



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 256 371  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL NESSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

### 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, 23.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 073 016	1 073 016
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 073 016</b>	<b>1 073 016</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		769 891	562 936
<b>Sum kostnader</b>		<b>804 121</b>	<b>597 166</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>268 895</b>	<b>475 850</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 557	10 869
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 557</b>	<b>10 869</b>
Annen finanskostnad		94 732	114 738
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>94 732</b>	<b>114 738</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 175</b>	<b>-103 869</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>184 720</b>	<b>371 981</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>184 720</b>	<b>371 981</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>184 720</b>	<b>371 981</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>184 720</b>	<b>371 981</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		184 720	371 981
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>184 720</b>	<b>371 981</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		9 452 330	9 452 330
Sum varige driftsmidler		9 452 330	9 452 330
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 452 330	9 452 330
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		101 844	94 876
Sum fordringer		101 844	94 876
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		452 389	481 594
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		452 389	481 594
Sum omløpsmidler		554 232	576 470
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 006 563</b>	<b>10 028 800</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 700</b>	<b>1 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 299 909	2 115 188
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 299 909</b>	<b>2 115 188</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 301 609</b>	<b>2 116 888</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 749 495	4 936 410
Øvrig langsiktig gjeld		2 954 900	2 954 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 704 395</b>	<b>7 891 310</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 704 395</b>	<b>7 891 310</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		559	512
Leverandørgjeld			20 090
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>559</b>	<b>20 602</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 704 954</b>	<b>7 911 912</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 006 563</b>	<b>10 028 800</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266288

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 256 371  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL NESSKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

**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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 948 256 371  
AL NESSKOGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 073 016	1 073 016
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 073 016</b>	<b>1 073 016</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		769 891	562 936
<b>Sum kostnader</b>		<b>804 121</b>	<b>597 166</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>268 895</b>	<b>475 850</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 557	10 869
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 557</b>	<b>10 869</b>
Annen finanskostnad		94 732	114 738
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>94 732</b>	<b>114 738</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 175</b>	<b>-103 869</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>184 720</b>	<b>371 981</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>184 720</b>	<b>371 981</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>184 720</b>	<b>371 981</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>184 720</b>	<b>371 981</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		184 720	371 981
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>184 720</b>	<b>371 981</b>



Organisasjonsnr: 948 256 371  
AL NESSKOGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 452 330	9 452 330
Sum varige driftsmidler		9 452 330	9 452 330

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		9 452 330	9 452 330
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		101 844	94 876
Sum fordringer		101 844	94 876

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		452 389	481 594
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		452 389	481 594

Sum omløpsmidler		554 232	576 470
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 006 563</b>	<b>10 028 800</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 299 909	2 115 188



Sum opptjent egenkapital	2 299 909	2 115 188
Sum egenkapital	2 301 609	2 116 888
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 749 495	4 936 410
Øvrig langsiktig gjeld	2 954 900	2 954 900
Sum annen langsiktig gjeld	7 704 395	7 891 310
Sum langsiktig gjeld	7 704 395	7 891 310
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	559	512
Leverandørgjeld		20 090
Sum kortsiktig gjeld	559	20 602
Sum gjeld	7 704 954	7 911 912
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 006 563</b>	<b>10 028 800</b>





Organisasjonsnr: 948 256 371  
AL NESSKOGEN 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:



0.00

**Note**

5

**Obligatorisk tjenestepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

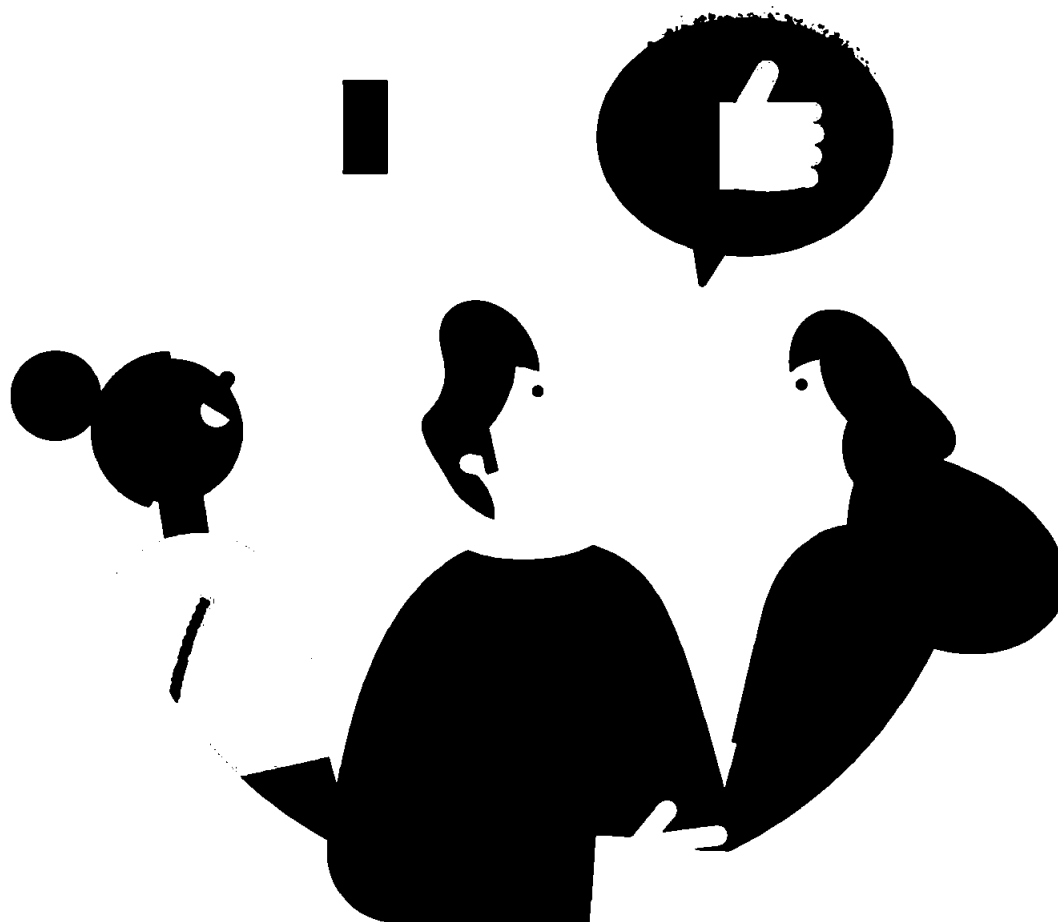
**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler                                  Startdato          Sluttdato          Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato          Sluttdato          Endring

Kortsiktig gjeld                                  Startdato          Sluttdato          Endring



## Årsmøte 2022

3191 Nesskogen Borettslag





## Til andelseierne i Nesskogen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 3. mai 2022 kl. 18:00, Klubbhuset på NIF.**

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 Nesskogen 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.**

**Det vil bli servert pizza og brus på generalforsamlingen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Nesskogen Borettslag  
avholdes tirsdag 3. mai 2022 kl. 18:00, Klubbhuset på NIF.**

---

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) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
  - B) Vedtektsendring – endre punkt 5.1.1 og 5.1.2
  - C) Vedtektsendring – endring i punkt 5.1.8
  - D) Vedtektsendring – endring i punkt 5.2.1
  - E) Vedtektsendring – endring i punkt 5.2.3
  - F) Vedtektsendring – fjerne punkt 5.2.5
  - G) Brøyting og strøing
  - H) Snøfangere garasjetak
  - I) Lokalisering av utvendige stoppekraner
  - J) Tilbakemelding av tidligere reklamasjoner
  - K) Ikke utført vedlikehold
  - L) Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring
  - M) Til eventuelt
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 11.04.2022  
Styret i Nesskogen Borettslag

Thomas Hægland    Andreas Lind    Anne Skjæggestad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Thomas Hægland	Bjerkøyveien 72
Styremedlem	Andreas Lind	Bjerkøyveien 46
Styremedlem	Anne Skjæggestad	Bjerkøyveien 36
Varamedlem	Merethe Krauss	Bjerkøyveien 56
Varamedlem	Nicholas Lindhjem	Bjerkøyveien 50
Varamedlem	Tone Elise Olsen	Bjerkøyveien 64

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Thomas Hægland		Bjerkøyveien 72
Varadelegert		
Andreas Lind		Bjerkøyveien 46

#### Valgkomiteen

Merethe Krauss	Bjerkøyveien 56
Nicholas Lindhjem	Bjerkøyveien 50

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

#### Generelle opplysninger om Nesskogen Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Nesskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948256371, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Bjerkøyveien 34  
Bjerkøyveien 36  
Bjerkøyveien 38  
Bjerkøyveien 44  
Bjerkøyveien 46  
Bjerkøyveien 48  
Bjerkøyveien 50  
Bjerkøyveien 52  
Bjerkøyveien 54  
Bjerkøyveien 56  
Bjerkøyveien 58  
Bjerkøyveien 60  
Bjerkøyveien 62  
Bjerkøyveien 64  
Bjerkøyveien 72  
Bjerkøyveien 74  
Bjerkøyveien 76



Gårds- og bruksnummer:

29 344

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.

Nesskogen Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

### **Styrets arbeid**

Styret har gjennomført 8 styremøter. Det har i perioden blitt gjort vedlikehold/utbedringer på leilighet 44, 50, 56, 64 og 72. Hovedgavlene på disse enhetene har blitt vasket og malet. Styret valgte å sette dette arbeid bort i forhold til HMS til eksternt byggefirma. Med bakgrunn i at de veggene er høye og vanskelige å komme til uten stillarsje som også krever sertifisering for å bruke. Vedlikeholdet har vært tatt utgangspunkt i en vedlikeholdsrapport med befaring fra en representant fra obos våren 2021. Alle andelseiere fikk melding på hva som var den enkeltes vedlikeholdsplikt, med en tidsfrist. De som ikke kom i mål innen tidsfristen har fått en ny frist til 01.06.2022. Det er planlagt å gå systematisk videre med vedlikehold. Målet er å kunne gjøre det med oppsparte midler, slik at vi ikke øker fellesgjeld og månedlige kostnader. På bakgrunn av dette vil vedlikeholde gå over tid. Styret vil ta utgangspunkt i den rapporten for videre vedlikehold. Kortversjonen er at det generelt ser bra ut, ikke noe akutt. Samtidig som vi fortsatt har relativt store vedlikeholdskostnader fremover med tanke på vinduer, dører og resterende utvendig kledning. Dette vedlikeholdet vil vi ikke klare innenfor oppsparte midler. På sikt må vi låne mer penger etter hvert som vi betaler ned på fellesgjelden. Vi betaler ned ca. 180 000 til 190 000 i fellesgjeld pr år. Styret vil komme med forslag på generalforsamling om endringer av vedtekter samt innhente tillatelse til å få pris på å bytte utgangsdører og terrassedør ut fra stue mot at vi låner opp og øker husleien noe.

### **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 1 073 016.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 804 121.



Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kommunale avgifter som var blitt for lite fakturert i perioden 01.04.2019 – 31.12.2020, samt drift og vedlikehold som omfatter maling av fem gavlvegger og tømrerarbeid.

## Resultat

Årets resultat på kr 184 720 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. 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 553 673 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

## Lån

Nesskogen Borettslag har lån i OBOS-banken.

### Lånenr.: 98207602132

Lån utbetalt:	06.07.17	Forrige forfall:	28.02.22
Lånebeløp:	5 500 000,00	<b>Saldo:</b>	<b>4 718 845,00</b>
Ant.terminer:	300	Terminbeløp:	24 199,00
Flytende rente		Rentesats:	2,4% (Effektiv: 2,45%)

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

## Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Nesskogen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Nesskogen 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7UAYF-UJPCFH-ZCEOX-YYHWE-SP8PL-1YM2C



# 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."

## Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-04 13:00:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7UAYI-LUPCFI-ZCEOX-YHHWE-SP8PL-IYM2C

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>



**AL NESSKOGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 256 371, KUNDENR. 3191**

**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.

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>					
	<b>Note</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Regnskap 2020</b>	<b>Budsjett 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>555 868</b>	<b>359 573</b>	<b>555 868</b>	<b>553 673</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		184 720	371 981	283 970	234 186
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-186 915	-175 686	-188 000	-186 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 195</b>	<b>196 295</b>	<b>95 970</b>	<b>48 186</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>553 673</b>	<b>555 868</b>	<b>651 838</b>	<b>601 859</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		554 232	576 470		
Kortsiktig gjeld		-559	-20 602		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>553 673</b>	<b>555 868</b>		



**AL NESSKOGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 256 371, KUNDENR. 3191**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 073 016	1 073 016	1 073 000	1 073 816
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 073 016</b>	<b>1 073 016</b>	<b>1 073 000</b>	<b>1 073 816</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-4 556	-4 424	-4 400	-4 700
Forretningsførerhonorar		-86 100	-84 000	-86 000	-88 300
Konsulenthonorar	6	-875	0	-5 000	-4 000
Kontingenter		-3 400	-3 400	-3 400	-3 400
Drift og vedlikehold	7	-154 720	-29 151	-77 500	-77 500
Forsikringer		-88 939	-75 133	-78 000	-98 000
Kommunale avgifter	8	-279 944	-226 044	-240 000	-255 000
TV-anlegg/bredbånd		-121 174	-115 393	-118 000	-125 000
Andre driftskostnader	9	-30 182	-25 391	-49 500	-48 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-804 121</b>	<b>-597 166</b>	<b>-696 030</b>	<b>-738 630</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>268 895</b>	<b>475 850</b>	<b>376 970</b>	<b>335 186</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	10 557	10 869	0	0
Finanskostnader	11	-94 732	-114 738	-93 000	-101 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-84 175</b>	<b>-103 869</b>	<b>-93 000</b>	<b>-101 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>184 720</b>	<b>371 981</b>	<b>283 970</b>	<b>234 186</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		184 720	371 981		



**AL NESSKOGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 256 371, KUNDENR. 3191**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	8 602 330	8 602 330
Tomt		850 000	850 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 452 330</b>	<b>9 452 330</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		101 844	94 876
Driftskonto OBOS-banken		287 557	327 319
Sparekonto OBOS-banken		164 832	154 275
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>554 232</b>	<b>576 470</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 006 563</b>	<b>10 028 800</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		2 299 909	2 115 188
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 301 609</b>	<b>2 116 888</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 749 495	4 936 410
Borettsinnskudd	14	2 954 900	2 954 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 704 395</b>	<b>7 891 310</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	20 090
Påløpte renter		559	512
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>559</b>	<b>20 602</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 006 563</b>	<b>10 028 800</b>
Pantstillelse	15	12 048 000	12 048 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 30.03.2022  
Styret i AL Nesskogen Borettslag



Thomas Hægland/s/

Andreas Lind/s/

Anne Skjæggestad/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 KONTTO**

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

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

Felleskostnad	965 196
Mediaprodukter	103 020
Tillegg for vedlikehold av ekstra ark	4 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 073 016</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 556.

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

OBOS Prosjekt AS	-875
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-875</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-141 860
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 860
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-154 720</b>

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

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

Kommunale avgifter	-279 944
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-279 944</b>

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

Snørydding	-27 875
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-205
Bank- og kortgebyr	-2 052
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-30 182</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	347
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 210
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 557</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-94 732
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-94 732</b>



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

Kostpris/Bokf.verdi 2005	9 452 330
Utskilt tomt	-850 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 602 330</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.29/bnr.344

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

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

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-5 009 692
Nedbetalt tidligere	73 282
Nedbetalt i år	186 915
	-4 749 495

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-4 749 495**

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986. -2 954 900

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-2 954 900**

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 954 900
Pantelån	4 749 495
<b>TOTALT</b>	<b>7 704 395</b>

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

Bygninger	8 602 330
Tomt	850 000
<b>TOTALT</b>	<b>9 452 330</b>



### Fordeling av styrehonorar

Ingen endring i størrelse eller fordeling

### Innkommne forslag

#### A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

#### Forslag:

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

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

#### B) Vedtektsendring – endre punkt 5.1.1 og 5.1.2

##### Punktet endres fra:

##### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

##### Forslag til ny tekst

##### 5.1.1

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt

som som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, ventilasjon, apparater og innvendige flater, slik som tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

**Styrets begrunnelse:**

Dette for å klargjøre og forenkle hva som egentlig er Andelseiers plikter når det kommer til vedlikehold samt utskiftninger

Følgeforslag: Da 5.1.2 fjernes, endres 5.1.3 til 5.1.2, også videre. Dette slik at alle punkter i 5.1 har en logisk nummerering.

**C) Vedtektsendring – endring i punkt 5.1.8 (ny punkt 7)****Punktet endres fra:**

(8) Utvendig vedlikehold i form av beising av vegger og maling av vinduer gjennomføres av den enkelte andelseier. Borettslaget dekker materialkostnader inklusiv lift der dette er nødvendig. Nødvendig vedlikehold som ikke utføres blir utført på andelseiers bekostning via felleskostnadene.

**Forslag til ny tekst**

(7) Utvendig vedlikehold i form av beising av vegger og maling av vinduer gjennomføres av den enkelte andelseier. Borettslaget dekker materialkostnader. Maling av hovedgavler utføres og dekkes av borettslaget. Nødvendig vedlikehold som ikke utføres blir utført på andelseiers bekostning via felleskostnadene.

**Alternativ 2**

(7) Utvendig vedlikehold i form av beising av vegger og maling av vinduer gjennomføres av den enkelte andelseier. Borettslaget dekker materialkostnader. Maling av hovedgavler **og kvister** utføres og dekkes av borettslaget. Nødvendig vedlikehold som ikke utføres blir utført på andelseiers bekostning via felleskostnadene.

**Styrets begrunnelse**

Styret har ikke lovlig anledning til å tilby lift stillaser o.l. til andelseiere, da det stilles strenge krav til opplæring, HMS etc. i slike situasjoner. Styret ser at visse deler av oppgaven kan være for utfordrende i forhold til hva en kan forvente av en andelseier.

**D) Vedtektsendring – endring i punkt 5.2.1****Punktet endres fra:**

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

**Forslag til ny tekst**

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

**Styrets begrunnelse:**

Utvendig vedlikehold av vinduer dekkes av andelseiers plikt i gamle 5.1.8. Styret anser maling som vedlikehold av vinduer.

**E) Vedtektsendring – endring i punkt 5.2.3****Punktet endres fra:**

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

**Forslag til ny tekst**

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

**Styrets begrunnelse**

Etter det styret erfarer, er alle varmtvannsberedere fra byggeår utskiftet. Dersom dette ikke stemmer, skal disse skiftes umiddelbart på styrets regning. Basert på dette, bør punktet fjernes fra borettslagets vedlikeholdsplikt, da det også står under andelseiers vedlikeholdsplikt (5.1.1)

**F) Vedtektsendring – fjern punkt 5.2.5****Original tekst**

(5) Nye panelovner refunderes med standard pris frem til utgangen av 2010.



Styret foreslår dette punktet fjernet

### **Styrets begrunnelse**

Dette punktet har ikke vært aktuelt siden 2010

### **G) Brøyting og strøing**

Brøyting og strøing i borettslaget, ønsker en gjennomgang, informasjon om hvordan dette gjennomføres. Observerer at dette ikke utføres likt i hele brl. av utførende entreprenør.

Innsendt av Frank Kulø Hagen

**Styrets innstilling:** Styret kontakter entreprenør og innhenter informasjon

### **H) Snøfangere garasjetak**

Snøfangere garasjetak syd. Det er ikke etablert snøfangere på tak garasjer syd på 5 (?) (nr 54, 60, 62, 74, 76) andeler i brl. Disse andelene har bod dør på denne siden, de andre andelene har bod dør på gavlveggen. Dette medfører takras fra de 5 takene som ikke har snøfangere. Se (TEK17, kap. 10 konstruksjonssikkerhet, paragraf 10-3), og Politivedtektene om gårdeiers/bygningseier, ansvar om takras.

Innsendt av Frank Kulø Hagen

**Styrets innstilling:** Styret følger opp og monterer snøfangere der det er påkrevd.

### **I) Lokalisering av utvendige stoppekraner**

Lokalisering av utvendige stoppekraner

Innsendt av Frank Kulø Hagen

**Styrets innstilling:** Det har vært gjort flere forsøk på å finne stoppekranene, men dette har vist seg foreløpig resultatløst. Styret tar nok en gang kontakt med kommunen.

### **J) Tilbakemelding av tidligere reklamasjoner**

Tilbakemeldinger av tidligere reklamasjoner av rehabilitering av tak og vegger. Noe av dette er så lite fagmessig utført, at det vil medføre ekstrakostnader som vil belaste andelseiere, og brl. om det ikke blir utbedret av byggmestere i garantiperioden.

Innsendt av Frank Kulø Hagen



Styrets innstilling: Borettslaget skal ha en femårsbefaring og vil komme tilbake til disse punktene i forkant av denne befaringsen.

## **K) Ikke utført vedlikehold**

Hva blir gjort med de som ikke utfører vedlikehold som ble bemerket etter befaringsen fra OBOS?

Innsendt av Svenn-Olav Olaussen

Styrets innstilling: Ny frist er satt til 1.6.2022. De som ikke overholder fristen må forholde seg til at borettslaget setter bort arbeidet på andelseiers bekostning, i henhold til vedtektene.

## **L) Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring**

Hvem betaler egenandel ved bruk av borettslagets forsikring?

Innsendt av Svenn-Olav Olaussen

Styrets innstilling: Styret kommer tilbake til dette etter å ha luftet saken på generalforsamlingen. Det er ingen fast praksis på dette i vedtektene.

## **M) Til eventuelt:**

Styret ønsker tilbakemelding på om de skal innhente tilbud på både ytterdører og terrassedører. En utskifting av dette, vil påvirke borettslagets lån, samt øke felleskostnader.

Felleskostnader har de siste årene bevisst ikke vært indeksregulert, da man har ønsket å redusere felleskostnadene.

Hvis styret skal følge opp dette, vil resultatet bli presentert i ekstraordinært årsmøte. Styret skal der fremlegge alternativer for utskifting av ytterdør, ytterdør + 1 terrassedør, eller alle utvendige dører.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Thomas Hægland    Bjerkøyvn 72

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Madeleine Sundin    Bjerkøyvn 62

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Anne Skjæggestad    Bjerkøyvn 36

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Nicholas Lindhjem    Bjerkøyvn 50

2. Marit Waldersnes    Bjerkøyvn 58

3. Merethe Krauss    Bjerkøyvn 56

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Thomas Hægland    Bjerkøyvn 72

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Anne Skjæggestad    Bjerkøyvn 36

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Nicholas Lindhjem    Bjerkøyvn 50

Merethe Krauss    Bjerkøyvn 56

I valgkomiteen for Nesskogen Borettslag

Merethe Krauss  
Nicholas Lindhjem



## **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 17 garasjer, en til hver leilighet. Garasjeleie er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget disponerer ca 1 parkeringsplasser. Det betales ikke parkeringsleie.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80449149. 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.

**Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).



3191 Nesskogen 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.