



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 792 389
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EIKELI 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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 068 000	1 068 000
Sum inntekter		1 068 000	1 068 000
Kostnader			
Lønnskostnad		142 949	67 338
Annen driftskostnad		661 718	640 513
Sum kostnader		804 668	707 851
Driftsresultat		263 332	360 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		472	1 162
Sum finansinntekter		472	1 162
Annen finanskostnad		46 014	57 886
Sum finanskostnader		46 014	57 886
Netto finans		-45 542	-56 724
Ordinært resultat før skattekostnad		217 790	303 425
Ordinært resultat etter skattekostnad		217 790	303 425
Årsresultat		217 790	303 425
Totalresultat		217 790	303 425
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		217 790	303 425
Sum overføringer og disponeringer		217 790	303 425



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		1 061 219	1 061 219
Sum varige driftsmidler		1 061 219	1 061 219
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 061 219	1 061 219
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		761 714	678 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		761 714	678 975
Sum omløpsmidler		761 714	678 975
SUM EIENDELER		1 822 933	1 740 194

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		590 033	807 824
Sum opptjent egenkapital		-590 033	-807 824
Sum egenkapital		-588 033	-805 824
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 226 296	2 361 097
Øvrig langsiktig gjeld		180 000	180 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 406 296	2 541 097
Sum langsiktig gjeld		2 406 296	2 541 097
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			4 784
Skyldige offentlige avgifter		195	17
Annen kortsiktig gjeld		4 475	120
Sum kortsiktig gjeld		4 670	4 921
Sum gjeld		2 410 966	2 546 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 822 933	1 740 194



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224738

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 792 389
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: EIKELI 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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

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: 953 792 389
EIKELI BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 068 000	1 068 000
Sum inntekter		1 068 000	1 068 000
Kostnader			
Lønnskostnad		142 949	67 338
Annen driftskostnad		661 718	640 513
Sum kostnader		804 668	707 851
Driftsresultat		263 332	360 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		472	1 162
Sum finansinntekter		472	1 162
Annen finanskostnad		46 014	57 886
Sum finanskostnader		46 014	57 886
Netto finans		-45 542	-56 724
Ordinært resultat før skattekostnad			
		217 790	303 425
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		217 790	303 425
Årsresultat		217 790	303 425
Totalresultat		217 790	303 425
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		217 790	303 425
Sum overføringer og disponeringer		217 790	303 425



Sum egenkapital	-588 033	-805 824
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 226 296	2 361 097
Øvrig langsiktig gjeld	180 000	180 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 406 296	2 541 097
Sum langsiktig gjeld	2 406 296	2 541 097
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		4 784
Skyldige offentlige avgifter	195	17
Annen kortsiktig gjeld	4 475	120
Sum kortsiktig gjeld	4 670	4 921
Sum gjeld	2 410 966	2 546 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 822 933	1 740 194



Organisasjonsnr: 953 792 389
EIKELI 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

3221 Eikeli Borettslag





Til andelseierne i Eikeli Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 15. mars 2022 kl. 18.00 på Solhaug.

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 Eikeli 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 Eikeli Borettslag
avholdes tirsdag 15. mars 2022 kl. 18.00 på Solhaug.

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. ORIENTERING FRA STYRET

Informasjon om arbeid med vedlikeholdsplan

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Skifte av kledning og etterisolering
 - B) Vedlikehold
 - C) Robotgressklipper
 - D) Ny forretningsfører
 - E) Fremlegging av nåværende styres eventuelle avtaler
 - F) Endre vedtektene angående dyrehold
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 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, 24.2.2022
Styret i Eikeli Borettslag

Anna-Lena Iversen Kirsten Knudtzon Maja Kristine Ø Konalka

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anna-Lena Iversen	Nordre Vei 2
Styremedlem	Kirsten Knudtson	Nordre Vei 2
Styremedlem	Maja Kristine Ø Konalka	Nordre Vei 1
Varamedlem	Åse Grini	Nordre Vei 3
Varamedlem	Reidun Marie Rygh	Nordre Vei 1

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Anna-Lena Iversen		Nordre Vei 2
Varadelegert		
Maja Kristine Ø Konalka		Nordre Vei 1

Valgkomiteen

Åse Grini	Nordre Vei 3
Reidun Marie Rygh	Nordre Vei 1

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

Generelle opplysninger om Eikeli Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Eikeli Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953792389, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Nordre Vei 1 - 3
Nordre Vei 2 - 6

Gårds- og bruksnummer:

140 /595/596/598/599/855/856/857/881/897

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.

Eikeli 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 jobbet med fremtidig vedlikeholdsplan gjennom hele året. Vi har hatt inne flere konsulenter, og dere vil kunne se rapportene fra disse i heftet.

Vi har renoverert gjerdet rundt Nordre vei 1 og 3, samt skiftet takpapp på gressklipperhuset. Vi har hatt en grundig HMS-gjennomgang i alle hus.

I året 2021 har styret hatt to møter og behandlet 12 saker.

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 1 068 000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 804 668.

Resultat

Årets resultat på kr 217 790 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 757 044 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 116500 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.



Forsikring

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

Lån

Eikeli Borettslag har lån i Eika Boligkreditt.

Betegnelse	Lånrnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånstype	Rente
EIKA	<u>152038970</u>	2 215 077,00	28.02.22	169 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,4% flytende rente

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

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

Felleskostnader

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

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 Ekeli Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ekeli 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

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OX272-CINNB-1A6HC-USHTV-PDM00-TNUZP



EIKELI BORETTSLAG
ORG.NR. 953 792 389, KUNDENR. 3221

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.		674 054	498 321	674 054	757 044
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		217 790	303 425	176 600	177 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-134 801	-127 692	-135 000	-132 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		82 989	175 733	41 600	45 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		757 044	674 054	715 654	802 144
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		761 714	678 975		
Kortsiktig gjeld		-4 670	-4 921		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		757 044	674 054		



EIKELI BORETTSLAG
ORG.NR. 953 792 389, KUNDENR. 3221

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 068 000	1 068 000	1 068 000	1 068 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 068 000	1 068 000	1 068 000	1 068 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-82 949	-7 338	-8 500	-8 500
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-4 700	-4 564	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-92 960	-90 695	-92 500	-93 000
Konsulenthonorar	6	-2 575	-39 086	-40 000	-40 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-43 285	-45 202	-141 500	-116 500
Forsikringer		-70 028	-65 463	-67 500	-67 500
Kommunale avgifter	8	-223 304	-211 100	-235 000	-235 000
Energi/fyring		-51 653	-45 038	-45 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-134 601	-126 800	-129 000	-140 000
Andre driftskostnader	9	-34 613	-8 566	-17 400	-17 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-804 668	-707 851	-845 400	-836 900
DRIFTSRESULTAT		263 332	360 149	222 600	231 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	472	1 162	0	0
Finanskostnader	11	-46 014	-57 886	-46 000	-54 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-45 542	-56 724	-46 000	-54 000
ÅRSRESULTAT		217 790	303 425	176 600	177 100
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		217 790	303 425		



EIKELI BORETTSLAG
ORG.NR. 953 792 389, KUNDENR. 3221
BALANSE

EIENDELER	Note	2021	2022
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 052 319	1 052 319
Tomt		8 900	8 900
SUM ANLEGGSMIDLER		1 061 219	1 061 219
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		543 300	461 033
Sparekonto OBOS-banken		218 414	217 942
SUM OMLØPSMIDLER		761 714	678 975
SUM EIENDELER		1 822 933	1 740 194
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	13	-590 033	-807 824
SUM EGENKAPITAL		-588 033	-805 824
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 226 296	2 361 097
Borettsinnskudd	15	168 000	168 000
Annen langsiktig gjeld	16	12 000	12 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 406 296	2 541 097
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	4 784
Skyldige offentlige avgifter	17	195	17
Annen kortsiktig gjeld	18	4 475	120
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 670	4 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 822 933	1 740 194
Pantstillelse	19	3 400 000	3 400 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 10.2.2022, styret i Eikeli borettslag

Anna-Lena Iversen /s/

Kirsten Knudtzon /s/

Maja Kristine Ø Konalka /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 068 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 068 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 000
Ordinær lønn, vikarer	-2 200
Annen lønn, ikke feriepenges	-61 700
Påløpte feriepenges	-384
Arbeidsgiveravgift	-17 665
SUM PERSONALKOSTNADER	-82 949

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

NOTE: 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 4 700.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 575
SUM KONSULENTHONORAR	-2 575

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 848
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-919
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 122
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-395
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-43 285

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-223 304
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-223 304

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-428
Snørydding	-30 313
Andre fremmede tjenester	-277
Andre kontorkostnader	-410
Porto	-224
Bank- og kortgebyr	-2 086
Velferdskostnader	-875
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-34 613

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	472
SUM FINANSINNTEKTER	472

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-46 014
SUM FINANSKOSTNADER	-46 014

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

Kostpris/bokført verdi 1961	1 052 319
SUM BYGNINGER	1 052 319

Tomten ble kjøpt i 1961.

Gnr.140/bnr.595, 596, 597, 598, 599.

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

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2011	-3 400 000
Nedbetalt tidligere	1 038 903
Nedbetalt i år	134 801
	-2 226 296
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 226 296

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961	-168 000
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-168 000
----------------------------	-----------------

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd, garasje	-12 000
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-12 000
-----------------------------------	----------------

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-195
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-195
---	-------------



NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-384
Påløpt strøm	-4 091
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 475

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	168 000
Pantelån	2 226 296
TOTALT	2 394 296

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

Bygninger	1 052 319
Tomt	8 900
TOTALT	1 061 219

Sak 4 Informasjon om arbeid med vedlikeholdsplan

Borettslag er pålagt å ha en vedlikeholdsplan. Eikeli borettslag har ikke hatt dette tidligere. Dersom langsiktig vedlikeholdsplan mangler i et borettslag, får man nå TG2 på dette i en takstrappreport som man trenger ved salg av boligen. Dette fordi en langsiktig vedlikeholdsplan gir forutsigbarhet for kjøper.

Vedlikeholdsplan:

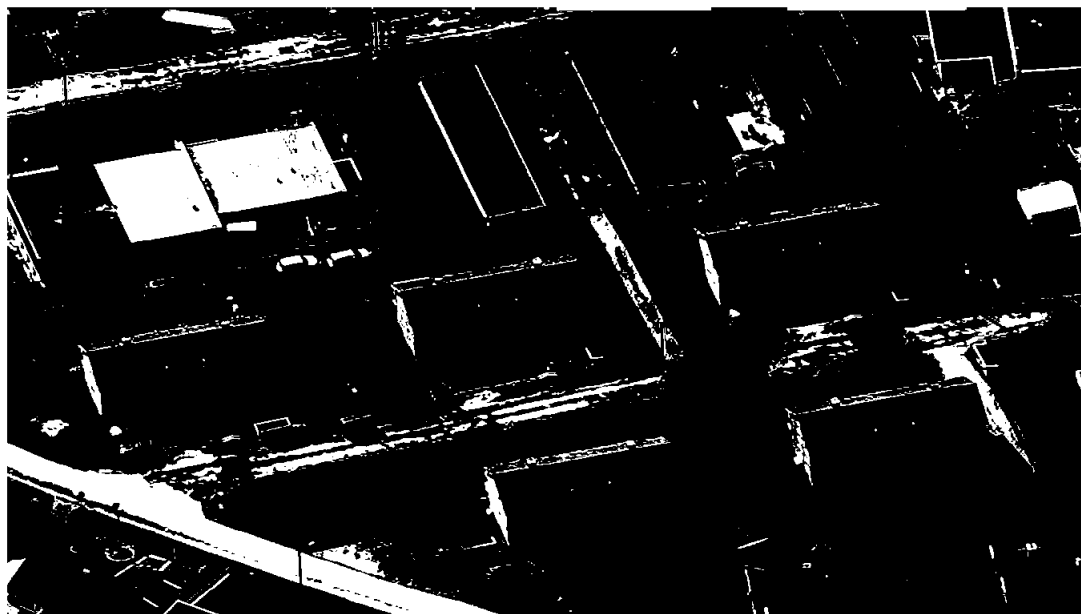
- **Rør:** Utbedre skader og skifte ut rørstrekene i kjellere. Spyling av motfall i nr. 6. Mer omfattende vedlikehold av rør fra kjeller og opp, bytte av sluk, og evt. bytte av bad på sikt. (Se rapport fra VVS-rørleggeren.)
- **Utvendig vedlikehold:** Det er behov for enten å vaske, skrape, male og bytte råtnede bord - eller bytte kledning og etterisolere. (Se rapport fra takstmann, Obos og pristilbud fra maler.)
- **Låser på garasjer:** Skaffe alternativ låsemetode for garasjeporter som ikke kan låses.
- **Elektrikerarbeid:** Sette opp sikringsskap på tre loft og bytte ut skrusikringer der. Nåværende sikringer er en gammel type skrusikringer som er usikret. Det er hull i dem, man kan stikke fingeren inn i sikringen. Det er ikke trygt, og sikringene er ifølge elektriker ikke godkjent. Kommentert av Obos på befaring og anbefalt av elektriker.
- **Male nytt gjerde:** Styret foreslår at dette gjøres som dugnad i 2022.

Det blir opp til nytt styre å jobbe videre med dette utkastet til vedlikeholdsplan. Dette er en informasjonssak som det ikke skal stemmes over.



Vedlikeholdsbefaring

Notat for planlagt vedlikehold og driftsrelaterte forhold



Kunde: **Eikeli Borettslag**

Kundenummer: 3221

Kundens representant: Anne-Lena Iversen og Kirsten Knudtzon

Utførende selskap: OBOS Prosjekt AS - Oslo

Befaringen ble gjennomført
og rapport utsarbeidet og
godkjent av:

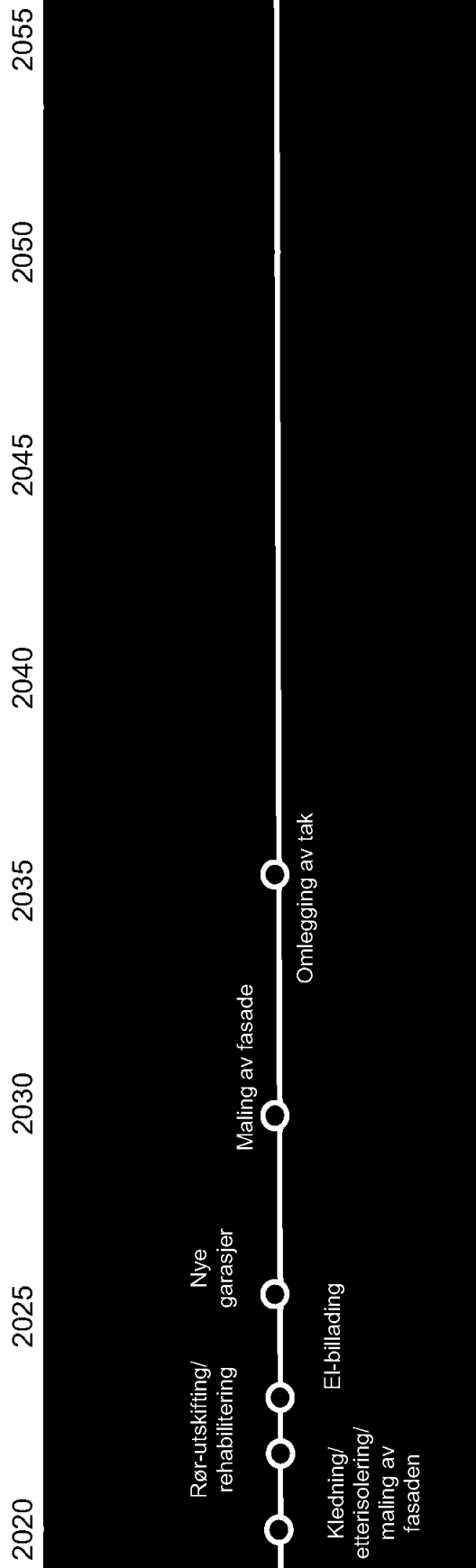
Rolf Hermann – Teknisk konsulent fra OBOS Prosjekt

Dokumentdato: 03.09.2021



«Langsiktig vedlikeholdsplanlegging
bidrar til god økonomi og forutsigbarhet
for eierne i boligselskapet»

Langsiktig plan for store prosjekter



«Hvis oversikten inneholder flere store prosjekter innenfor en periode på 5-10 år
bør det gjøres avsetninger eller vurderes forsering av prosjekt».

Generelle opplysninger

Formålet med notatet er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og –anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.



Selskapsopplysninger

Eikeli Borettslag ligger på Tolvrød i Tønsberg. Laget består av 20 leiligheter, fordelt 5 stk 4 mannsboliger.

Bygningsmassen ble oppført rundt 1961.

Eiet tomt med et areal på 6068 m² og eiendomsnummer Gnr:140 og Bnr.595/596/597/598/599 og 881 (Tønsberg kommune).

Selskapets organisasjonsnummer er: 953 792 389



Oversiktskart hentet fra: Tønsberg kommune sine kartsider



«Vi anbefaler å holde oversikten over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler på eiendommen uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

HMS, vedlikeholdsplikt og særavtaler

For ivaretagelse av styrets plikter tilknyttet Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) har OBOS utviklet egnet verktøy for dette i Styrevernet.no. Det henstilles til å bruke denne.

Loven, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, definerer grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre har mange gjort endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikehold. Eksempel på dette kan være at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.

Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.

I oversikten under finnes en kortfattet oversikt over særskilte forhold tilknyttet vedlikeholdsplikt og særavtaler:

Beskrivelse	Utdypning om vedlikeholdsplikt og/eller særavtaler
Terrasser	Oppføring av terrasser bør gjøres etter borettslagets egen mal. Vedlikeholdes kan overtas boligselskapet, når terrassen er ferdig oppført og behandlet med maling. Dagens terrasser i 2 etg. er bygget med membran tekking og avrenning til ytterkant + tremmegulv.

Andre gode tips til drift av borettslag?

Type	Utdypning om innhold
Årshjul	Det er praktisk for styret i borettslaget å lage et årshjul der datoer for styremøter, generalforsamlinger, økonomioppfølging, oppfølging av rammeavtaler, årlig informasjon til beboere vedr. vedlikehold, elsjekken, vannsjekken og brannøvelser fastsettes.
Brannvern	Det oppfordres til at borettslaget gjennomfører brannøvelse jevnlig. Det vil gi en trygghet for hva man skal gjøre hvis en brannsituasjon oppstår, og eventuelt om rømningsveiene er frie og godt nok merket. Borettslaget har etablert et felles brannvarslingsanlegg pr. hus.

Løpende vedlikeholdsoppgaver

Med løpende vedlikehold menes tiltak for å rette på tilfeldige skader eller mangler, altså ikke planlagte utskiftninger av bygningsdeler eller komponenter som følge av hærverk, innbrudd, akutte skader eller lignende.

Boligselskapet budsjetterer årlig med en post merket til dette.

Drifts- og rammeavtaler

Med driftsavtaler menes avtaler for ivaretagelse av bygningsmassen og eiendommen i den daglige bruken. Rammeavtaler gir boligselskapet prioritet og fordelaktig pris på bestilling av enkeltarbeid. Det er normalt at eierne kan nyttiggjøre seg av samme avtale ved kjøp av tjenester i egen bolig.




Type	Utdypning om innhold i avtale og omfang
Brannteknisk utstyr	Human verneservice har en avtale som omfatter kontroll og utskifting av slukkeapparater hvert 5 år, samt nye batterier til røykvarslere hvert år.
Skadedyr	Ingen kjent avtale

Historikk

Årstall	Gjennomførte rehabiliteringer
1996	Det elektriske anlegget ble lagt om ved å fjerne luftstrek og nye tilførselskabler ble lagt i bakken. Nye kabler frem til sikringsskap inkl. Med nye sikringer.
1996	Nye og utvidede terrasser ble bygget til alle leilighetene.
2000	Avløpsrør i bakken er skiftet og septiktank koblet ut. Nytt avløp fra hus og ut til kommunal ledning.
2002	Omlagging av taker + endevegger på sørsider ble etterisolert og skiftet kledning. Arbeidene ble utført av Mester bygg AS. Kostnad kr. 1.122.480,- inkl. mva.
2007	Drenering av alle hus.
2011	Vinduer og terrassedører ble skiftet av Byggningsfirma Rune W. Johansen. Kostnad 1.279.212,- inkl. mva
2012	Maling av utvendig fasade




Vedlikeholds historikk holdes også ajour i årsberetningen og kan leses av alle der. Når et tiltak er nødvendig vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt faktorer for nedbrytning. Eksempler er materiale, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også vektas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424, (analysenivå 1), samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre tilstand på ulike bygningsdeler.

-  Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
-  Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
-  Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

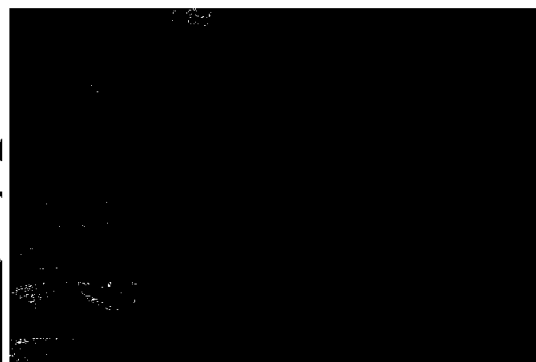
Bygning – utvendige deler

Her vurderes utvendige konstruksjoner også kalt bygningens skall.

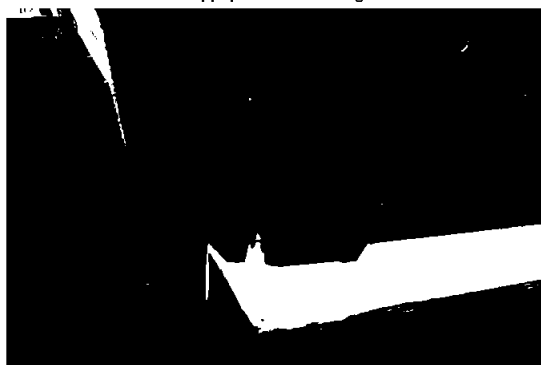
Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
 Drenering	- Drenering utført i 2007, men usikkert om dreneringen går bak terrasser. Enkelte av kjellere sliter med saltutslag som kommer fra fuktinntrengning.
 Vegger og fasader	- Kledning med unntak av sørvegger er fra byggeår. - Kledning er enkelte steder oppsprukket og slitt - Maling flasser av/ bobler på store deler av fasaden pga linolje bruk tidligere. - Groing av grønske enkelte steder i fasaden.
 Vinduer og dører	- Vindu og dører er noe tørre og oppsprukne i sammenføyninger Disse bør behandles.
 Balkonger og terrasser	- Ok tilstand, men enkelte trenger vask pga groing på rekkverket.
 Taker	Kun utført visuell befarings avtak ene fra bakken.



Oppsprukken kledning.



Bobler og sprekker i malingen






Oppsprukket hjørnekasse

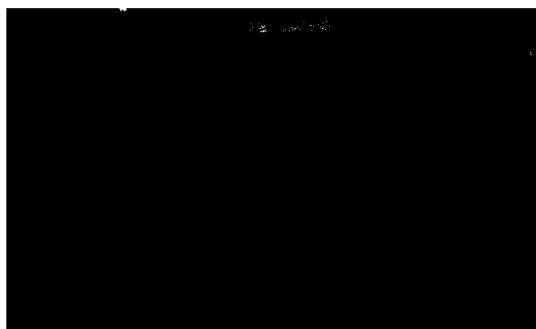


Flassing av malingen

Bygning – innvendige konstruksjoner

Her vurderes innvendige konstruksjoner gjerne kalt fellesområder. Vurder bygningsdeler som er kritiske for fellesskapet selv om vedlikeholdsplikten ligger hos eier, eksempelvis leilighetsdør der det er krav til tilstrekkelig brannmotstand for at rømningsveier skal være trygge.

	Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
	Innvendige dører	Ser ok ut, men ikke kontrollert
	Overflater (vegger, himling og gulv)	Noen av innvendige fellesganger pusset opp
	Piper og ildsteder	Kun synlige på loft, delvis kjeller. Noe synlig avrenning fra feieluke, men i tilsynelatende god stand.



Pipe på loft
Mye løse på loft enkelte steder



Løse på loft
Takvindu på loft med mye fukt skjolder

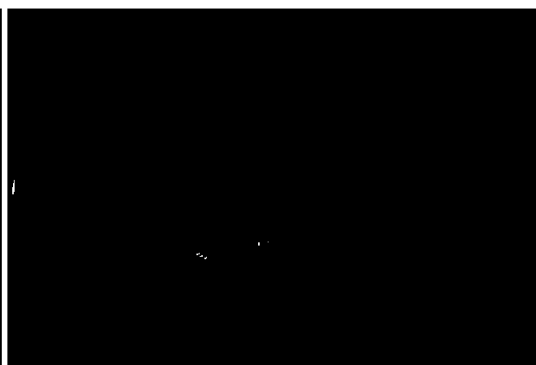
VVS

Her vurderes varme-, ventilasjons- og sanitæranlegg samt installasjoner for slukking av brann. Det kommenteres der det er hensiktsmessig komponenter inne i boliger.

	Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
	Ventilasjon	Naturlig avtrekk fra byggeår. Enkelte har etablert eget avtrekk fra kjøkken og bad.
	Innvendige rørføringer	Rørstammer fra kjeller og opp igjennom etasjene er fra byggeår.






Hovedstoppekran i kjeller



Avløpstamme er fra byggeår opp igjennom etasjene.

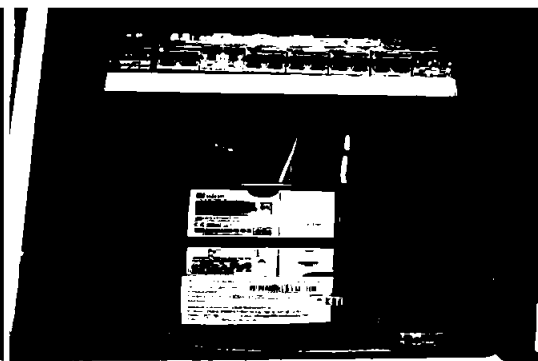
Elektro

Her vurderes elektrisk anlegg på fellesområder.

Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
 Hovedtavler og inntakskabler	Hovedtavler er skiftet til automatsikringer, men fellesskapet på loftet har fortsatt skusikringer
 Belysningsutstyr og fellesanlegg generelt	<ul style="list-style-type: none"> - Manglende utelys på husene - Gamle ledninger som ikke er i buk på loft og kjeller bør fjernes.
 Lading av elbiler	Det er ingen ordning for lading av El-bil



Skrusikringer på loft

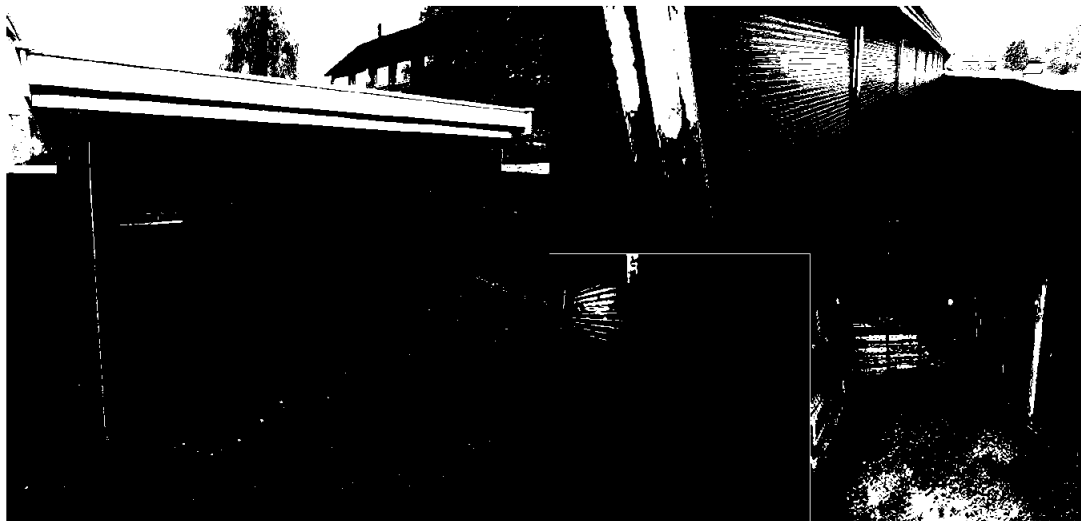


Sikringsskap til leilighet

Uteområder

Her vurderes uterområder. Erfaringsmessig oppgraderer mange uteområder med bakgrunn i ønske om økt trivsel.

Bygningsdel		Beskrivelse og tilstand	
	Takvann	Takvannet blir ledet i rør ned i grunn. Dette kan påvirke fukten i kjellerne.	
	Systemer for avfall og gjenvinding	Avfalldunker er plassert i eget avlukke med god avstand til alle bygninger. Kildesortering blir gjennomført med ulike avfallsdunker.	
	Veier og parkering	Innkjøring og parkering på egen eiendom	
	Garasje bygg	Garasjebygg er 2 rekker med 10 plasser i hver rekke. Garasjer er satt rett på grusen, så porter subber ned i asfalten. Bygge er slitt og bør vurderes skiftet.	



Plassering av avfallsdunker

Garasjene

Tiltaksliste med estimat

«Smarte og gjennomtenkte valg gir et mer bærekraftig samfunn»

Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre smarte og gjennomtenkte valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering-gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt. I tiltakslisten viser vi med samme ikon tiltak som forventes å ha stor miljøeffekt.



Ved rehabilitering og vedlikeholdsarbeider i boligselskap stilles det strenge krav til styret om å ivareta arbeidstakernes sikkerhet, helse- og arbeidsmiljø.

Dette ansvaret slås fast i forskriften om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- og anleggsplasser, også kalt byggherreforskriften. I et boligselskap er styret definert som byggherre og ved forsetterlig eller uaktsom overtredelse av forskriften kan både styret og styreleder bli holdt ansvarlig og straffes.

Byggherreforskriften er på en mange måter et sikkerhetsnett som skal fange opp det som ikke ivaretas gjennom HMS-forskriften. Der HMS-forskriften, også kalt internkontroll-forskriften, typisk vil ivareta sikkerheten til en vaktmester som er ansatt i boligselskapet, vil byggherreforskriften

gjøre det samme for arbeidstakerne som oppholder seg i boligselskapet midlertidig for å utføre en jobb, for eksempel en fasaderehabilitering eller liknede.



Prioritert tiltaksliste

Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
Fasade	Omkledning og etterisolering av fasader	6.000.000,-
Lading av elbiler	Installasjon av infrastruktur for lading av elbiler	500.000,-
Rehabilitering/ utskifting av avløp	Utskifting av rørstammer/ rehabilitering av bad	6.000.000,-
Nye garasjer	Rive og bygge nye garasjer klargjort med lading av EI-bil	2.700.000,-



Taksthuset

30



VERDI- OG LÅNETAKSTER
TILSTANDS- OG BOLIGSALGSRAPPORTER
SKADETAKSTER OG SKJØNN
BYGGELEDELSE OG ØKONOMISK OPPFØLGING

Semb – Sverrisson

Eikeli Borettslag
Nordre vei, 3150 Tolvsrød
v/ Anna Lena Iversen
eikeli@styrerrommet.no

Helge Semb
Byggmester
Bygningsingeniør
Takstmann M.N.T.F.

Mobil: 92 88 89 76
E-post: helge@taksthus.no
Adr: Trudvangveien 67,
3117Tønsberg

BEFARINGRAPPORT

Befaringsdato:	06.01.2022
Til stede:	Kirsten Knudtzon, Åse Grini, Maja Konalka og undertegnede.
Oppdrag:	Styreleder Anna Lena Iversen har via mail kontaktet meg for å få en vurdering av vedlikeholdsbehovet på 5 boliger i Nordre Vei, Tolvsrød.
Mottatt dokumentasjon:	Vedlikeholdsplan utarbeidet av OBOS i 03.09.2021
Vurdering av ytterkledning:	<p>Den utvendige veggkledning på sørveggene ble skiftet + etterisolert på alle de 5 bygningene i 2002. Resterende vegger har opprinnelig kledning fra 1961. Alle bygg ble malt utvendig i 2012. I tillegg ble enkelte kledningsbord + deler av belistning og hjørnekasser ble skiftet.</p> <p>På befaringene fant vi partier med avflasket maling. Noen få steder også begynnende råte i kledningsbordene. Spørsmålet styret stiller meg er : - er kledningen fra 1961 så dårlig at det er lønnsomt å skifte den nå, eller kan kledningen med mindre utskiftinger + skraping og maling beholdes i 7 – 10 år til?</p> <p>Min vurdering er at kledningen er i forholdvis godt stand, og at det vil være økonomisk lønnsomt å fortsette med mindre utskiftinger + maling den neste 10 - års perioden.</p> <p>På befaringen ble opplyst at øst, vest og nordvegger var etterisolert, muligens på 80 -90- tallet. Om det er benyttet skum i veggene vil slik isolasjon etter noen år ha liten eller ingen isolasjonsevne. Det kan således være penger å spare på å fremskynde etterisolering og omkledning av veggene.</p>



Rekvirent: Eikelig borettslag

Vurdering av garasjeanlegg: Ukjent når garasjene ble bygget. Kledning, vippeporter er skiftet og i normal stand. Normal tilstand for taktekingen. Enkelte skjevheter i bygningene som følge av meget enkel fundamentering, kun gruslag under garasjene. Ingen umiddelbare vedlikeholdsbehov, men garasjene er smale og har lav takhøyde målt etter dagens krav.

Vurdering av innvendig vann og avløpsrør: Deler av innvendige vann og avløpsrør er skiftet, men fortsatt er deler av vannrørene av galvaniserte stålrør. Om disse får lekkasjer vil ofte forsikringen bare dekke deler av skaden som følge av gamle utdaterte rør. Tilsvarende for deler av rørstammene fra kjeller opp til 1. og 2. etg. Dagens soilrør er «utgått på dato». Vil råde dere å få rørene vurdert av rørleggerfirma.

Rapporten fra OBOS flere vedlikeholdspunkter, men disse ble ikke drøftet på befaringen.

Takk for oppdraget og lykke til med vedlikeholdet.

Tønsberg 08.01.2022.....

.....



Sem 28.01.2022

**Vurdering av vann og avløpsrør i
Nordrevei 1,2,3,4 og 6**

Nordrevei 1.

Galvaniserte vannledninger i kjeller (kaldtvann) er fra byggeår, og bør byttes ut.

Varmt og kaldtvannsrør opp i etasjene er i kobber, som har en lengre levetid.

Utvendig vannledning frem til innvendig stoppekran er i PP plast, som tilfredsstillers dagens standard.

Utvendig spillvann er i plast frem til grunnmur, med stakeluke i tidligere septiktank.

Innvendig spillvann er i støpejern.

Bunnledninger i kjellergulv bør på sikt re-lines med en epoxy strømpe.

Avløpsrør opp i etasjene bør på sikt byttes ut.

Nordrevei 2.

Delvis kobber vannledninger i kjeller, men noe galvaniserte vannledninger er igjen. Disse bør byttes ut.

Varmt og kaldtvannsrør opp i etasjene er i kobber, som har en lengre levetid.

Utvendig vannledning frem til innvendig stoppekran er i PP plast, som tilfredsstillers dagens standard.

Utvendig spillvann er i plast frem til grunnmur, med stakeluke i tidligere septiktank.

Innvendig spillvann er i støpejern.

Bunnledninger i kjellergulv bør re-lines med en epoxy strømpe.

Avløp opp i etasjene bør på sikt byttes ut.



Nordrevei 3.

Galvaniserte vannledninger i kjeller (kaldtvann) er fra byggeår, og bør byttes ut. Disse har en isolasjon som må testes for asbest før utskifting kan foretas.

Varmt og kaldtvannsrør opp i etasjene er i kobber, som har en lengre levetid.

Utvendig vannledning frem til innvendig stoppekran er i PP plast, som tilfredsstillers dagens standard.

Utvendig spillvann er i plast fem til grunnmur, med stakeluke i tidligere septiktank. Denne har ikke tilgang, da det er bygget terrasse over kumlokk.

Innvendig spillvann er i støpejern.

Bunnledninger i kjellergulv bør re-lines med en epoxy strømpe.

Avløp opp i etasjene bør på sikt byttes ut.

Nordrevei 4.

Galvaniserte vannledninger i kjeller (kaldtvann) er fra byggeår, og bør byttes ut.

Varmt og kaldtvannsrør opp i etasjene er i kobber, som har en lengre levetid.

Utvendig vannledning frem til innvendig stoppekran er i PP plast, som tilfredsstillers dagens standard.

Utvendig spillvann er i plast frem til grunnmur, med stakeluke i tidligere septiktank.

Innvendig spillvann er i støpejern.

Bunnledninger i kjellergulv bør på sikt re-lines med en epoxy strømpe.

Avløpsrør opp i etasjene bør på sikt byttes ut.

Nordrevei 6.

Galvaniserte vannledninger i kjeller (kaldtvann) er fra byggeår, og bør byttes ut.

Det er en lekkasje ved stoppekran for høyre side av bygget, grunnet rust. Dette MÅ utbedres snarest.

Varmt og kaldtvannsrør opp i etasjene er i kobber, som har en lengre levetid.

Utvendig vannledning frem til innvendig stoppekran er i PP plast, som tilfredsstillers dagens standard.

Utvendig spillvann er i plast frem til grunnmur, med stakeluke i tidligere septiktank. Her er det noe motfall fra grunnmur, og ca.10 meter ut. Dette bør utbedres. Løkk til stakeluke er ikke montert.

Innvendig spillvann er i støpejern.

Bunnledninger i kjellergulv bør på sikt re-lines med en epoxy strømpe.

Avløpsrør opp i etasjene bør på sikt byttes ut.



Konklusjon.

Vi anbefaler at det lages en plan for utbedring av overnevnte punkter.

Utskifting av galvaniserte vannledninger bør prioriteres da disse er i dårlig forfatning. Spesielt i nr.6.

For det øvrige røranlegget kan det lages en mer langsiktig plan for.

Erfaringsmessig er lekkasjer i membran rundt eldre sluk et problem. Spesielt gamle støpejernsluk.

For å utbedre dette må badet totalrenoveres, for å få en godkjent overgang på membran mellom gulv og vegg.

Vi fant en del fett i avløpene da vi filmet disse, og minner om viktigheten av å tørke av panner og kjøkkenutstyr før vask.

Per Ove S. Gran

VVS Rørlegger'n Tønsberg AS





PRISTILBUD.



Til:

Eikeli BRL
V/Maja Konalka
Nordreveien 1,2,3,4,6
Mob ?



ALT I:
Maling inne og ute – våtrom –
gulvbelegg og tepper – husvask
og takvask
Mob 928 98 405

Deres ref.	Vår ref.	Dato	Oppdragsadresse
	Romy Enger	04.02.2022	Nordreveien 1,2,3,4,6 (5 stk 4 mannsboliger)

Artikkel/behandling	Enhet	Pris
Utvendige malingsarbeider 5 stk: generelt, kraft vaskes nødvendig skraping,		
Drywood grunning på bart tre, males 2 ganger Drywood husmaling,		
Vinduer/dører males 2 ganger utvendig side Drywood dør/vindus maling.		
All kledning ink balkonger alle sider: males 2 ganger Drywood husmaling.	1960 kvm	Kr 450.800,-
Vinduer: males 2 ganger i lukket stilling dør/vindu maling	180 stk	Kr 90.000,-
Dører: males 2 ganger i lukket stilling dør/vindu maling	25 stk	Kr 18.750,-
Liftleie ihenhold til Norsk lov om HMS	10 dager	Kr 12.000,-
Det vil bli skrapet mellom 1 og andre gang maling ved bobler.		
Vi tar forbehold om underlaget grunnet linolje maling.		
Alt av materialer, tildekning, dem/montering er inkl i tilbudet		

Sum	Kr 571.550,-
Mva	Kr 142.887,-
Totalt	Kr 714.437,-

REFERANSER: OBOS teknisk sjef (vedlikeholdsjef) Ragnar Slettvik mob 913 31 981. teknisk leder Obos Geir Hiller mob 950 02 772. Cs Byggpartner V/Jan Smidsrød mob 916 91 096. boligbygg V/Daniel Skramek mob 959 23 650. Terje Haugan Leder trudvanglia brl (Tønsbergs største) mob 936 66 808. ønskes flere bare gi beskjed.

Sak 5 innkomne forslag**Sak A: Skifte av kledning og etterisolering**

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Det er behov for utvendig vedlikehold av kledning. Se rapporter fra befaring med Obos, uavhengig takstmann og maler.

Forslag til vedtak: Skifte kledning og etterisolere.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen stemmer over dette. Ved flertall for forslaget vil det bli etterisolert og skiftet kledning. Ved mindretall blir det skraping og maling.

Sak B: Vedlikehold

Forslagsstiller: Åse Grini og Tormod Johansen

Saksinformasjon: Argumentet for å ta opp denne saken på generalforsamlingen og fatte et vedtak på dette er som følger: Kledningen vil holde i minst ti år til, alle veggene på samtlige boliger er etterisolert etter byggeår 1960. Styret innhenter pristilbud på vask og maling av alle husene som bør gjennomføres i løpet av 2021. Eventuelt bytte av kledning og ny etterisolering utsettes til tidligst 2029 hvis nødvendig. Fellesutgiftene økes hvert år fra 2021-2029 i takt med KPI.

Forslag til vedtak: Denne vedlikeholdsplanen er bindende for Eikeli borettslags styre fram til 2029.

Styrets innstilling: Stemmes over på generalforsamlingen. Se for øvrig vedlikeholdsplan under sak 4 for nødvendig vedlikehold. Styret mener det er problematisk å vedta at en vedlikeholdsplan er bindende til 2029 når man ikke vet hva vedlikeholdsbehovet kommer til å være. Hvis borettslaget skal spare penger til større fremtidig vedlikehold, er det også problematisk å binde seg til ikke å heve fellesutgiftene utover KPI.

Sak C: Robotgressklipper

Forslagsstiller: Berit Drtina

Saksinformasjon: Berit Drtina foreslår at vi kjøper inn robotgressklippere til alle hus.

Forslag til vedtak: Robotgressklippere kjøpes inn.

Styrets innstilling: Avstemning på generalforsamlingen.

Sak D: Ny forretningsfører

Forslagsstiller: Christin Elisabeth Webb

Saksinformasjon: Nytt styre finner ny forretningsfører

- Vi sparer penger.
- De er nøytrale.
- Flere tilbyr det samme som Obos, som f.eks. digital kommunikasjon internt i brl., veiledning uten ekstra kostnad, «dokumentstasjon», styremappe, gratis flytteprosess fra OBOS m.m.

Det finnes flere tilbydere som KUBA, AGIO forvaltning, sjekk også ut med Huseiernes Landsforbund. (Vi har all mulighet til å gjøre dette da vi er ett frittstående brl. – Husk oppsigelsestiden med OBOS)

Forslag til vedtak: Nytt styre finner ny forretningsfører.



Styrets innstilling: Styret foreslår at dette stemmes over. Det er viktig å sjekke at evt. ny forretningsfører også har husleiegaranti, slik Obos har. Det vil si at dersom en andelseier ikke betaler husleie, garanterer Obos at disse pengene kommer inn til borettslaget uansett.

Sak E: Fremlegging av nåværende styres eventuelle avtaler

Forslagsstiller: Christin Elisabeth Webb

Saksinformasjon: Før nytt styre tiltrer, må nåværende styre (styret som satt i 2020/2021) fremlegge alle tilbud/avtaler de evt. har inngått. Dette må legges fram på generalforsamlingen før valg av nytt styre (viktig at nytt styre får sett før de evt. tiltrer).

Forslag til vedtak: Før nytt styre tiltrer, må nåværende styre fremlegge alle tilbud/avtaler de evt. har inngått.

Styrets innstilling: Styret forslår at vi stemmer over dette. Styret har kun avtaler om levering av brannvernutstyr (Human Verneservice) og brøyting/strøing v/Anleggsgartnerfirma Stensland og Meum AS.

Sak F: Endre vedtektene angående dyrehold

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Ved flere anledninger de siste årene har styret blitt kontaktet av nye og eksisterende andelseiere ang. dyrehold. Flere ønsker å ha hund eller katt, men vedtektene hindrer dette. Ved tidligere tilfeller har noen andelseiere fått lov til å ha dyr, andre ikke. Ved et evt. salg er det et salgsargument at vi godtar dyrehold.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres til "Dyrehold tillates som hovedregel så lenge det ikke er til sjenanse for naboer eller andre, men det må søkes til styret før dyrehold."

Styrets innstilling: Styret foreslår avstemning på generalforsamling.



3221 Eikeli Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Åse Grini

Adresse: Nordre vei 3
E-postadresse: aase.grini@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Kirsten Knudtzon

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Christin E. Webb

Adresse: Nordre vei 6
E-postadresse: christin.webb@gmail.com

Navn: Kathrine Ims

Adresse: Nordre vei 4
E-postadresse: kathrine@hpcdata.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Reidun M. Rygh

Adresse: Nordre vei 1
E-postadresse: reidunry@hotmail.com

2. Navn: ~~Christin E. Webb~~

Adresse: ~~Nordre vei 6~~
E-postadresse: ~~christin.webb@gmail.com~~

Cecilie Hognestad

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Åse Grini

Adresse: Nordre vei 3

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Kirsten Knudtzon

Adresse: Nordre vei 2

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Reidun M. Rygh

Adresse: Nordre vei 1
E-postadresse: reidunry@hotmail.com

Navn: Cecilie Hognestad

Adresse: Nordre vei 6
E-postadresse: chognestad@gmail.com
chognestad@gmail.com

Dato: 29.1.2022 valgkomiteen for Eikeli Borettslag

Reidun Marie Rygh

Åse Grini

Annen informasjon om borettslaget**Styret**

Styret kan nås på e-postadresse: eikeli@styrerommet.no.

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 587822. 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 forsikrings-selskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikrings-selskapet.

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. 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.



3221 Eikeli 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.