

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2021 for Tvetenelia Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Tvetenelia Borettslag:

onsdag 04.05.2022 18:00 på Bøkekroa

Det vil bli avholdt et beboermøte etter generalforsamlingen.

Til behandling:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av møtetreferent
- 1.3 Valg av to til å signere protokollen
- 1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Godtgjørelse til styret

5 Vedtektsendringer

6 Informasjon/oppfølging av tidligere sak på generalforsamling (lading el-bil)

7 Valg

- 7.1 Valg av leder
- 7.2 Valg av styremedlemmer
- 7.3 Valg av varamedlemmer
- 7.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling
- 7.5 Valg av valgkomité (hvis aktuelt)

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2022.

Tilstede:

Fullmakter:

Antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

1.1 Valg av møteleder

Møteleder velges.

1.2 Valg av møtereferent

Møtereferent velges.

1.3 Valg av to til å signere protokollen

To velges til å signere protokollen.

Det er kun personer som har opprettet bruker på MinSide som kan velges til å signere protokollen, da dette gjøres elektronisk.

1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Dette informasjonsskrivet er en gjennomgang/oversikt over hva styret har jobbet med foregående år og videre planer for dette år. Det er også generell informasjon om lagets drift og økonomi.

Forslag til vedtak: Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Årsregnskapet viser selskapets inntekter og utgifter samt årsresultat for foregående år. Budsjett for inneværende år fremkommer også.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjent.

4. Godtgjørelse til styret

Styret kan motta honorar for den jobben de gjør i vervet. Honoraret bestemmes og utbetales etterskuddsvis.

Følgende honorar er foreslått:

Styreleder: Lisbeth Eikenæs kr. 48.000,- (vedtatt i 2021)

Styremedlem: Bjørn-Kaare Strøm kr. 14.500,-

Styremedlem: Hege C. Jacobsen kr. 10.000,-

1.varmedlem: Christer Fekjan kr. 19.250,-

2.varmedlem: Martin H. Larsen kr. 7.000,-

5. Vedtektsendringer

Det er foreslått å endre vedtektenes:

- § 3-3
- § 4-1 (7) Nytt punkt
- § 4-2 (3)
- § 5-1 (4) Nytt punkt
- § 5-3 Overskrift
- § 5-4 Nytt punkt

Begrunnelse: Dette forslaget ble behandlet og vedtatt på ordinær generalforsamling 2021, men ordlyden som ble brukt var «forslag til vedtak» og ikke «forslag til vedtekt». Forslagsstillernes intensjon var en vedtektsendring, men da dette ikke tydelig fremgår av innkalling eller protokoll legges saken frem som formelt korrekt forslag til vedtektsendring i år.

Forslagsstillernes begrunnelse: Det er behov for forvaltning av borettslagets skogsområde i sør og vest på eiendommen. Trærne gir ly mot vind samt skjerming mot støv fra tilliggende jorder og støy fra Brunlanesveien.

- § 8-1 (2)
- § 9 Nytt punkt

Se forslag til vedtak for mer utfyllende informasjon. Innmeldt sak ligger som vedlegg.

Forslag til vedtak: 3-3 Nærmere om forkjøpsrett

3-3 (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.

3-3 (4) endres til: Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten:

Nytt punkt 4-1 (7) Alle dyr skal holdes i bånd på borettslagets område fra 04.05.2022. Katter som allerede bor i borettslaget og går fritt utendørs, kan fortsatt gå fritt dersom det ikke er til ulempe jf. Lov om burettslag §5-11(4). Konflikter skal søkes løst ved dialog.

4-2 Bruksoverlating:

4-2 (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

4-2 (3) endres til: Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

5. Vedlikehold:

Nytt punkt 5-1 (4) Den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt for alle andre bygningsmessige oppføringer og installasjoner, herunder solskjerming og lader til elbil, i tilknytning til andelseierens bolig og arealer med eksklusivbruksrett som ikke var en del av standardleveransen fra utbygger. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige utskiftninger. Andelseier må for egen regning fjerne eventuelle bygningsmessige oppføringer og installasjoner dersom det er påkrevd av hensyn til borettslagets interesser, for eksempel i forbindelse med nødvendig vedlikehold.

Punkt 5-3 mangler overskrift

Forslag til overskrift: 5-3 Disposisjonsrett til fellesareal i tilknytning til andelene.

Nytt punkt: 5-4: Forvaltning av borettslagets skogsområde

Borettslagets skogsområde i sør og vest på eiendommen skal forvaltes slik at skjerming mot vind, støv og støy ivaretas. Langsomtvoksende trearter skal bevares ved hogst, slik at disse etter hvert utkonkurrerer hurtigvoksende arter. Høyden på trærne holdes på et nivå, som gjør at andelseierne kan se deler av åsen, men ikke lavere enn dette. Enkelte trær kan være høyere enn siktlinjen mot åskammene for å ivareta variasjon og spesielt fine trær eller trær av spesiell biologisk eller annen verdi.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret.

8-1 (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styreleder og -medlem kan gjenvelges maksimalt én gang, og må deretter tre ut av styret og kan tidligst to år senere ta nytt styreverv,
8-1 (2) endres til: Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer kan unntaksvis velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Nytt punkt: 9. Valgkomite

- (1) Borettslaget skal ha en valgkomite, som består av 3 medlemmer. Valgkomiteen konstituerer seg selv.
- (2) Funksjonstiden for medlemmene av valgkomiteen er to år. Er alle på valg samtidig velges ett medlem for ett år.
- (3) Valgkomiteen arbeider etter gjeldende veiledning, jf. vedlegg 1

6. Informasjon/oppfølging av tidligere sak på generalforsamling (lading el-bil)

Sak om ladeplasser for elbiler har vært tatt opp på 2 generalforsamlinger tidligere, i 2018 og 2021. I 2021 ble det ikke fattet noe vedtak, da resultatet av 13 stemmer totalt ble 3 blanke, 5 for og 5 mot. Styret hadde ikke innhentet pristilbud av ulike grunner.

Nåværende styre har fulgt opp saken, da borettslag nå har blitt pålagt å legge til rette for ladeplasser for elbiler. Jf. LABOs jurist har styret i medhold av endringer i Lov om borettslag myndighet til å ta beslutninger om installasjon av ladeanlegg, selv om beslutninger om nyanskaffelser normalt er tillagt generalforsamlingen.

Nåværende styret har i styremøter vedtatt:

Styret har vedtatt at det skal monteres 3 doble plasser for lading av elbiler på gjesteparkeringsplassene.

Styret har også vedtatt at man har en spareplan på 3 år, for å gjennomføre oppsett for lading av elbiler. Styret vil forsøke å sette av midler hvert år, for på sikt å finansiere ladeplasser for elbiler.

Se vedlegg.

7. Valg

Det skal velges representanter til styret. Som oftest er det kun deler av styret som skal velges på nytt, dette for å opprettholde en rulling av styrets sammensetning.

7.1 Valg av leder

Styreleder Lisbeth Eikenes - på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteéns instilling (se vedlegg):
Til styreleder velges Lisbeth Eikenæs for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for 2 år.

Styremedlem Bjørn Kaare Strøm ble valgt for ett år i fjor - på valg i år.

Styremedlem Hege Cicilie Jacobsen ble valgt for to år i fjor - ikke på valg i år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteéns innstilling (se vedlegg):
Til styremedlem velges Martin Holtsdalen Larsen for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for 1 år.

Varamedlemmer Christer Fekjan og Martin Holtsdalen Larsen - på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteéns innstilling (se vedlegg):
Til 1. varamedlem velges Bjørn-Kaare Strøm for 1 år
til 2. varamedlem velges Anette Hay for 1 år

7.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Delegat til LABOs generalforsamling vil få innkalling samt saksdokumenter tilsendt pr post. LABOs generalforsamling avholdes ca medio mai måned hvert år.

7.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteéns oppgave er å innhente kandidater til styrets verv.

Dersom det er vedtatt vedtektsendring om at borettslaget skal ha valgkomite, velges også valgkomite av generalforsamlingen. Ellers kan ev. valgkomite besluttes i beboermøte.

Valgkomiteén har bestått av:

1. medlem: Marit Kiste
2. medlem: Hans Terje Solvold

Informasjon fra styret for året 2021 Tvetenelia Borettslag

Generelle opplysninger om Tvetenelia Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 32 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987586281.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Lisbeth Eikenæs

Styremedlem, Bjørn Kaare Strøm

Styremedlem, Hege Cicilie Jacobsen

Varamedlem, Martin Holtsdalen Larsen

Varamedlem, Christer Fekjan

Valgkomité

Valgkomité har bestått av:

Marit Kiste

Vigdis Brenno

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø. Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter. Styret kan nås på e-post: lisb-ei@online.no eller telefon: 416 27 027.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 møter.

Saker som styret har arbeidet med

1. EL-bil lading.
2. Balkonger/altaner
3. HMS brannvern
4. Vedlikeholdsplan
5. Fortløpende vedlikehold
6. Innkjøp av hageredskap
7. Avtale Bredband /TV
8. Budsjett/økonomi
9. Trefelling og befaring angående sti opp til Kvartalslekeplassen
10. Oppfølging av parkering og brøyting
11. Fortløpende diverse saksbehandlinger
12. Gjennomgang av vedtekter, ordensregler og parkeringsregler
13. Post Nord

Saker som styret har under arbeid og planlegging (fremtidig vedlikehold)

1. El-Bil lading
2. HMS
3. Vedlikeholdsplan
4. Oppfølging av budsjett og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Larvik Boligbyggelag. Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningkasko i IF Skadeforsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Boligomsetning

I 2021 har det blitt omsatt 4 boliger i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

Andelseier har mulighet til å leie ut hele boligen i inntil 30 døgn i løpet av året. Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre i en lengre periode enn dette. Lengre utleie krever styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Labos hjemmesider, www.labo.no

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i LABO. Boliger med forkjøpsrett blir annonsert på www.labo.no. Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett kan melde seg direkte via LABOs forkjøpsrettsportal på www.labo.no. Ved spørsmål om forkjøpsrett kan du henvende deg til LABO på mobil 483 24 186 eller sentralbord 33 13 85 00.

Min Side

Har du registrert deg på MinSide? MinSide er et sted du må registrere deg for å få informasjon om din bolig og ditt medlemskap. Borettslaget, LABO og samfunnet ellers, ønsker å bli mest mulig digitale. Det vil komme mer og mer informasjon på MinSide som er publisert enten av borettslaget du bor i eller LABO. MinSide er ikke viktig bare for å få informasjon, det er også den kanalen som blir brukt for å gi deg tilgang til dokumentene som vedrører de lovpålagte møtene i ditt borettslag. For å få logget deg på første gang, må du gå inn på www.labo.no, MinSide og registrer bruker. Følg instruksene videre. Protokoll fra årets generalforsamling vil bli publisert på MinSide senest 20 dager etter avholdt møte.

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) for 2022. Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

Disponering av årsresultat.
Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2021 / 30.03.2022
Styret i Tvetenelia Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

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.

Disponible midler

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. 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.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. Disponible midler pr. 01.01	456 005	466 169	456 005	867 622
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	2 097 344	1 610 328	1 738 000	1 397 000
Tilbakeføring av avskrivninger	5 415	6 498	7 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-1 690 842	-1 626 990	-1 717 000	-1 720 000
Endring andelskapital	-300	0	0	0
B. Årets endring disponible midler	411 617	-10 164	28 000	-323 000
C. Disponible midler	867 622	456 005	484 005	544 622

Resultatregnskap 2021 for Tvetenelia Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 152 000	1 152 000	1 152 000	1 152 000
Innkrevde lånekostnader		2 369 208	2 375 808	2 369 000	2 369 000
Innkrevde garasjekostnader		18 900	18 900	20 000	20 000
Andre driftsinntekter	1	0	72 300	0	0
Sum inntekter		3 540 108	3 619 008	3 541 000	3 541 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	5 062	9 518	10 000	6 000
Styrehonorar		35 900	67 500	69 000	110 000
Avskrivninger	3	5 415	6 498	7 000	0
Revisjonshonorar		5 154	5 064	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		76 200	74 934	76 000	78 000
Kontingent LABO / NBBL		12 756	12 702	13 000	13 000
Vedlikehold	4	28 604	514 996	192 000	550 000
Kabel-tv og bredbånd		118 016	103 296	111 000	192 000
Forsikring		121 511	143 886	221 000	141 000
Kommunale avgifter	5	345 740	339 519	376 000	354 000
Energi og strøm		11 364	7 785	10 000	11 000
Andre driftskostnader	6	21 786	10 740	40 000	40 000
Sum kostnader		787 508	1 296 436	1 130 000	1 500 000
Driftsresultat		2 752 600	2 322 572	2 411 000	2 041 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 809	10 472	1 000	2 000
Rentekostnader		662 064	722 716	674 000	646 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-655 256	-712 244	-673 000	-644 000
Årsresultat		2 097 344	1 610 328	1 738 000	1 397 000

Balanse pr 31.12.21 for Tvetenelia Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.21	Regnskap pr. 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	44 415 786	44 415 786
Påkostninger / tekniske anlegg	7	356 299	356 299
Andre driftsmidler	3	0	5 415
Sum anleggsmidler		44 772 085	44 777 500
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		25 888	74 562
Til gode forsikringsoppgjør		0	19 545
Forskuddsbetalte kostnader		133 645	121 511
Andre fordringer		1 874	2 976
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		872 893	392 765
Sum omløpsmidler		1 034 301	611 358
SUM EIENDELER		45 806 386	45 388 858

Balanse pr 31.12.21 for Tvetenelia Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.21	Regnskap pr. 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	8	3 200	3 500
Opptjent egenkapital	8	13 589 035	11 491 691
Sum opptjent egenkapital		13 592 235	11 495 191
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	25 997 472	27 688 314
Borettsinnskudd	10	6 050 000	6 050 000
Sum langsiktig gjeld		32 047 472	33 738 314
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18 320	27 873
Leverandørgjeld		145 972	125 559
Påløpte renter		1 104	1 066
Annen kortsiktig gjeld		1 283	854
Sum kortsiktig gjeld		166 678	155 353
Sum gjeld		32 214 150	33 893 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 806 386	45 388 858
Pantestillelser	11	32 047 472	33 738 314

Larvik, 31.12.2021

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30.juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være å henføre til opptjent egenkapital.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Skadevernmidler, fra LABO	0	72 300
Sum	0	72 300

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Arbeidsgiveravgift	5 062	9 518
Sum	5 062	9 518

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Avskrivninger / andre anleggsmidler

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 489
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 489
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 489
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	5 415
Anskaffelsesår :	2016
Antatt levetid i år :	5

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Vedlikehold innvendig	0	16 767
Vedlikehold VVS	1	332 309
Vedlikehold uteanlegg	10 336	3 375
Vedlikehold garasjer/parkering	8 267	68 971
Vedlikehold blikkenslager	0	8 725
Vedlikehold drenering	0	4 849
Vedlikehold ventilasjon	0	50 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	30 000
Sum	28 604	514 996

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

Note 5 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, avløpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.

Note 6 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Innkjøp av inventar og utstyr	4 790	823
Driftsmateriell	0	90
Nummer-/navnskilt, postkasser	623	0
Hage/plenklipping	0	544
Juridisk rådgivning	1 491	0
Teknisk rådgivning	0	1 500
Gaver, fradragsberettiget	1 710	200
Premie sikringsordning	3 074	3 107
Kostnader vedr. styrearbeid	3 835	50
Generalforsamling	0	1 200
Kurs for tillitsvalgte	0	10
Bank- og betalingsgebyr	5 330	2 971
Andre gebyrer og driftskostnader	934	245
Sum	21 786	10 740

Note 7 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2004
Kostpris	44 415 786
2011 - Skap til kildesortering	94 699
2017 - Lydisolering	261 600
Bokført verdi 31.12	44 772 085

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jr. note om vedlikehold.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Innskutt andelskapital	3 200	3 500
Opptjent egenkapital pr. 01.01	11 491 691	9 881 364
+/- Årets resultat	2 097 344	1 610 328
Sum egenkapital pr 31.12	13 592 235	11 495 191

Innskutt andelskapital består av 32 andeler pålydende kr. 100,-.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Larvikbanken	Husbanken	Husbanken	Larvikbanken
Formål:				Garasjelån
Lånenummer:	25107716338	11499200 1	11499200	25107716346
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2007	2006	2007	2007
Rentesats:	1.80 %	2.583 %	2.583 %	1.80 %
Betingelser:		Fastrenteavtale, utløper 30.06.23	Fastrenteavtale, utløper 30.06.23	
Beregnet innfridd:	30.12.2037	30.06.2031	30.06.2037	30.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	4 352 000	14 880 000	17 680 000	1 518 000
Lånesaldo 01.01:	3 504 601	9 045 469	13 913 772	1 224 472
Avdrag i perioden:	181 175	760 322	686 045	63 301
Lånesaldo 31.12:	3 323 426	8 285 147	13 227 727	1 161 172
Saldo 5 år frem i tid:	2 398 767	4 176 575	9 520 534	838 105

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	11	852 801	9 380 811
	11	805 029	8 855 319
	5	800 021	4 000 105
	5	752 248	3 761 240

Note 10 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Opprinnelig innskudd	6 050 000	6 050 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	6 050 000	6 050 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 32 047 472,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 44 772 085,-.

Resultat og balanse med noter for Tvetenelia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tvetenelia Borettslag

Styreleder	Lisbeth Eikenæs (sign.)	31.03.2022
Styremedlem	Hege Cicilie Jacobsen (sign.)	31.03.2022
Styremedlem	Bjørn Kaare Strøm (sign.)	31.03.2022

Til generalforsamlingen i Tvetenelia borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tvetenelia borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 for årsregnskapet 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 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.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 02.april 2022
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5992-4-2658469

IP: 89.8.xxx.xxx

2022-04-02 14:27:54 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Sak nr. 5 Vedtektsendringer i Tvetenelia borettslag:

3-3 Nærmere om forkjøpsrett

3-3 (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.

3-3 (4) endres til: *Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, eller på annen egnet måte.*

4. Boret og bruksoverlating.

4-1 Boretten:

Nytt punkt 4-1 (7) *Alle dyr skal holdes i bånd på borettslagets område fra 04.05.2022. Katter som allerede bor i borettslaget og går fritt utendørs, kan fortsatt gå fritt dersom det ikke er til ulempe jf. Lov om burettslag §5-11(4). Konflikter skal søkes løst ved dialog.*

4-2 Bruksoverlating:

4-2 (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

4-2 (3) endres til: *Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.*

5. Vedlikehold:

Nytt punkt 5-1 (4) *Den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt for alle andre bygningsmessige oppføringer og installasjoner, herunder solskjerming og lader til elbil, i tilknytning til andelseierens bolig og arealer med eksklusivbruksrett som ikke var en del av standardleveransen fra utbygger. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige utskiftninger. Andelseier må for egen regning fjerne eventuelle bygningsmessige oppføringer og installasjoner dersom det er påkrevd av hensyn til borettslagets interesser, for eksempel i forbindelse med nødvendig vedlikehold.*

Punkt 5-3 mangler overskrift

Forslag til overskrift: 5-3 Disposisjonsrett til fellesareal i tilknytning til andelene.

Nytt punkt: 5-4 Forvaltning av borettslagets skogsområde

Borettslagets skogsområde i sør og vest på eiendommen skal forvaltes slik at skjerming mot vind, støv og støy ivaretas. Langsomt voksende trearter skal bevares ved hogst, slik at disse etter hvert utkonkurrerer hurtigvoksende arter.

Høyden på trærne holdes på et nivå, som gjør at andelseierne kan se deler av åsen, men ikke lavere enn dette. Enkelte trær kan være høyere enn siktlinjen mot åskammene for å ivareta variasjon og spesielt fine trær eller trær av spesiell biologisk eller annen verdi.

Begrunnelse: Dette forslaget ble behandlet og vedtatt på ordinær generalforsamling 2021, men ordlyden som ble brukt var «forslag til vedtak» og ikke «forslag til vedtekt».

Forslagsstillernes intensjon var en vedtektsendring, men da dette ikke tydelig fremgår av innkalling eller protokoll legges saken frem som formelt korrekt forslag til vedtektsendring i år.

Forslagsstillernes begrunnelse: Det er behov for forvaltning av borettslagets skogsområde i sør og vest på eiendommen. Trærne gir ly mot vind samt skjerming mot støv fra tilliggende jorder og støy fra Brunlanesveien.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret.

8-1 (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styreleder og -medlem kan gjenvelges maksimalt én gang, og må deretter tre ut av styret og kan tidligst to år senere ta nytt styreverv,

8-1 (2) endres til: *Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer kan unntaksvis velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.*

Nytt punkt: 9. Valgkomite

(1) Borettslaget skal ha en valgkomite, som består av 3 medlemmer. Valgkomiteen konstituerer seg selv.

(2) Funksjonstiden for medlemmene av valgkomiteen er to år. Er alle på valg samtidig velges ett medlem for ett år.

(3) Valgkomiteen arbeider etter gjeldende veiledning, jf. vedlegg 1

Opplysning og ikke vedtak:

Punkt 5-2 (3) (første nr. 3) skal slettes da dette ikke finnes i vedtektene og må være inntatt som en feil. (Andelseieren har også ansvaret for - - - - -)

Tvetenelia borettslag

Informasjon/oppfølging av tidligere sak til generalforsamling

Ladeplasser for elbiler

Sak om ladeplasser for elbiler har vært tatt opp på 2 generalforsamlinger tidligere, i 2018 og 2021. I 2021 ble det ikke fattet noe vedtak, da resultatet av 13 stemmer totalt ble 3 blanke, 5 for og 5 mot. Styret hadde ikke innhentet pristilbud av ulike grunner.

Nåværende styre har fulgt opp saken, da borettslag nå har blitt pålagt å legge til rette for ladeplasser for elbiler. Jf. LABOs jurist har styret i medhold av endringer i Lov om burettslag myndighet til å ta beslutninger om installasjon av ladeanlegg, selv om beslutninger om nyanskaffelser normalt er tillagt generalforsamlingen.

Nåværende styret har i styremøter vedtatt:

Styret har vedtatt at det skal monteres 3 doble plasser for lading av elbiler på gjesteparkeringsplassene.

Styret har også vedtatt at man har en spareplan på 3 år, for å gjennomføre oppsett for lading av elbiler. Styret vil forsøke å sette av midler hvert år, for på sikt å finansiere ladeplasser for elbiler.

Larvik, 11.04.2022

Tvetenelia borettslag

Valgkomiteens innstilling til verv i Tvetenelia borettslag:

Styret har bestått av:

Styreleder:	Lisbeth Eikenæs	på valg
Styremedlem:	Bjørn-Kaare Strøm	på valg.
Styremedlem:	Hege C. Jacobsen	ikke på valg
1.Varamedlem:	Christer Fekjan	på valg
2.Varamedlem:	Martin H. Larsen	på valg.

Valgkomiteens innstilling til styre:

Styreleder:	Lisbeth Eikenæs	1 år
Styremedlem:	Martin Holtsdalen Larsen	2 år
1.varamedlem:	Bjørn-Kaare Strøm	1 år
2.varamedlem:	Anette Hay	1 år

Valgkomiteen har bestått av:

1.medlem:	Marit Kiste
2.medlem:	Hans Terje Solvold

Valgkomiteen:

Dersom det er vedtatt vedtektsendring om at borettslaget skal ha valgkomite, velges også valgkomite av generalforsamlingen. Ellers kan ev. valgkomite besluttes i beboermøte.

Vedlegg 4:

Veiledning for valgkomite

Valgkomiteens oppgave er å fremme kandidater til styret. I borettslag er det vanligste at styret består av andelseiere i borettslaget. Det betyr at de fleste ikke vil ha erfaring eller kompetanse fra styrearbeid. Dette er normalt uproblematisk og styret vil alltid ha forretningsfører med fagkompetanse innenfor både økonomi, forvaltning og teknisk som støtte i sitt arbeid. Dersom man ikke finner tilstrekkelig med kandidater blant andelseierne, kan man også velge styremedlemmer som verken bor eller er eiere i laget.

Veiledning for arbeidet i valgkomiteen:

1. Avklar hvem som er på valg og sjekk om vedkommende ev. kunne tenke seg gjenvalg
2. Avklar med styret når de tenker å avholde generalforsamlingen, slik at dere kan planlegge fremdriften i arbeidet
3. Ha ev. en dialog med styret for å høre om de tenker det vil være behov for særskilt kompetanse i styret den neste perioden
4. Meld fra til andelseierne at dere ønsker forslag til kandidater, sett en frist og hvor forslagene skal sendes
5. Sjekk med ev. kandidater om de er villige til å stille (dersom de ikke har meldt seg selv)
6. Lag en innstilling med forslag til kandidater (denne bør sendes styret til orientering før generalforsamlingen)
7. Valgkomiteen leser opp sin innstilling på generalforsamlingen (ev. ber møteleder gjøre det)

Husk at det bør være ufarlig å stille som styremedlem i borettslaget. Gjør man prosessen for omfattende og krevende vil det kunne gjøre det vanskelig å få kandidater. Her handler det gjerne om en oppgave som tas på dugnad (man tar en «for laget») og samarbeidet internt i styret kan ofte være viktigere enn kompetansen til det enkelte styremedlemmet.

Når man velger å ha en valgkomite, er det først og fremst for å sørge for at det blir enkelt for generalforsamlingen å velge et styre, da man kan bruke tid i forkant på å fremme kandidater