



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 693 175  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NØKLEBY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		514 128	514 128
<b>Sum inntekter</b>		<b>514 128</b>	<b>514 128</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		29 910	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 319	5 319
Annen driftskostnad		251 841	257 589
<b>Sum kostnader</b>		<b>287 070</b>	<b>291 433</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>227 058</b>	<b>222 695</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 452	5 255
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 452</b>	<b>5 255</b>
Annen finanskostnad		13 707	26 894
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 707</b>	<b>26 894</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 255</b>	<b>-21 639</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>217 803</b>	<b>201 056</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>217 803</b>	<b>201 056</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>217 803</b>	<b>201 056</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>217 803</b>	<b>201 056</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		217 803	201 056
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>217 803</b>	<b>201 056</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 800 000	4 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		91 672	96 991
Sum varige driftsmidler		4 891 672	4 896 991
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 891 672	4 896 991
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		12 217	11 497
Sum fordringer		12 217	11 497
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		561 509	545 144
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		561 509	545 144
Sum omløpsmidler		573 726	556 641
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 465 398</b>	<b>5 453 632</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 280 740	3 062 937
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 280 740</b>	<b>3 062 937</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 281 540</b>	<b>3 063 737</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 207 525	1 411 902
Øvrig langsiktig gjeld		879 200	879 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 086 725</b>	<b>2 291 102</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 086 725</b>	<b>2 291 102</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		96 510	98 469
Annen kortsiktig gjeld		623	324
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 133</b>	<b>98 793</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 183 858</b>	<b>2 389 895</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 465 398</b>	<b>5 453 632</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224918

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 976 693 175  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NØKLEBY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 976 693 175  
NØKLEBY BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		514 128	514 128
<b>Sum inntekter</b>		<b>514 128</b>	<b>514 128</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		29 910	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 319	5 319
Annen driftskostnad		251 841	257 589
<b>Sum kostnader</b>		<b>287 070</b>	<b>291 433</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>227 058</b>	<b>222 695</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 452	5 255
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 452</b>	<b>5 255</b>
Annen finanskostnad		13 707	26 894
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 707</b>	<b>26 894</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 255</b>	<b>-21 639</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>217 803</b>	<b>201 056</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>217 803</b>	<b>201 056</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>217 803</b>	<b>201 056</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>217 803</b>	<b>201 056</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		217 803	201 056
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>217 803</b>	<b>201 056</b>



Organisasjonsnr: 976 693 175  
NØKLEBY BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 800 000	4 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		91 672	96 991
Sum varige driftsmidler		4 891 672	4 896 991
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 891 672	4 896 991
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		12 217	11 497
Sum fordringer		12 217	11 497
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		561 509	545 144
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		561 509	545 144
Sum omløpsmidler		573 726	556 641
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 465 398</b>	<b>5 453 632</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 280 740	3 062 937
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 280 740</b>	<b>3 062 937</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 281 540</b>	<b>3 063 737</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 207 525	1 411 902
Øvrig langsiktig gjeld	879 200	879 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 086 725</b>	<b>2 291 102</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 086 725</b>	<b>2 291 102</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	96 510	98 469
Annen kortsiktig gjeld	623	324
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>97 133</b>	<b>98 793</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 183 858</b>	<b>2 389 895</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 465 398</b>	<b>5 453 632</b>



Organisasjonsnr: 976 693 175  
NØKLEBY 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>
----------------	-------------	-----------------------------------

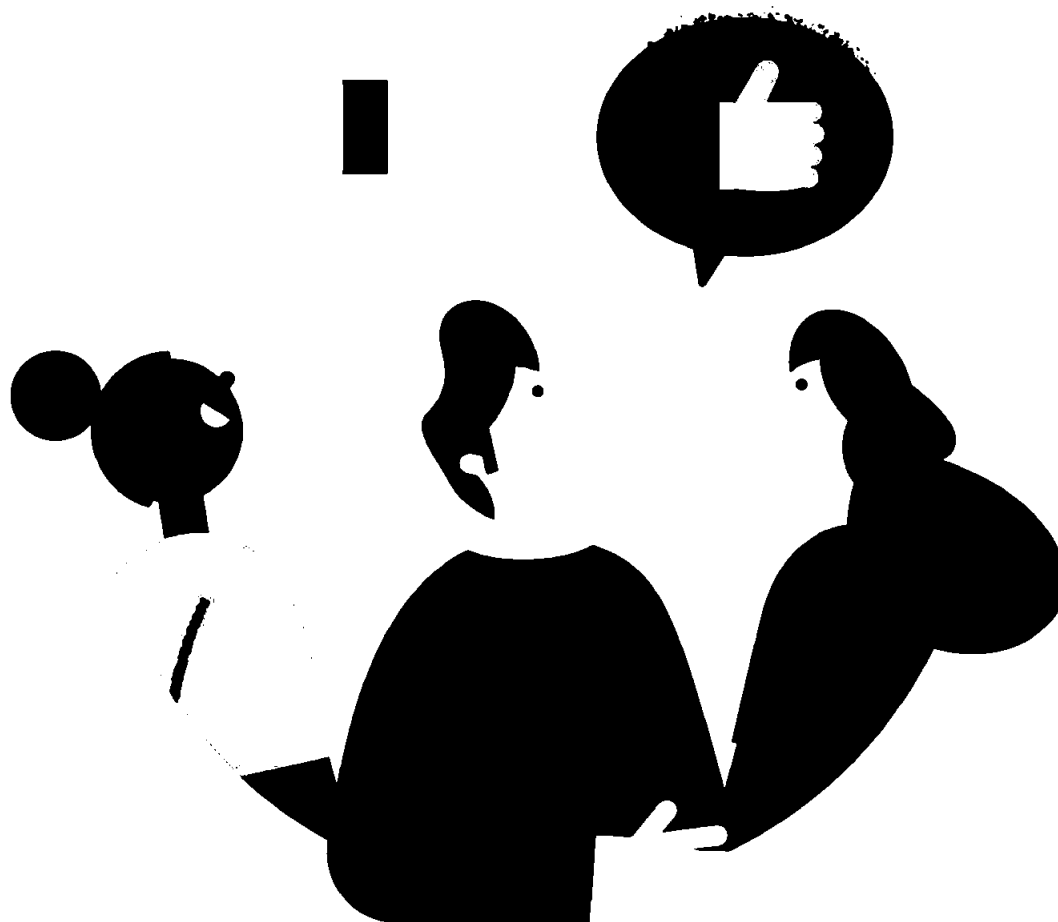
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Generalforsamling 2022

3604 Nøkleby Borettslag







## Til andelseierne i Nøkleby Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 8. mars 2022 kl. 18:30  
I Lislebyveien 182H hos Vigdis.**

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 Nøkleby 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 Nøkleby Borettslag  
avholdes 8. mars 2022 kl. 18.30 i Lislebyveien 182 H.**

---

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

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Parkering i Lislebyveien 182
  - B) Vedlikehold av plen, fellesareale
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 09.02.2022  
Styret i Nøkleby Borettslag

Olaug Holen /s/    Nanna Hjørdis Selvaag /s/    Vigdis Osnes /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Olaug Holen (2021-2023)	Lislebyveien 182F
Sekretær	Nanna Hjørdis Selvaag (2021-2023)	Lislebyveien 182G
Styremedlem	Vigdis Osnes (2020-2022)	Lislebyveien 182 H
Varamedlem	Jeanette Synnøve Linderud	Lislebyveien 182 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Olaug Holen	Lislebyveien 182F
Varadelegert	Nanna Hjørdis Selvaag	Lislebyveien 182G

### Valgkomiteen

Frank Kiltveit	Lislebyveien 182 H
Liv Synnøve Martinsen	Lislebyveien 182D

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

### Generelle opplysninger om Nøkleby Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Nøkleby Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976693175, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

- Lislebyveien 182A-H

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer : 205 - 172,173

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.

Nøkleby 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 PWC Østfold.



### Styrets arbeid

I løpet av perioden er det avholdt 8 styremøter, og 6 nye saker er behandlet.

- Malarbeid på gjerde mot 180 er ferdigstilt
- Bytte av dårlige bord, samt maling av vegg ved postkasser/søppeldunker er utført
- Lekkasje fra veranda i 182E er reparert
- Hull i takrenne ved uteboden er tettet

### Vider arbeid/vedlikehold

- Maling av gjerde mot Lislebyveien
- Beising av trapper og verandaer



## 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 514.128,- i tråd med budsjett

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 287.070,-.  
Dette er kr. 5.899,- lavere enn budsjett.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 217.803,- 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 476.593,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Kommunale avgifter

Det er budsjettet med en økning i de kommunale avgifter på 3 % og uendret eiendomsskatt.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Budsjett 2021 er lagt til samme beløp som budsjett 2020 – kr. 4.500,-

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en økning på 8 %.

### Lån

Nøkleby Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Banken  
Lånerente i Husbanken pr. 31.12.2021 var 0,72 %. Lånet er nedbetalt 01.07.2027.  
Lån på kr.220.000,- ble tatt opp i 2019 i OBOS-banken. Lånet er annuitetslån og er tatt på 10 år. Lånerente pr. 31.12.2021 var 2,25 %  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Det er lagt til grunn en økning på 3 %.

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

### Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nøkleby Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Nøkleby Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 og endringer i disponible midler 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Nøkleby Borettslag

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.

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

Sarpsborg, 11. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



**NØKLEBY BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 976 693 175, KUNDENR. 3604**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>457 848</b>	<b>449 422</b>	<b>457 848</b>	<b>476 593</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	217 803	201 056	205 031	192 831
Tilbakeføring av avskrivning 13	5 319	5 319	5 319	5 319
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-204 377	-197 948	-203 000	-206 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>18 745</b>	<b>8 427</b>	<b>7 350</b>	<b>-7 850</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>476 593</b>	<b>457 848</b>	<b>465 198</b>	<b>468 743</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	573 726	556 641		
Kortsiktig gjeld	-97 133	-98 793		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>476 593</b>	<b>457 848</b>		



**NØKLEBY BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 976 693 175, KUNDENR. 3604**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	514 128	514 128	514 000	524 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>514 128</b>	<b>514 128</b>	<b>514 000</b>	<b>524 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 910	-3 525	-3 800	-4 100
Styrehonorar	4	-26 000	-25 000	-26 000	-27 000
Avskrivninger	13	-5 319	-5 319	-5 319	-5 319
Revisjonshonorar	5	-3 500	-3 500	-3 600	-3 700
Forretningsførerhonorar		-30 875	-30 065	-31 000	-32 000
Konsulenthonorar	6	-2 575	-1 889	-5 000	-5 000
Kontingenter		-1 600	-1 600	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-20 652	-36 455	-20 500	-22 000
Forsikringer		-31 017	-28 404	-30 000	-33 500
Kommunale avgifter	8	-98 444	-96 384	-100 000	-102 000
Energi/fyring		-4 608	-3 692	-4 200	-4 500
TV-anlegg/bredbånd		-47 029	-44 228	-46 000	-49 000
Andre driftskostnader	9	-11 542	-11 373	-15 950	-16 450
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-287 070</b>	<b>-291 433</b>	<b>-292 969</b>	<b>-306 169</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>227 058</b>	<b>222 695</b>	<b>221 031</b>	<b>217 831</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 452	5 255	0	0
Finanskostnader	11	-13 707	-26 894	-16 000	-25 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-9 255</b>	<b>-21 639</b>	<b>-16 000</b>	<b>-25 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>217 803</b>	<b>201 056</b>	<b>205 031</b>	<b>192 831</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		217 803	201 056		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	4 440 508	4 440 508
Tomt		359 492	359 492
Andre varige driftsmidler	13	91 672	96 991
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 891 672</b>	<b>4 896 991</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		12 217	11 497
Driftskonto OBOS-banken		208 803	193 200
Sparekonto OBOS-banken		352 706	351 944
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>573 726</b>	<b>556 641</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 465 398</b>	<b>5 453 632</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Opptjent egenkapital		3 280 740	3 062 937
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 281 540</b>	<b>3 063 737</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 207 525	1 411 902
Borettsinnskudd	15	879 200	879 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 086 725</b>	<b>2 291 102</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Påløpte renter		4 375	7 266
Påløpte avdrag		92 135	91 203
Annen kortsiktig gjeld	16	623	324
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>97 133</b>	<b>98 793</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 465 398</b>	<b>5 453 632</b>
Pantstillelse	17	4 719 400	4 719 400
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 09.02.2022  
Styret i Nøkleby Borettslag

Olaug Holen /s/

Vigdis Osnes /s/

Nanna H. Selvaag /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	496 128
Garasje	18 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>514 128</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-3 666
Yrkesskadeforsikring	-244
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 910</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 26 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

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

Tilleggstjenester, bistand digital GF	-2 575
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 575</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-19 509
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 143
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-20 652</b>

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

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

Eiendomsskatt	-26 644
Kommunale avgifter	-71 800
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-98 444</b>

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

Snørydding	-8 125
Trykksaker	-605
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-88
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-614
Bank- og kortgebyr	-2 060
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-11 542</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	762
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 690
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 452</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-9 342
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 365
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-13 707</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1997	4 440 508
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 440 508</b>

Tomten ble kjøpt i 1997.

Gnr.205/bnr.172 og 173.

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Kostpris	150 336	
Avskrevet tidligere	-69 140	
Avskrevet i år	-3 007	
		78 189
Portåpner		
Tilgang 2017	23 116	
Avskrevet tidligere	-7 321	
Avskrevet i år	-2 312	
		13 483
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>91 672</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-5 319</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997	-3 940 000	
Nedbetalt tidligere	2 720 309	
Nedbetalt i år	183 689	
		-1 036 002

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-220 000	
Nedbetalt tidligere	27 789	
Nedbetalt i år	20 688	
		-171 523

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 207 525</b>
------------------------------------	--	-------------------

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997	-879 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-879 200</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-623
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-623</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	879 200
Pantelån	1 207 525
Påløpte avdrag	92 135
<b>TOTALT</b>	<b>2 178 860</b>

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

Bygninger	4 440 508
Tomt	359 492
<b>TOTALT</b>	<b>4 800 000</b>



### **3. GODTGJØRELSER TIL STYRET - STYREHONORAR**

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2020 frem til generalforsamling i 2021. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr 26.000,- til styrehonorar for perioden, men dette beløpet er kun ment som et foreløpig forslag.

### **4. SAKER TIL BEHANDLING**

- 4.A PARKERING I LISLEBYVEIEN 182 –  
FORSLAGSSTILLER EIVIND PAGANDER TYSSANGER – se side 18/19  
STYRETS INNSTILLING SIDE 21**
  
- 4.B VEDLIKEHOLD AV GRESSPLEN –  
FORSLAGSSTILLER EIVIND PAGANDER TYSSANGER – se side 20  
STYRETS INNSTILLING SIDE 21**

## Parkering Lislebyveien 182

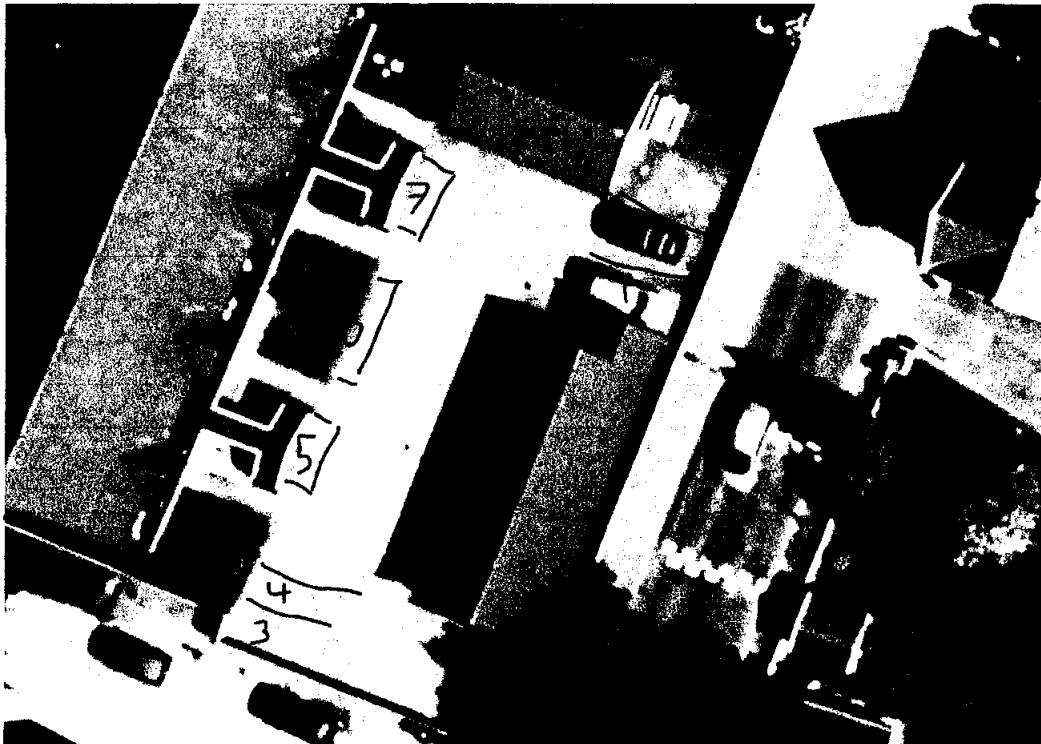
Ønske om sak behandlet på generalforsamling

### Bakgrunn

Det er i perioder mange gjester med biler som skaper uforutsigbare parkeringsforhold for beboere som ikke har garasje. Dette har vært veldig tydelig det siste året og andelseiere uten garasje har måttet flyttet på seg.

### Forslag til tiltak

Det anbefales at det merkes opp inntil syv (7) parkeringsplasser på gårdsplassen som vist på figur 1 for å avhjelpe parkeringsproblemene. Videre anbefales det at parkeringsplassene merket en – tre reserveres for andelseiere med bil, men uten garasjeplass. Dette betyr at plassene fire – syv er tiltenkt gjesteparkering. Andelseiere med flere enn en (1) bil vil kunne få tildelt en garasje- eller parkeringsplass. Dette betyr at dersom alle andelseiere har bil vil de som har to (2) eller flere biler måtte benytte gjesteplasser. Plassene en til tre merkes med reservert beboer Lislebyveien 182 (evn med bokstavnummer).



Figur 1



## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å merke opp syv (7) parkeringsplasser på gårdsplassen iht. figur 1. Videre vedtar generalforsamlingen at plassene merket en til tre i figur 1 skal være beboerparkering og at det er andelseiere uten garasje plass som har prioritet til disse plassene.



## Vedlikehold av gressplen

Ønske om sak behandlet på generalforsamling

### Bakgrunn

Det er varierende hvor ofte felles gressareal blir klippet og det er ofte få personer som står for dette. Det kan være perioder der en andelseier har tenkt at vedkommende skal klippe gresset på en dag bare for å oppdage at det er blitt klippet tidligere på dagen eller dagen i forveien.

### Forslag til tiltak

Det fins flere ulike tiltak.

- Tiltak 1: Fortsette som i dag
- Tiltak 2: Sette opp rullering blant alle andelseiere der det går på rundgang hvem som har ansvaret for å klippe gresset. Alle andelseiere tildeles 1 uke av gangen der de er ansvarlige for å vedlikeholde felles gressareal. Med en sesong som normalt varer et sted mellom 20 og 32 uker (dette ses på som et anslag), vil dette bety maks 4 uker per andelseier.
- Tiltak 3: Gå til anskaffelse av robotgressklipper. En god robotklipper der installasjon og oppsett av klipper er inkludert vil koste under kr 50 000,00. Eksempel fra Felleskjøpet:
  - Stihl robotklipper RMI 632.1 PC iMow: <https://www.felleskjopet.no/hjem-og-fritid/hage/hagemaskiner/robotgressklipper/robotklipper/stihl-robotklipper-rmi-6321-pc-50325747/>
  - Installasjon av robotklipper: <https://www.felleskjopet.no/hjem-og-fritid/hage/hagemaskiner/robotgressklipper/tilbehoer/install-robotgressklipper-0-15-50328230/>
- Tiltak 4: Få en anleggsgartner eller vaktmesterfirma til å vedlikeholde gressplenen. Pris vil kunne variere stort.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å gå til innkjøp av robotgressklipper inkludert installasjon for inntil kr 50 000,00.



STYRETS INNSTILLING TIL INNKOMNE FORSLAG:

SAK A

PARKERING LISLEBYVEIEN 182

Vi merker opp 3 plasser for beboere som ikke har garasje.

Nr.1 og 2 etter forslagsstillers illustrasjon, samt å bytte plass nr.3 med 5. p.g.a lading av bil i 182B.

SAK B

VEDLIKEHOLD AV GRESSPLEN

Fortsette som før.

Begrunnelse: Flere av beboerne kan av diverse grunner ikke klippe. Og styret kan ikke se at det skal være noe problem for de resterende å avtale seg imellom når det trengs klipping av fellesarealet.



3604 Nøkleby Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Olav Molen Adresse: Lisleby 182 F.  
E-postadresse: .....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Nanna Selvaag Adresse: Lisleby 182 G.  
E-postadresse: .....  
Navn: ..... Adresse: .....  
E-postadresse: .....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Vigdis Ornes Adresse: Lisleby 182 H.  
E-postadresse: .....  
Navn: ..... Adresse: .....  
E-postadresse: .....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Feanette Linderud Adresse: Lisleby 182 A.  
E-postadresse: .....  
2. Navn: ..... Adresse: .....  
E-postadresse: .....  
3. Navn: ..... Adresse: .....  
E-postadresse: .....  
4. Navn: ..... Adresse: .....  
E-postadresse: .....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: ..... Adresse: .....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: ..... Adresse: .....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Liv Martinsen Adresse: Lisleby 182 D.  
E-postadresse: .....  
Navn: Frank Kiltveit Adresse: Lisleby 182 H.  
E-postadresse: .....

Dato: 27/1-22 valgkomiteen for Nøkleby Borettslag

Liv Martinsen .....  
Frank Kiltveit .....

BESKYTTET

**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.

**Parkering**

Borettslaget har 5 garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962703. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Forkjøpsrett**

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019 - 2020	Utvendig maling av bygningsmassen	Utført av H.Kjøstelsen AS - kr. 299.000 -
2017 - 2017	Install. 4 elektriske portåpnere garasje	Utført av Scanmark mAS - ca kr. 22.000,-
2014 - 2014	Utskifting av ytterdører	7 av 8 ytterdører er skiftet. Den 8 døren er skiftet ut tidlig





3604 Nøkleby 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](http://www.obos.no)

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

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