoa	Syrinveien 25

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Klosterteigen Borettslag

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Klosterteigen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953244829, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Syrinveien 17-79
Syrinveien 81 A-B
Syrinveien 83 A-B
Syrinveien 85 A-B
Syrinveien 87 A-B
Syrinveien 89 A-B
Syrinveien 91 A-B

Gårds- og bruksnummer:

140 973

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.

Klosterteigen Borettslag har ansatt vaktmester.

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 i 2021 gjennomført 10 styremøter og behandlet 80 saker. 7 av møtene har vært digitale på grunn av den rådende smittevernsituasjonen i forbindelse med koronapandemien, og tre av møtene har vært gjennomført fysisk. Styret har ikke brukt vararepresentanter, da det som hovedregel har vært fulltallige styremøter og alltid vedtaksdyktige styremøter. En del av sakene er løpende og vil ta tid å sette seg inn i for vararepresentanter.

I 2021 har styret arrangert to dagnader: En "vanlig" dagnad med grilling etterpå, og én "egendagnad" av smittevern hensyn. Styret støttet et beboerinitiativ til grillfest i august og skaffet grill til dette arrangementet. Grillen er lånt på ubestemt tid og er tilgjengelig på fellesarealet.

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 2 655 163.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 583 126.

Resultat

Årets resultat på kr 809 363 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 876 632 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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 932 400 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Klosterteigen Borettslag.

Lån

Klosterteigen Borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.
98207431060	5 306 434,00	30.03.22	392 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,15% flytende rente	2,19%
98207868701	8 602 020,00	30.03.22	343 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,15% flytende rente	2,18%
98207622311	794 976,00	30.03.22	64 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,15% flytende rente	2,32%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 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.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Klosterteigen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Klosterteigen 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.

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 avvirket.

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)

KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 244 829, KUNDENR. 3137

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.		554 070	406 423	554 070	876 631
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		809 363	-516 650	250 800	-76 200
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	8 923 920	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-486 802	-8 259 622	-471 000	-452 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		322 561	147 648	-220 200	-528 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		876 632	554 071	333 870	348 431

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	922 362	758 316
Kortsiktig gjeld	-45 730	-204 245
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	876 632	554 071

KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 244 829, KUNDENR. 3137

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 638 032	2 579 760	2 638 000	2 713 000
Andre inntekter	3	17 131	10 630	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 655 163	2 590 390	2 638 000	2 713 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-68 975	-73 854	-76 000	-71 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-5 850	-5 679	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-157 870	-154 020	-157 400	-161 800
Konsulenthonorar	7	-3 454	-15 043	-4 800	-10 000
Kontingenter		-8 800	-8 800	-8 800	-8 800
Drift og vedlikehold	8	-166 406	-1 473 434	-722 400	-932 400
Forsikringer		-162 638	-151 308	-156 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-484 903	-461 457	-510 000	-500 000
Energi/fyring		-73 978	-45 883	-46 500	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-285 292	-282 827	-283 000	-290 000
Andre driftskostnader	10	-74 959	-22 475	-22 300	-122 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 583 126	-2 784 780	-2 083 200	-2 427 200
DRIFTSRESULTAT		1 072 037	-194 390	554 800	285 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	85	0	0
Finanskostnader	11	-262 674	-322 345	-304 000	-362 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-262 674	-322 260	-304 000	-362 000
ÅRSRESULTAT		809 363	-516 650	250 800	-76 200
Udekket tap		0	-516 650		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		809 363	0		

KLOSTERTEIGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 244 829, KUNDENR. 3137
BALANSE

EIENDELER

ANLEGGSMIDLER	Note	2021	2020
Bygninger	12	8 991 514	8 991 514
Tomt		704 516	704 516
SUM ANLEGGSMIDLER		9 696 030	9 696 030

OMLØPSMIDLER

Forskuddsbetalte kostnader		73 481	153 370
Andre kortsiktige fordringer		0	282
Driftskonto OBOS-banken		847 548	601 556
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 332	3 108
SUM OMLØPSMIDLER		922 362	758 316

SUM EIENDELER		10 618 391	10 454 345
----------------------	--	-------------------	-------------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Udekket tap	13	-7 450 590	-8 259 953
SUM EGENKAPITAL		-7 446 190	-8 255 553

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	14 783 251	15 270 053
Borettsinnskudd	15	3 235 600	3 235 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 018 851	18 505 653

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		26 308	192 503
Skyldige offentlige avgifter	16	3 447	3 534
Påløpte renter		1 539	1 461
Annen kortsiktig gjeld	17	14 436	6 747
SUM KORTSIKTIG GJELD		45 730	204 245

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 618 391	10 454 345
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	19 893 648	19 893 648
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 21.2.2022, styret i Klosterteigen borettslag

Magnus Campbell /s/ Brita Marie Dalen /s/ Christian Evensen /s/

Halvard Skjauuff /s/ Silje Stensland-Rørby /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	2 364 000
Mediaprodukter	274 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 638 032

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetalt for EI-lading	17 131
SUM ANDRE INNETEKTER	17 131

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-42 735
Påløpte feriepenger	-6 111
Fri bil, tlf etc.	-52
Arbeidsgiveravgift	-19 589
Yrkesskadeforsikring	-488
SUM PERSONALKOSTNADER	-68 975

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 850.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 579
SUM KONSULENTHONORAR	-3 454

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid I-bygg AS	-23 361
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-23 361
Drift/vedlikehold bygninger	-34 318
Drift/vedlikehold VVS	-21 467
Drift/vedlikehold elektro	-31 088
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 018
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 309
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-503
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 343
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-166 406

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-484 903
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-484 903

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 541
Verktøy og redskaper	-1 999
Driftsmateriell	-1 790
Snørydding	-42 153
Andre kontorkostnader	-412
Telefon, annet	-5 528
Porto	-750
Drivstoff biler, maskiner osv.	-672
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 318
Bilgodtgjørelse	-343

Bank- og kortgebyr	-2 454
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-74 959

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-94 055
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-140 170
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 068
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 381
SUM FINANSKOSTNADER	-262 674

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1978	8 991 514
Tomt	704 516
SUM BYGNINGER	9 696 030

Tomten ble kjøpt i 1978

Gnr.140 / bnr.973

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014-2016	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	555 724
Nedbetalt i år	118 616
	-5 325 660

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-8 923 920
Nedbetalt tidligere	54 633

Nedbetalt i år	229 821	
	-8 639 466	-8 639 466
Obos Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2017	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere	443 510	
Nedbetalt i år	138 365	
		-818 125
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-14 783 251

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978		-3 235 600
SUM BORETTSINNSKUDD		-3 235 600

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-1 332
Skyldig arbeidsgiveravgift		-2 115
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-3 447

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-6 111
Påløpte kostnader leverandørfaktura		-8 325
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-14 436

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		3 235 600
Pantelån		14 783 251
TOTALT		18 018 851

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

Bygninger		8 991 514
Tomt		704 516
TOTALT		9 696 030

Annen informasjon om borettslaget

Styret.

Styret har e-post adresse klosterteigen@styrerommet.no.

Hjemmeside

Klosterteigen brl. har hjemmeside: <https://vibbo.no/klosterteigen>

Vibbo

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

Parkering.

Borettslaget har 45 garasjeplasser hvorav en er fellesgarasje til div redskap. Hver leilighet disponerer en garasjeplass. De øvrige parkeringsplassene er til besøkende og til ekstra kjøretøyer tilhørende beboerne.

Nøkler/skilt

Nøkler til 2-roms leiligheter kan bestilles hos leder i borettslaget på e-post klosterteigen@styrerommet.no. Nøkler sendes rekommandert til nærmeste postkontor. I tillegg til postoppkrav faktureres bestillingen etter medgått tid.

Fjernkontroller og nøkler til garasjene.

Til garasjene tilhører det 3 fjernkontroller og 2 nøkler. Disse kan bestilles av leder i borettslaget på e-post klosterteigen@styrerommet.net.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6621532. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2016	Rehabilitering tak, garasjer og boder	Pga. omfattende vedlikehold og rehab. av tak, garasjer og boder økte felleskostnadene fom 2015 med 10,2 %. Total kostnadsramme: 6 mill. Arbeidene påbegynnes november 2014.
-------------	---------------------------------------	---