



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 853 887 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE RÅEL BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag
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: 25.04.2022

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 495 504	1 462 272
Sum inntekter		1 495 504	1 462 272
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		1 193 576	921 848
Sum kostnader		1 262 036	987 908
Driftsresultat		233 468	474 364
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		601	288
Sum finansinntekter		601	288
Annen finanskostnad		122 596	149 791
Sum finanskostnader		122 596	149 791
Netto finans		-121 995	-149 503
Ordinært resultat før skattekostnad		111 473	324 861
Ordinært resultat etter skattekostnad		111 473	324 861
Årsresultat		111 473	324 861
Totalresultat		111 473	324 861
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		111 473	324 861
Sum overføringer og disponeringer		111 473	324 861



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		2 770 569	2 770 569
Sum varige driftsmidler		2 770 569	2 770 569
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 770 569	2 770 569
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			44 700
Sum fordringer		0	44 700
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		581 906	594 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		581 906	594 518
Sum omløpsmidler		581 906	639 218
SUM EIENDELER		3 352 475	3 409 787

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 458 680	3 570 154
Sum opptjent egenkapital		-3 458 680	-3 570 154
Sum egenkapital		-3 455 880	-3 567 354
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 057 837	6 277 644
Øvrig langsiktig gjeld		613 200	613 200
Sum annen langsiktig gjeld		6 671 037	6 890 844
Sum langsiktig gjeld		6 671 037	6 890 844
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		713	679
Leverandørgjeld		126 688	85 618
Annen kortsiktig gjeld		9 918	
Sum kortsiktig gjeld		137 319	86 297
Sum gjeld		6 808 356	6 977 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 352 475	3 409 787



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234766

Enheten

Organisasjonsnummer: 853 887 412
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE RÅEL BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag
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: 25.04.2022

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, 18.05.2022



Organisasjonsnr: 853 887 412
NEDRE RÅEL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 495 504	1 462 272
Sum inntekter		1 495 504	1 462 272
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		1 193 576	921 848
Sum kostnader		1 262 036	987 908
Driftsresultat		233 468	474 364
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		601	288
Sum finansinntekter		601	288
Annen finanskostnad		122 596	149 791
Sum finanskostnader		122 596	149 791
Netto finans		-121 995	-149 503
Ordinært resultat før skattekostnad		111 473	324 861
Ordinært resultat etter skattekostnad		111 473	324 861
Årsresultat		111 473	324 861
Totalresultat		111 473	324 861
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		111 473	324 861
Sum overføringer og disponeringer		111 473	324 861



Organisasjonsnr: 853 887 412
NEDRE RÅEL 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

Sum varige driftsmidler		2 770 569	2 770 569
-------------------------	--	-----------	-----------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

		0	0
--	--	---	---

Sum anleggsmidler

		2 770 569	2 770 569
--	--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

		0	0
--	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer		0	44 700
----------------	--	---	--------

			44 700
--	--	--	--------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

		581 906	594 518
--	--	---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

		581 906	594 518
--	--	---------	---------

Sum omløpsmidler

		581 906	639 218
--	--	---------	---------

SUM EIENDELER		3 352 475	3 409 787
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
--------------------------	--	-------	-------

		2 800	2 800
--	--	-------	-------

Opptjent egenkapital

Udekket tap

		3 458 680	3 570 154
--	--	-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital	-3 458 680	-3 570 154
Sum egenkapital	-3 455 880	-3 567 354
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 057 837	6 277 644
Øvrig langsiktig gjeld	613 200	613 200
Sum annen langsiktig gjeld	6 671 037	6 890 844
Sum langsiktig gjeld	6 671 037	6 890 844
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	713	679
Leverandørgjeld	126 688	85 618
Annen kortsiktig gjeld	9 918	
Sum kortsiktig gjeld	137 319	86 297
Sum gjeld	6 808 356	6 977 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 352 475	3 409 787



Organisasjonsnr: 853 887 412
NEDRE RÅEL 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

3228 Nedre Råel Borettslag





Til andelseierne i Nedre Råel Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 25. april 2022 kl. 19.00 i Bedehuset Nedre Råel.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nedre Råel Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nedre Råel Borettslag
avholdes mandag 25. april 2022 kl. 19.00 i Bedehuset Nedre Råel.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021**
 - A) Årsrapport og regnskap for 2021
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSER**
 - A) Styret
 - B) Andre godtgjørelser

4. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Søknad om boblebasseng
 - B) Robotklipper
 - C) El-bil lading fra fjordkraft
 - D) Utvidelse av parkering ved rekke 4-6
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
 - B) Valg av delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
 - C) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 11.04.2022
Styret i Nedre Råel Borettslag

Elisabeth Vigeland Tina Bredesen Aase Anders Skaalgaard

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elisabeth Vigeland	Nordlysveien 12 B
Styremedlem	Tina Bredesen Aase	Nordlysveien 8 C
Styremedlem	Anders Skaalgaard	Nordlysveien 10 B
Varamedlem	Elin Hagen	Nordlysveien 4 B
Varamedlem	Mathias Maagerø Lekven	Nordlysveien 12 D
Varamedlem	Benjamin Myklebust Rød	Nordlysveien 6 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Elisabeth Vigeland	Nordlysveien 12 B
Varadelegert	Anders Skaalgaard	Nordlysveien 10 B

Valgkomiteen

Elisabeth Marie Aaser	Nordlysveien 14 B
Elin Hagen	Nordlysveien 4 B
Mathias Maagerø Lekven	Nordlysveien 12 D

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Nedre Råel Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Nedre Råel Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 853887412, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

154 178

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.

Nedre Råel 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.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 495 504,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 262 036,-.

Resultat

Årets resultat på kr 111 473,- 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 444 587,- 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.

Styrets arbeid

Nytt kumlukk
Dugnad/hageavfall
Kartlegging vinduer/dører
Utbedring av balkong
Ny lekeplass
Nye trapper til garasjene
Rydding av bed
Montering av fuglepigger
Skifting av vinduer
Faktura behandling
Befaring med kommune
Utbedring vannrør rekke 4
Vannlekkasje rekke 4
Få inn anbud på rørlegger, snekker, maler.



Planer 2022

Utbedre vinduer/dører
Utbedre vannrør der det er behov
Generelt vedlikehold

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 19 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Råel Borettslag.

Lån

Nedre Råel Borettslag har lån i OBOS Banken.
2,4 % flytende rente.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nedre Råel Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nedre Råel Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L8WEE-P6E87-3ZEFN-NIMNY-1DF62-B0YUK



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."

Dag Georg Øhre

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-07 17:58:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L8WEEF-P6E87-3ZEFN-NIMNY-1DF62-B0YUK

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>



NEDRE RÅEL BORETTSLAG ORG.NR. 853 887 412, KUNDENR. 3228

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.	552 921	433 184	552 921	444 587
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	111 473	324 861	197 940	44 440
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-219 807	-205 124	-220 000	-220 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-108 334	119 737	-22 060	-175 560
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	444 587	552 921	530 861	269 027

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	581 906	639 218
Kortsiktig gjeld	-137 319	-86 297
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	444 587	552 921



NEDRE RÅEL BORETTSLAG ORG.NR. 853 887 412, KUNDENR. 3228

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 491 504	1 462 272	1 492 000	1 566 000
Salg anleggsmidler		4 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 495 504	1 462 272	1 492 000	1 566 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-6 060	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-5 084	-4 935	-5 000	-5 200
Forretningsførerhonorar		-85 495	-83 410	-85 000	-88 000
Konsulenthonorar		0	0	-5 000	-5 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	6	-464 500	-297 243	-551 000	-585 000
Forsikringer		-97 961	-92 436	-96 000	-102 000
Kommunale avgifter	7	-316 957	-315 227	-330 000	-327 000
Energi/fyring		-63 066	-29 264	-28 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 449	-83 664	-86 000	-117 300
Andre driftskostnader	8	-40 465	-10 069	-34 000	-34 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 262 036	-987 908	-1 294 060	-1 392 560
DRIFTSRESULTAT		233 468	474 364	197 940	173 440
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	601	288	0	0
Finanskostnader	10	-122 596	-149 791	0	-129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-121 995	-149 503	0	-129 000
ÅRSRESULTAT		111 473	324 861	197 940	44 440
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		111 473	324 861		

**NEDRE RÅEL BORETTSLAG**
ORG.NR. 853 887 412, KUNDENR. 3228**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	2 705 604	2 705 604
Tomt		64 965	64 965
SUM ANLEGGSMIDLER		2 770 569	2 770 569
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		0	44 700
Driftskonto OBOS-banken		373 750	186 963
Sparekonto OBOS-banken		208 156	407 555
SUM OMLØPSMIDLER		581 906	639 218
SUM EIENDELER		3 352 475	3 409 787
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Udekket tap	12	-3 458 680	-3 570 154
SUM EGENKAPITAL		-3 455 880	-3 567 354
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	6 057 837	6 277 644
Borettsinnskudd	14	613 200	613 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 671 037	6 890 844
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		126 688	85 618
Påløpte renter		713	679
Annen kortsiktig gjeld	15	9 918	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		137 319	86 297
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 352 475	3 409 787
Pantstillelse	16	6 600 000	6 600 000
Garantiansvar		0	0
Tønsberg 02.03.2022			
Styret i Nedre Råel Borettslag			
Elisabeth Vigeland	Tina Bredesen Aase	Anders Skaalgaard	

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 491 504
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 491 504

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 084.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-115 587
Drift/vedlikehold VVS	-54 849
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-275 041
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 023
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-464 500

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-316 957
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-316 957

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 995
Driftsmateriell	-1 000
Vaktmestertjenester	-27 809
Andre fremmede tjenester	-286
Andre kontorkostnader	-299
Telefon, annet	-3 218
Porto	-478
Bank- og kortgebyr	-2 435
Velferdskostnader	-1 945
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-40 465

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	601
SUM FINANSINNTEKTER	601

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-122 596
SUM FINANSKOSTNADER	-122 596

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1970	2 770 569
Utskilt tomteverdi	-64 965
SUM BYGNINGER	2 705 604

Tomten ble kjøpt i 1970.

Gnr.154/bnr.178

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

NOTE: 12**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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2019	-6 560 986
Nedbetalt tidligere	283 342
Nedbetalt i år	219 807
	-6 057 837
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 057 837

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-613 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-613 200

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-9 918
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 918



NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	613 200
Pantelån	6 057 837
TOTALT	6 671 037

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

Bygninger	2 705 604
Tomt	64 965
TOTALT	2 770 569



INNKOMNE FORSLAG

Sak A: Boblebasseng

Se vedlegg, med styres innvendinger

Sak B: Robotklipper

Styret stiller seg kritiske til dette forslaget pga vedlikehold og pris.. Det er flere områder roboten ikke kan klippe. Vi hadde tidligere klipping på rullering. Dette var mye ekstra jobb for styret, og vi har solgt sitteklipper brl hadde da det var store reprasjoner som måtte gjøres på den. Avtalen vi har med vaktmester.no koster ca 25 000kr pr år. I 2021 betalt ca.23 000kr

Sak C: EI- bil lading fra fjordkraft. Se vedlegg

Styre er posetive til dette, da det forenkler jobbe og man betaler mer riktig med tanke på strømkostnader.

Sak D: Utvidelese av parkering ved rekke 4-6

Det har kommet inn ønske om å lage parkerings muligheter langs rekke 6-4. Styret fikk inn tilbud på dette ifjor. Det må søkes om å endre bruksområde og nabovarsel. Kostnaden ligger på ca 100 000kr for å lage parkering.

Styre fortsetter arbeidet med dette hvis brl stemmer for at det.

Søknad om et boblebad i hage 10 D

Årsak søknad Det er større enn 4 kvadrat som gjør det søknadspliktig hos kommunen. Det må derfor godkjennes av borettslaget før man kan søke kommunene som et "mindre tiltak".

Styres innvendinger

Styret stiller seg kritiske til å etablere så store konstruksjoner i hage, alle hagene i brl er per definisjon fellesarealer med bruksrett. Vi mener derfor at det er borettslaget som til slutt står ansvarlig for sikkerhet rundt dette. Styret ønsker derfor ikke at dette skal gjennomføres. Styret sine betenkninger baserer seg på størrelse og sikkerhet. Det må spesifiseres i vedtekter at beboer har det fulle ansvar ved lekkasje, skader og fjerning av basseng ved flytting o.l, dette er vanskelig å gjennomføre.

Fra beboer

De nærmeste naboer har allerede gitt sin godkjenning via skriftlig nabovarsel. Kommunen har gitt anbefaling på hvem man bør ha godkjent nabovarsel fra. (Hele 10 og Nordlysveien 1, 3 og 5).

Styret har mottatt utdypende informasjon og tegninger på plassering. Og alle avstands krav til naboer og vei er blitt godkjent.

Det vil være plassert midt på "egen" plen og vil være "skjult" bak hekken.

Sikkerheten er ivaretatt ved lokk, og er feks bedre enn ved mindre runde boblebad.

Nedre Råel brl har ingen utgifter ved prosjektet og søker/eier bærer alt ansvar.

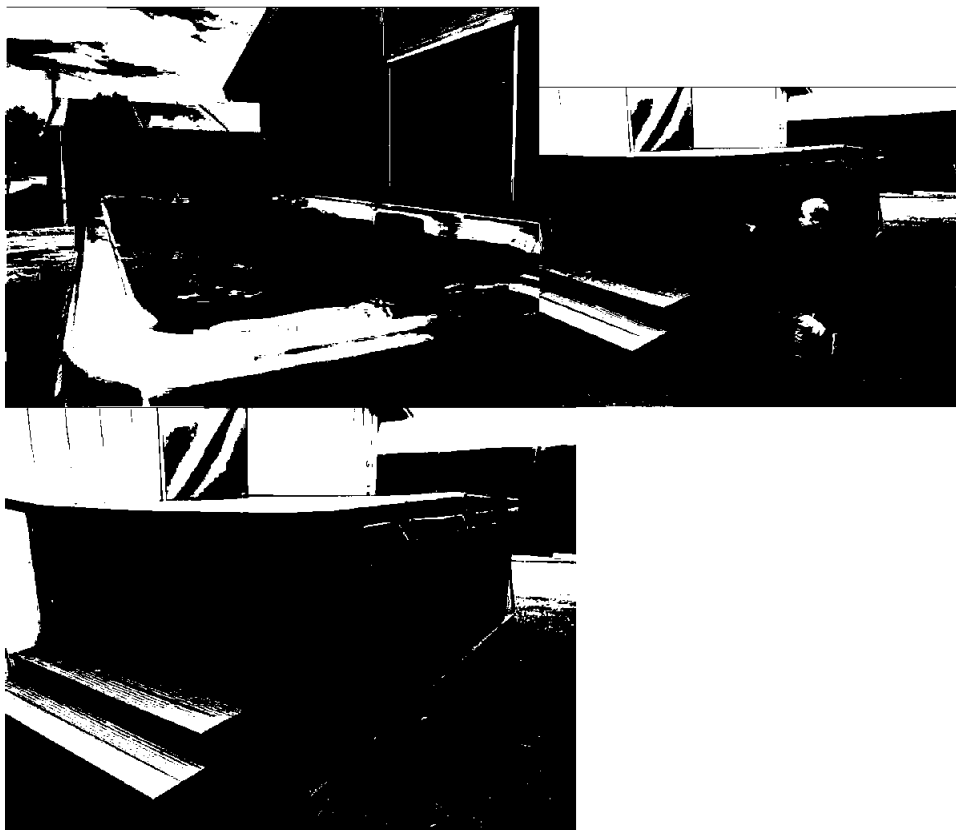
Info ark Boblebad/Swimspa 44D <https://hotspring.no/motstromsbasseng/north-sea-swimspa/>

Er et boblebad som er 440x225 og 129 cm høyt. 5,200 liter vann. Som byttes 1 gang i året. Da kan vannet enten tømmes med slange ut i vask/dusj i kjeller eller pumpes vekk til samme sted. Dette vannet er ikke forurenset siden det pågår rensing konstant i boblebadet. Boblebadet fylles med vanlig hageslange. Det er tilkoblet eget sikringsskap med egen kurs som er installert av elektriker. Når det ikke er i bruk vil det være stengt med lokk. Det kan plasseres på et underlag(Pukk, duk og subus) eller en platting(ca 3x5meter), som kan bestå av heller, terrasse eller sement platting.

Den plasseres mest mulig som en del av eksisterende plen/terreng med minst mulig endring.

Den skal ikke bygges ned i terrenget men stå på jevnt underlag slik at den bygger ca 129 cm opp fra bakken. Hotspring kaller sine boblebad for «portable spa» som betyr at det kan flyttes ved feks flytting eller salg og da med kranbil. Og området kan man enkelt så plen på i etterkant om det skulle flyttes vekk. Nå er reglene mtp boblebad og feks basseng forskjellige etter hvor man bor i landet.

Flere steder er det ikke søknadspliktig mens her i Tønsberg må man søke som «mindre tiltak» på boblebad mellom 4m²(Vanlig boble bad er på 4,6m²) og 50m² når det skal stå fremme lengre enn 2 mnd. Så egentlig kan man sette opp et midlertidig basseng på 10000 liter uten godkjenning fra kommunen. I teksten står det basseng men jeg har vært i kontakt med de og fått beskjed om at det også må søkes om boblebad. Nå fungerer et boblebad på helt andre måter enn det et basseng gjør siden feks alt av rensing er innebygd og at det er et fast kar. Det står i kravene fra kommunen at det minimum må være 1 meter til nærmeste nabo. Og med min planlagte plassering så er det langt over det, selv også til nabo i borettslaget(garasjer/parkeringsplass).



Om det blir godkjent av borettslaget vil jeg så søke til kommunen med alle de krav de vil ha. (feks bedre skisser, nabovarsel som inkluderer de over veien osv)

<https://www.tonsberg.kommune.no/tjenester/>

Forslag til saker på Nedre Råel brl sin generalforsamling 2022

1. Robotklipper

Forslag:

Bytte ut avtale med klipping av gress med robotklipper.

Denne kan dekke de fleste felles arealer og også private plener som er tilgjengelig fra felles områder (som idag blir klippet av samme selskap). Ca areal på plener som skal klippes er ca 4549m², se bilde. Ved å legge grense kabel utifra bildet vil man kunne få robot klipperen til å klippe hele området (Forutsatt at kommunen har gjort seg ferdig med graving og at området er jevnt slik det var før graving)

Da vil det kunne holde med 1 maskin av denne typen:

Husqvarna AUTOMOWER 450X

<https://www.husqvarna.com/no/robotgressklippere/automower-450x/>

Inntil 5 000 m²

47 499,00 kr

Eller leasing 1399 kr pr mnd (inkluderer service og montering) i 5 år, man kan da etter fem år enten kjøpe ut for 10% av kjøpesum eller å fortsette leasing med ny maskin.

Leverandør:

Ulviken Motorsenter AS, som har levert Robot klippere til mange borettslag i området og andre større arealer bla.: Jarlsø og Tjøme Golf.

Fordeler:

Klipper jevnere

Mer miljøvennlig

Sparer penger

Bedre for plenen

De områdene robot klipperen ikke kommer til kan man ta selv eller gjøre om til blomster bedd, eller sette bort til en langt billigere pris enn på 30 000 i året. Så med en leasing avtale har man frigjort kapital som man kan bruke på annen viktig vedlikehold.

Velger man å kjøpe, har man spart det inn på ca halvannet år.

Jeg stiller meg til rådighet for å hente inn tilbud med befaring fra leverandør, samt å finne gode løsninger på felt der robot klipper ikke kommer til. (Evt klippe selv ;). Det er også mulig å velge en variant med 4 hjuls trekk som da kan gå i skråninger opp mot 70 % helling, men denne varianten dekker kun områder på inntil 3500m². Det er også mulig å ha flere robot klippere innenfor samme området som da deler på klippingen.

2. El-Bil lading

Forslag:

Sørge for at ELBil lading er gunstig og ikke dyrere enn strømmen hver enkelt betaler i sin egen husstand igjennom hyppigere avregninger og prisstruktur som følger prisene igjennom døgnet.

Feks lading på natten bør ha lavere pris enn på dagtid.

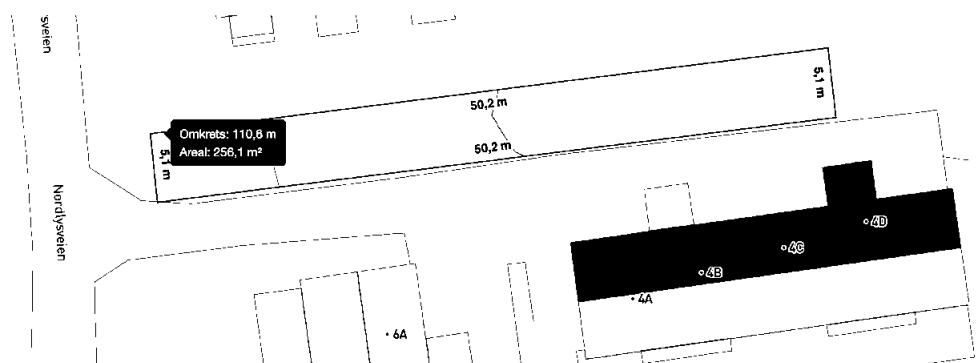
Eksempler på priser i Oslo på nattestid på offentlig lade plass som gir 7,4Kwh(Kommunal lade punkter takstgrp: 3054) koster 1 kr pr kilowatt(7 kr pr time), og 2,29 på dagtid(17 kr per time). Har hørt fra 2 kollegaer i andre borettslag som har fast måneds kostnad på 250 kr og fri lading hver måned(Som jeg personlig ikke begriper at kan være lønnsomt for brl). Om vi kan matche de samme avtaler som Oslo kommune nattestid er ikke så sikkert men jeg tenker at ved en målsetting om å gjøre ladingen konkurranse dyktig og så nært opp til de strømpriser man selv har, er viktig.

Forslag til vedtak:

Sette sammen en arbeidsgruppe som kan administrere hyppigere avregninger på max 6 mnd av gangen som tar hensyn til priser i gjennom døgnet og kan få leverandøren Zaptec til å utvikle løsninger som kan avhjelpe avregning eller finne alternative avregning systemer uten for dyre administrasjonskostnader.

3. Forslag

Avklare om man kan etablere ekstra parkeringsplasser på merket område ved å lage skrå parkering.





Ladesmart

En klimasmart tjeneste fra  Fjordkraft

Med Ladesmart fra Fjordkraft slipper styret å tenke på fordeling av ladekostnader og beboerne kan enkelt styre ladingen av bilen sin med Ladestasjoner-appen eller ladebrikke. Ladesmart sikrer gode brukeropplevelser, både for styret som inngår avtalen, og beboerne som skal bruke tjenesten.

Slik fungerer SmartKontroll

Fleksibelt ladeadministrasjonssystem

SmartKontroll er vår tjeneste for administrasjon og drift av ladeanlegget, og kan brukes til å styre nesten alle moderne ladeanlegg. SmartKontroll håndterer lastbalansering og effektstyring, og sørger for enkel og korrekt fordeling av strømkostnadene. Dere har full oversikt og kontroll i en egen webportal, mens beboerne styrer egen lading i appen Ladestasjoner.

Med SmartKontroll trenger dere ikke tenke på administrasjon. Dere bestemmer bare hva ladingen skal koste, så tar vi oss av all betalingsadministrasjon ovenfor beboerne. Inntektene fra ladingen overføres direkte til boligselskapets konto. Dere har i tillegg mulighet til å sette opp åpne ladestasjoner på gjesteparkeringen og dermed generere nye inntekter til boligselskapet.

SmartKontroll kan kobles på både nye og eksisterende ladeanlegg

Ingen skjulte gebyrer eller bindingstid

SmartKontroll er en ren administrasjonstjeneste, uten bindingstid eller skjulte gebyrer. Fjordkraft tar 15 % av ladeinntektene, og det er alt dere trenger å forholde dere til.

Vi tenker på beboerne for deg

Å nå ut med god informasjon rundt bruk av elbilladere i fellesanlegg kan være krevende, med ulike behov og kunnskap hos beboerne. Med Ladesmart får dere derfor en ferdig informasjonspakke til beboerne. Pakken inneholder all nødvendig informasjon om ladeanlegget og hvordan man registrerer seg og kommer i gang med ladingen.

Styr lading med Ladestasjoner-appen

Beboerne styrer ladingen med appen Ladestasjoner eller ved bruk av ladebrikke. Med Ladestasjoner-appen kan de starte, stoppe og se status på ladingen så lenge bilen er koblet til lader. Appen gir også oversikt over alle offentlige ladestasjoner i Norge.

Kundeservice

Styret slipper å være kontaktpunkt hvis beboerne trenger veiledning og hjelp – det fikser Fjordkraft sin kundeservice!

Ekstra fordeler som Fjordkraftkunde

Beboerne kan få tilgang til Fjordkrafts rikholdige fordelsprogram, med gode tilbud fra lokale og nasjonale aktører. De kan i tillegg få 1 øre/kWh i rabatt på strømvavtalen sin og 500 kr i gavekort på Fjordkraft Markeds plass dersom de er eller blir strømkunde. De kan også få trumf-bonus på strømforbruket.

Ladesmart

Rettferdig betaling for elbillading – Problemfri administrasjon av ladeanlegg – God informasjon til beboere ved oppstart – Brukervennlig styring via app – Bransjeledende kundeservice – Rikholdige kundefordeler



<https://www.fjordkraft.no/ladesmart/> →





VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styreleder: Elisabeth Vigeland
Adresse: Nordlysveien 12 B
Styremedlem: Tina Brødesen Aase
Adresse: Nordlysveien 8 C

Anders Skaalgaard

Flytter fra borettslaget i mai, og trekker seg derfor fra styret.

Som nytt styremedlem foreslås:

Navn: Jon Harald Frøen
Adresse: Nordlysveien 10 D

Som varamedlemmer foreslås:

1.Navn: Mathias Maagerø Lekven
Adresse: Nordlysveien 12D

2.Navn: Elin Hagen
Adresse: Nordlysveien 4 B

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Elisabeth Vigeland
Adresse: Nordlysveien 12 B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Elin Hagen
Adresse: Nordlysveien 4 B

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Mathias Maagerø Lekven
Adresse: Nordlysveien 12 D



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 2012363. 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.



3228 Nedre Råel Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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