

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 948 516 810 |
| Organisasjonsform: | Borettslag |
| Foretaksnavn: | Nedre Stovner Borettslag |
| Forretningsadresse: | OBOS Hammersborg torg 1 0179 OSLO |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

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: | Frida Louise Myhre |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 13.04.2023 |

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 7 362 035 | 6 343 628 |
| Sum inntekter | | 7 362 035 | 6 343 628 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 312 634 | 262 430 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 41 332 | 41 332 |
| Annen driftskostnad | | 5 120 932 | 5 287 556 |
| Sum kostnader | | 5 474 898 | 5 591 318 |
| Driftsresultat | | 1 887 137 | 752 310 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 237 | 24 |
| Sum finansinntekter | | 2 237 | 24 |
| Annen finanskostnad | | 852 728 | 552 583 |
| Sum finanskostnader | | 852 728 | 552 583 |
| Netto finans | | -850 491 | -552 559 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 036 647 | 199 750 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 036 647 | 199 750 |
| Årsresultat | | 1 036 647 | 199 750 |
| Totalresultat | | 1 036 647 | 199 750 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 036 647 | 199 750 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 036 647 | 199 750 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 21 169 274 | 21 169 274 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 012 240 | 874 941 |
| Sum varige driftsmidler | | 22 181 514 | 22 044 215 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 90 | 90 |
| Andre fordringer | | 157 308 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 157 398 | 90 |
| Sum anleggsmidler | | 22 338 912 | 22 044 305 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 216 673 | 173 676 |
| Sum fordringer | | 216 673 | 173 676 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 146 477 | 456 559 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 146 477 | 456 559 |
| Sum omløpsmidler | | 1 363 151 | 630 235 |
| SUM EIENDELER | | 23 702 063 | 22 674 540 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 14 600 | 14 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 14 600 | 14 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 14 671 056 | 15 707 702 |
| Sum opptjent egenkapital | | -14 671 056 | -15 707 702 |
| Sum egenkapital | | -14 656 456 | -15 693 102 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 30 754 194 | 30 754 194 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 7 444 924 | 7 288 400 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 38 199 118 | 38 042 594 |
| Sum langsiktig gjeld | | 38 199 118 | 38 042 594 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 6 707 | 3 202 |
| Leverandørgjeld | | 152 788 | 321 846 |
| Annen kortsiktig gjeld | | -94 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 159 401 | 325 048 |
| Sum gjeld | | 38 358 519 | 38 367 642 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 23 702 063 | 22 674 540 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365612

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 516 810
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Nedre Stovner Borettslag
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 948 516 810
Nedre Stovner Borettslag

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 7 362 035 | 6 343 628 |
| Sum inntekter | | 7 362 035 | 6 343 628 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 312 634 | 262 430 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 41 332 | 41 332 |
| Annen driftskostnad | | 5 120 932 | 5 287 556 |
| Sum kostnader | | 5 474 898 | 5 591 318 |
| Driftsresultat | | 1 887 137 | 752 310 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 237 | 24 |
| Sum finansinntekter | | 2 237 | 24 |
| Annen finanskostnad | | 852 728 | 552 583 |
| Sum finanskostnader | | 852 728 | 552 583 |
| Netto finans | | -850 491 | -552 559 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 036 647 | 199 750 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 036 647 | 199 750 |
| Årsresultat | | 1 036 647 | 199 750 |
| Totalresultat | | 1 036 647 | 199 750 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 036 647 | 199 750 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 036 647 | 199 750 |



Organisasjonsnr: 948 516 810
Nedre Stovner Borettslag

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 21 169 274 | 21 169 274 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 012 240 | 874 941 |
| Sum varige driftsmidler | | 22 181 514 | 22 044 215 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 90 | 90 |
| Andre fordringer | | 157 308 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 157 398 | 90 |
| Sum anleggsmidler | | 22 338 912 | 22 044 305 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 216 673 | 173 676 |
| Sum fordringer | | 216 673 | 173 676 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 146 477 | 456 559 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 146 477 | 456 559 |
| Sum omløpsmidler | | 1 363 151 | 630 235 |
| SUM EIENDELER | | 23 702 063 | 22 674 540 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | | |
| Annen innskutt egenkapital | 14 600 | 14 600 |
| Sum innskutt egenkapital | 14 600 | 14 600 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 14 671 056 | 15 707 702 |
| Sum opptjent egenkapital | -14 671 056 | -15 707 702 |
| Sum egenkapital | -14 656 456 | -15 693 102 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 30 754 194 | 30 754 194 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 7 444 924 | 7 288 400 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 38 199 118 | 38 042 594 |
| Sum langsiktig gjeld | 38 199 118 | 38 042 594 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 707 | 3 202 |
| Leverandørgjeld | 152 788 | 321 846 |
| Annen kortsiktig gjeld | -94 | |
| Sum kortsiktig gjeld | 159 401 | 325 048 |
| Sum gjeld | 38 358 519 | 38 367 642 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 23 702 063 | 22 674 540 |



Organisasjonsnr: 948 516 810
Nedre Stovner Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Nedre Stovner Borettslag

13. april 2023

Selskapsnummer: 393





Velkommen til årsmøte i Nedre Stovner Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. april 2023 kl. 18:00, Stovner Velhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer til styret
7. Fastsettelse honorar fritidskomite
8. Forslag honorar områdekomite
9. Innkomne forslag: Ekstra honorar
10. Innkomne forslag: Endring av husordensreglene parkering
11. Innkomne forslag: Endring av vedtektene 8-1
12. Innkomne forslag: Endring av vedtektene 8-1
13. Innkomne forslag: Endring av vedtektene 8-1
14. Innkomne forslag: Endring av vedtektene 8-1
15. Innkomne forslag: Informasjon fra styret
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i Nedre Stovner Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Navn er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bjørnar Sollie foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000.



Sak 7

Fastsettelse honorar fritidskomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til fritidskomiteen foreslås satt til kroner 10 000.

Forslag til vedtak

Fritidskomiteens godtgjørelse settes til kroner 10 000.

Sak 8

Forslag honorar områdekomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honoraret til områdekomiteen foreslås satt til kroner 10 000.

Styrets innstilling

Områdekomiteens godtgjørelse settes til kroner 10 000.

Forslag til vedtak

Områdekomiteens godtgjørelse settes til kroner 10 000.

Sak 9

Innkomne forslag: Ekstra honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med brannen har det vært mye ekstra arbeid på styreleder. Ikke i form av å være direkte involvert som pårørende, men som styreleder. Styret mener det bør utbetales et ekstra honorar på 50 000 kroner til styreleder på grunn av den ekstra arbeidsbelastningen de siste to årene.

Forslag til vedtak

Det utbetales et ekstra honorar til styreleder på 50 000 kroner.



Sak 10

Innkomne forslag: Endring av husordensreglene parkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene er utdatert når det gjelder trafikkavvikling og parkering.

I dag er punkter rundt parkering omtalt flere steder. Det som gjelder parkering under punkt C strykes. Det samme punktene som gjelder parkering under punkt D. Punkt P strykes i sin helhet. Alle regler rundt parkering, garasje og EL-billading flyttes under D og fåregne underpunkter, D1, D2 og D3. Se vedlegg bakerst i innkallingen for mer utfyllende informasjon om hvordan endringene vil se ut.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i tråd med forslaget

Vedlegg

2. Endring husordensregler.pdf

Sak 11

Innkomne forslag: Endring av vedtektene 8-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker at alle felt skal være representert i styret. Vi vil derfor legge inn en setning i vedtektene 8-1 (1) om dette.

Så er det også slik at dette ikke bør være et absolutt krav, men noe som skal gi valgkomiteen en føring i sitt arbeid. Ordlyden vil derfor være at det skal tilstrebes at det er en fra hvert felt i styret.

I dag er bestemmelsen slik:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder, og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer og der varamedlemmene velges i rekkefølge. Varamedlemmene rykker opp i styret som medlemmer, dersom noen av styremedlemmene velger å tre ut av styret i valgperioden.

Dette endres til:



(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder, og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer og der varamedlemmene velges i rekkefølge. Varamedlemmene rykker opp i styret som medlemmer, dersom noen av styremedlemmene velger å tre ut av styret i valgperioden. Det skal tilstrebes at alle felt (fire stykker) er representert i styret.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som beskrevet i forslaget.

Sak 12

Innkommne forslag: Endring av vedtektene 8-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På forrige generalforsamling ble det vedtatt en endring av vedtektene som strider mot Borettslagsloven § 8-2. Det er lite hensiktsmessig med vedtekter som uansett ikke kan gjøres gjeldene. Styret foreslår derfor en endring.

Dagens vedtekter lyder som følger:

8-1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder, og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer og der varamedlemmene velges i rekkefølge. Varamedlemmene rykker opp i styret som medlemmer, dersom noen av styremedlemmene velger å tre ut av styret i valgperioden.

Et varamedlem kan ikke rykke opp som ordinært styremedlem. Styremedlemmer skal velges på generalforsamling.

Styret foreslår derfor at vedtektene endres til følgende:

8-1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder, og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

I praksis settes det altså et punktum etter at varamedlemmer nevnes første gang, mens resten strykes.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med forslaget.



Sak 13

Innkome forslag: Endring av vedtektene 8-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret mener det er hensiktsmessig å avvike ordningen med varamedlemmer.

I den tid vi lever nå er det ikke behov for varamedlemmer. Møter avtales som regel i styret når alle kan, og har man ikke mulighet til å være fysisk tilstede er det enkle digitale løsninger som gjør at man likevel kan delta.

I tillegg vil dette frigjøre valgkomiteen for arbeid som i bunn og grunn er meningsløst. Det er vanskelig nok å få folk til å stille på verv og da kan de bruke mer tid på de posisjonene som virkelig betyr noe.

Det har heller ikke vært noen tradisjon for å innkalle varamedlemmer ved forfall i borettslaget.

Styret kan ikke se at en avvikling av varamedlemmer på noen som helst måte svekker borettslaget eller demokratiet i borettslaget.

Det foreslås derfor at det som omhandler varamedlemmer i vedtektene 8-1 (1) og (2) strykes.

Den nye ordlyden blir derfor som følger:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder, og 4 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som beskrevet i forslaget.

Sak 14

Innkome forslag: Endring av vedtektene 8-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Valgkomiteen er ikke omhandlet i dagens vedtekter. Det er heller ingen lovbestemmelser som regulerer en valgkomite. De siste årene har det vært noen diskusjoner rundt hvem som skal innstille på valgkomite.

Det kan synes merkelig at valgkomiteen innstiller seg selv. Riktignok er det ikke ideelt at styret heller gjør det kanskje, men det fremstår tross alt langt mer fornuftig enn at noen innstiller seg selv.

Styret foreslår derfor at det legges til et punkt i vedtektene som omhandler dette.

Nytt punkt i vedtektene 8-1 blir derfor som følger:

(6) Styret innstiller valgkomite.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som beskrevet i forslaget.

Sak 15

Innkomne forslag: Informasjon fra styret

Forslag fremmet av:

Anita Pelsholen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til sak 14 «Informasjon» på generalforsamlingen i 2022.

Forslagsstiller trakk sitt forslag på generalforsamlingen da styret lovet å se på og forbedre informasjon fra styret til andelseierne.

Dagens forslagsstiller opplever ikke at styret har fulgt opp denne lovnaden.

Det er viktig at andelseierne har kjennskap til hva styret arbeider med, hva som prioriteres og den økonomiske situasjonen i borettslaget.

Borettslaget har de siste årene hatt en utfordrende økonomi og det er viktig at vi som andelseiere får informasjon om den økonomiske situasjonen til borettslaget hyppigere enn ved generalforsamlingen.

Informasjon til andelseierne kunne vært løst ved at styreprotokollene ble lagt ut på borettslagets nettsider. Forslagsstiller ser at dette kan være utfordrende både med tanke på tydelighet i protokollen, samt ivaretagelse av personvernet.



Forslagstiller foreslår derfor at det innføres en informasjonsplikt fra styret til andelseierne pr. kvartal. Styret pålegges hvert kvartal å gi en informasjons til andelseierne på minimum følgende punkter:

- Informasjon om hendelser som er av interesse for andelseierne
- Informasjon om styrets prioriteringer
- Oppdatert regnskapsrapport (kvartalsrapport) som er sammenstilt med vedtatte-budsjett. Rapporten må inneholde kommentarer på de enkelte postene der styret ser at man vil avvike fra budsjettet, samt si noe om hvordan styret håndterer evt. avvik.

Styrets innstilling

Styret orienterer i dag på Vibbo hvis det er spesielle ting som vi mener er av interesse for beboerne. Det er lagt ut rundt tjue nyhets saker på Vibbo siden forrige generalforsamling. Ergo, vi mener at dette allerede gjøres.

Når det gjelder styrets prioriteringer, så gjelder jo mye av det samme der. Dette informeres delvis om i dag. Samtidig vil jo prioriteringer kunne endre seg hele tiden, at styret da skal være bundet av et krav om at beboerne informeres hver gang det er endringer i prioriteringer vil gjøre styrearbeidet tungvint.

Styret velges av generalforsamling og gis tillitt av andelseierne til å drifte borettslaget, herunder økonomi. Vi er i løpende dialog med rådgiver og regnskapskonsulent hos OBOS, spesielt hvis det skulle oppstå noe. For å få noe særlig ut av kvartalsrapporter bør man ha inngående kjennskap til borettslagets økonomi. Det kan være forskjellige ting som spiller inn på budsjettavvik, for eksempel periodisering. Hvis styret skal lage rapporter med kommentarer rundt dette vil det medføre mye ekstra arbeid. I tillegg er vi nødt til å hente ut tall og oversikter fra OBOS som ville gitt oss ytterligere kostnader.

Revisor går gjennom regnskapet to ganger i året. Vi har regnskapsmøte og budsjettmøte med rådgiver vår og høst. Økonomien er ivaretatt. Styret mener at dette er en tillitt man bør ha til styret, uten å komme med bestemmelser rundt det. Det er tilsynelatende en mangel på tillitt om man skal gripe dypt inn i styrets arbeid, noe dette oppleves som. I tillegg bør det nok vises noe forsiktighet rundt å pålegge et styre for mange oppgaver. Styret må kunne få prioritere og jobbe slik man mener det er hensiktsmessig å gjøre.

I motsetning til svært få andre selskap så blir faktisk budsjettet i Nedre Stovner Borettslag godkjent av generalforsamlingen, ref. fjorårets vedtak. Vi mener derfor at dette er godt nok ivaretatt.

Styret er imot forslaget.



Forslag til vedtak

1. Informasjon om hendelser som er av interesse for andelseierne Informasjon om styrets prioriteringer. 2. Oppdatert regnskapsrapport (kvartalsrapport) som er sammenstilt med vedtatte budsjett. Rapporten må inneholde kommentarer på de enkelte postene der styret ser at man vil avvike fra budsjettet, samt si noe om hvordan styret håndterer evt. avvik. 3. Informasjonen må legges ut på borettslagets nettsider som pr.d.d er Vibbo.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Knudsen
Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Kristian Haaland
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ali Gezen
- Vivi Gulbrandsen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ali Gezen
- Jan-Erik Schaug
- Przemyslaw Darius Makulus



Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Terje Knudsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lasse Wold



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------------|------------------------|
| Leder | Terje Knudsen | Smiuvegen 169 |
| Nestleder | Espen Mathiesen | Smiuvegen 229 |
| Styremedlem | Tore Olaf Andersen | Smiuvegen 19 |
| Styremedlem | Bård Veum Apneseth | Smiuvegen 91 |
| Styremedlem | Lasse Wold | Olaus Fjørtofts Vei 71 |
| Varamedlem | Per Kristian Haaland | Smiuvegen 193 |
| Varamedlem | Viggo Amandus Elstad Strømsnes | Olaus Fjørtofts Vei 53 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Terje Knudsen Smiuvegen 169

Varadelegert

Espen Mathiesen Smiuvegen 229

Valgkomiteen

Aisha Alam Smiuvegen 191
Ali Gezen Smiuvegen 11

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@nsbl.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Utvalg/komiteer

Områdekomite:

Amir Zharki
Morten Breen
Moshin Raza
Musie Tekle
Nina Jørgensen
Pål Myklebost
Per Hjelle
Przemyslaw D. Makulus
Roger Meidell Olsen
Svein Sikle
Norvald Moe



Fritidskomite:
Erik Tønnesen
Gry Merete Tveten
Irene Mythe Kvien

Generelle opplysninger om Nedre Stovner Borettslag

Borettslaget består av 146 andelsleiligheter.

Nedre Stovner Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948516810, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 686 687 689 691
867

Første innflytting skjedde i 1971. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Nedre Stovner Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt 8 styremøter (noen i Teams) 1 budsjettmøte, samt 1 regnskapsmøte med OBOS i perioden. Styremøtene ble som regel avholdt i Stovnerkameratenes klubbhus.

I denne perioden har vi reforhandlet vår TV avtale med Telia (økt basishastighet fra 100 til 200), bygd ny trapp på felt C. Styret har også valgt å sette i gang moderat opprustning av eksisterende grus, leke hus og husker. Nye skilt inn til parkeringsplassene har vi hengt opp, og utdeling av oblater er igangsatt og gjennomført.

Utover dette har styret i hovedsak vært opptatt med oppfølging av tunge forsikringssaker i borettslaget, som vannskader, takskader, fundamenteringer, og ikke minst brannskadene på felt B. I disse sakene har styreleder vært involvert, sammen med forsikringsselskaper og håndverkere, med takstfasen, prosjektering og gjennomføring. Bruk av styreleder som prosjektleder i disse prosjektene har vært meget kostnadsbesparende for borettslaget. Styreleder er personlig, og på vegne av NSBL, ansvarlig og hefter for bygningsmassen til borettslaget. Inn imot forsikringsselskaper, politi, brannvesen, og Kystverket (Forurensningsmyndighet).

Vi har også sørget for noe rehabilitering av rekkehusenes vinduer, samt utbedret og forsterket ladeinfrastrukturen.

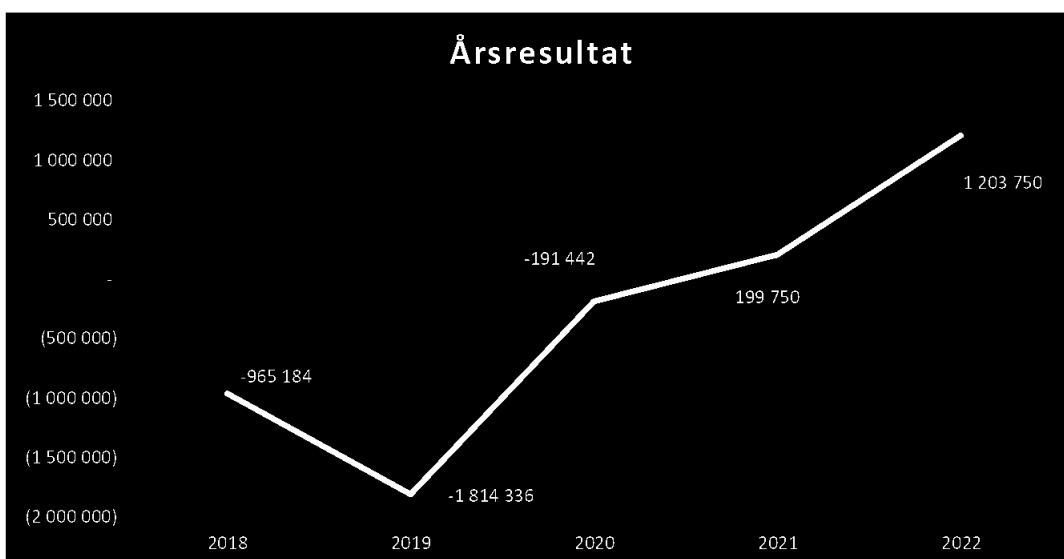
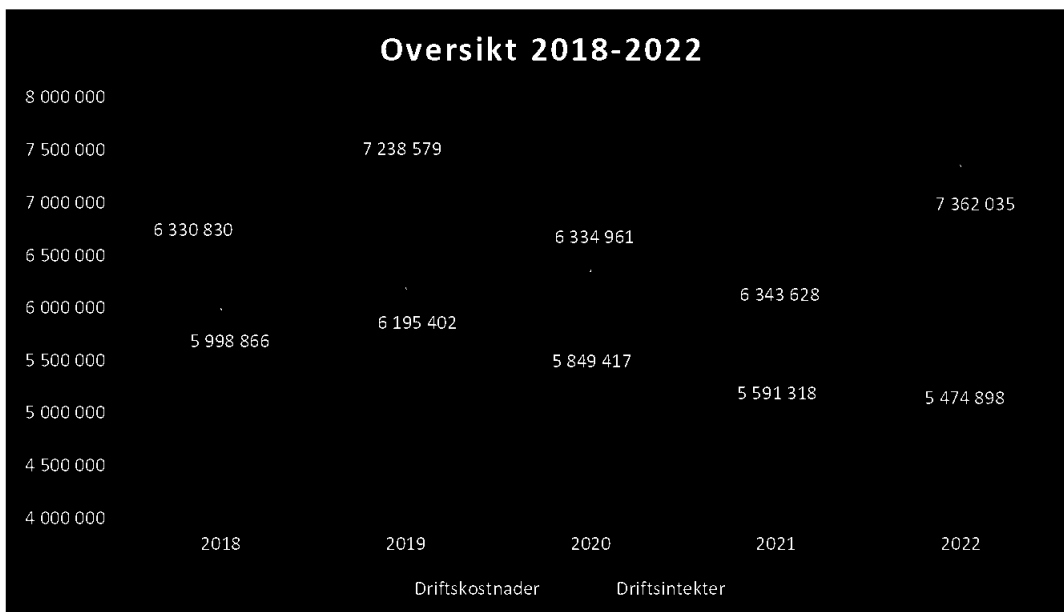
Styret arbeider aktivt med å redusere utgiftene til borettslaget grunnet økonomiske utfordringer skap av økte offentlige utgifter og økte priser på alle våre andre tjenester. I tillegg var borettslaget i en krevende økonomisk situasjon, hvor likviditeten tidligere var meget svak.

Det har vært jobbet med å snu den økonomiske trenden de siste årene og det mener styret at vi også har klart. Driftskostnadene har gått ned, samtidig som det har vært behov for å øke inntektssiden.

Tidligere har vi redegjort for behovet å bygge opp egenkapitalen ved å ha avdragsfrihet på lånet. Det er gledelig å se at dette har fungert, men vi trenger fortsatt innværende år for å styrke de disponible midlene ytterligere. I år hadde borettslaget klart å betale avdrag og fortsatt bygget opp likviditeten, men marginene hadde vært forholdsvis små.

Grafen på neste side viser utviklingen mellom driftskostnadene og driftsinntektene. Her er det verdt å merke seg at finanskostnader (renter) ikke er en del av driftskostnadene.

Det er også en graf som viser utviklingen av årsresultatet siste fem år.





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Resultat

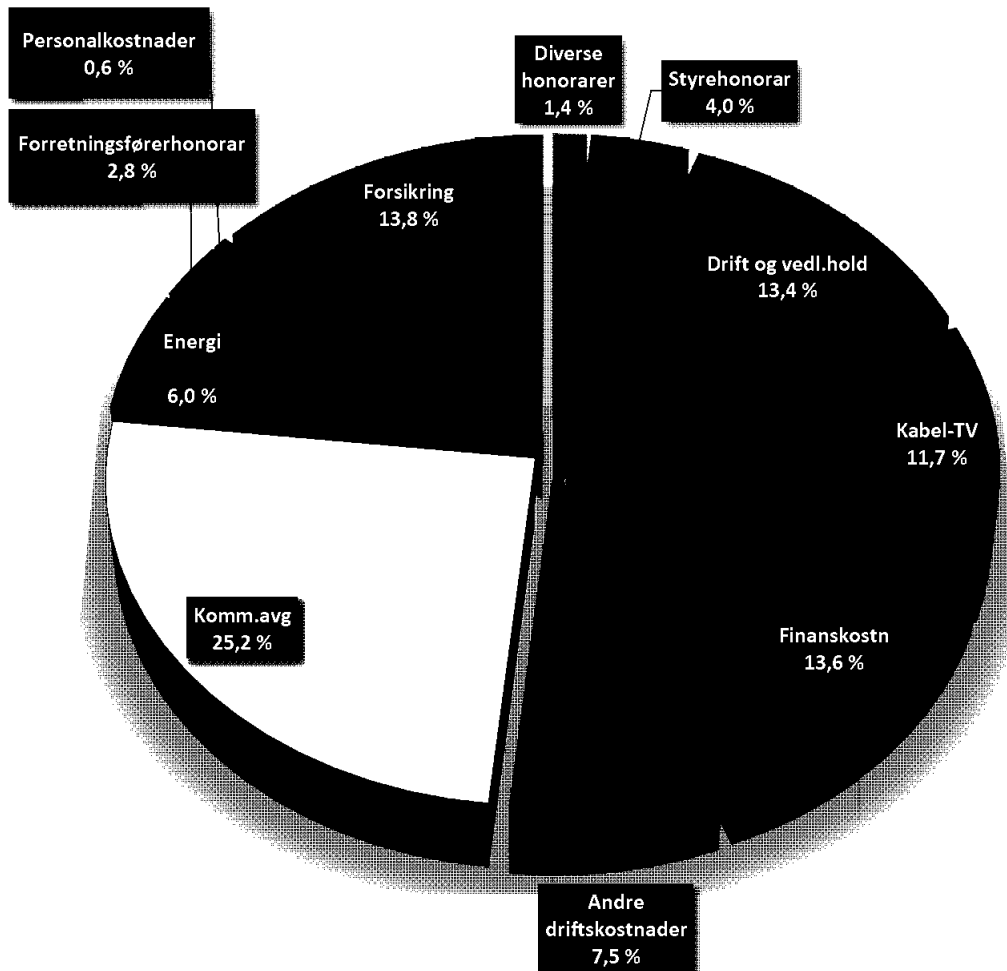
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Diagrammet viser en oversikt over kostnadene i borettslaget 2022.

Kostnader 2022





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13% for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Stovner Borettslag.

Lån

Nedre Stovner Borettslag har lån i OBOS Banken. Det er to annuitetslån med månedlige forfall og flytende effektiv rente på 4,23%. Det er avdragsfrihet ut 2023 på begge lånene. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er på kroner 185 652. Dette er en økning på kroner 7487 fra 2022. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 12% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Stovner Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Stovner Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport 2022.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 29. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NEDRE STOVNER BORETTSLAG ORG.NR. 948 516 810, KUNDENR. 393

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 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--------------------------------------------|------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 305 186 | 1 536 528 | 305 186 | 1 203 750 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 1 036 647 | 199 750 | 1 038 800 | 921 800 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 41 332 | 41 332 | 40 000 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 14 | -178 631 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 | 0 | -1 472 424 | -963 000 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -784 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 898 564 | -1 231 342 | 115 800 | 921 800 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 203 750 | 305 187 | 420 986 | 2 125 550 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 1 363 151 | 630 235 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -159 401 | -325 048 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 203 750 | 305 187 | | |



NEDRE STOVNER BORETTSLAG ORG.NR. 948 516 810, KUNDENR. 393

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 7 165 860 | 6 272 048 | 7 161 000 | 8 020 000 |
| Andre inntekter | 3 | 196 175 | 71 580 | 65 000 | 80 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 7 362 035 | 6 343 628 | 7 226 000 | 8 100 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -38 634 | -32 430 | -35 000 | -45 000 |
| Styrehonorar | 5 | -250 000 | -230 000 | -230 000 | -300 000 |
| Avskrivninger | 14 | -41 332 | -41 332 | -40 000 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 875 | -8 000 | -9 000 | -15 000 |
| Andre honorarer | | -24 000 | 0 | -21 000 | -27 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -178 165 | -173 820 | -178 000 | -188 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -52 315 | -64 324 | -40 000 | -50 000 |
| Kontingenter | | -29 200 | -29 200 | -29 200 | -29 200 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -836 556 | -1 361 234 | -1 040 000 | -735 000 |
| Forsikringer | | -860 756 | -695 643 | -900 000 | -950 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 579 088 | -1 513 599 | -1 546 000 | -1 863 000 |
| Energi/fyring | | -372 455 | -276 617 | -350 000 | -450 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -729 743 | -643 772 | -675 000 | -875 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -471 778 | -521 347 | -517 000 | -495 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -5 474 898 | -5 591 318 | -5 610 200 | -6 022 200 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 887 137 | 752 310 | 1 615 800 | 2 077 800 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 2 237 | 24 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -852 728 | -552 583 | -577 000 | -1 156 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -850 491 | -552 559 | -577 000 | -1 156 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 036 647 | 199 750 | 1 038 800 | 921 800 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 1 036 647 | 199 750 | | |



NEDRE STOVNER BORETTSLAG ORG.NR. 948 516 810, KUNDENR. 393

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 18 679 000 | 18 679 000 |
| Tomt | | 2 490 274 | 2 490 274 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 1 012 240 | 874 941 |
| Aksjer og andeler | 15 | 90 | 90 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 157 308 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 22 338 912 | 22 044 305 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 205 677 | 173 676 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 10 996 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 057 024 | 444 429 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 89 453 | 12 130 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 363 151 | 630 235 |
| SUM EIENDELER | | 23 702 063 | 22 674 540 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 146 * 100 | | 14 600 | 14 600 |
| Udekket tap | 17 | -14 671 056 | -15 707 702 |
| SUM EGENKAPITAL | | -14 656 456 | -15 693 102 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 30 754 194 | 30 754 194 |
| Borettsinnskudd | 19 | 7 288 400 | 7 288 400 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 20 | 156 524 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 38 199 118 | 38 042 594 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 152 788 | 321 846 |
| Påløpte renter | | 6 707 | 3 202 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | -94 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 159 401 | 325 048 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 23 702 063 | 22 674 540 |



13

Nedre Stovner Borettslag

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 22 | 40 148 400 | 40 148 400 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 15.03.2023
Styret i Nedre Stovner Borettslag

Terje Knudsen

Tore Olaf Andersen

Bård Veum Apneseth

Lasse Wold

Espen Mathiesen

**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.

INNETEKTER

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.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 5 062 920 |
| Leietillegg påbygg | 1 059 936 |
| Garasje | 1 037 424 |
| Eiendomsskatt | 5 580 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 7 165 860 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ladeinntekter | 106 875 |
| Bomiljøtilskudd Oslo Kommune | 89 300 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 196 175 |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -38 634 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -38 634 |

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|------------------------------------------------|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -21 625 |
| Oslo kommune Plan- og bygningsetaten | -30 690 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -52 315 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -356 723 |
| Drift/vedlikehold VVS | -13 224 |
| Drift/vedlikehold elektro | -132 054 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -249 928 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -56 651 |
| Egenandel forsikring | -20 752 |
| Kostnader dugnader | -7 224 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -836 556 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -10 095 |
| Vann- og avløpsavgift | -947 586 |
| Feieavgift | -22 016 |
| Renovasjonsavgift | -599 391 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 579 088 |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -3 700 |
| Container | -50 607 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -34 408 |
| Driftsmateriell | -2 048 |
| Lyspærer og sikringer | -5 884 |
| Snørydding | -197 639 |
| Gressklipping | -148 389 |
| Andre fremmede tjenester | -3 851 |
| Kontor- og datarekvisita | -6 224 |
| Andre kontorkostnader | -1 543 |
| Telefon, annet | -13 446 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -1 008 |
| Bank- og kortgebyr | -2 937 |
| Velferdskostnader | -96 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -471 778 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 430 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 807 |
| SUM FINANSINTEKTER | 2 237 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -72 690 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -779 230 |
| Renter på leverandørgjeld | -808 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -852 728 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1972 | 18 399 000 |
| Garasjer 2013 | 280 000 |
| SUM BYGNINGER | 18 679 000 |

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.102/bnr.686 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|---------|------------------|
| Snøfreser | | |
| Tilgang 2018 | 22 411 | |
| Avskrevet tidligere | -13 446 | |
| Avskrevet i år | -4 482 | 4 483 |
| Lekeapparat | | |
| Tilgang 2022 | 178 631 | 178 631 |
| Avfallsanlegg | | |
| Tilgang 2020 | 921 252 | |
| Avskrevet tidligere | -55 275 | |
| Avskrevet i år | -36 850 | 829 127 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 1 012 240 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -41 332 |

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier 1 andel i Øvre Fossum Gård à kr 90,-.

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|-----------------------------------------|---------------|
| Ladeinntekt desember 2022 | 10 996 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 10 996 |

NOTE: 17**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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,98 %. Løpetiden er 15 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2019 | -3 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 393 910 | |
| Nedbetalt i år | 0 | |
| | | -2 606 090 |

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,98 %. Løpetiden er 29 år.

| | | |
|---------------------|-------------|---------|
| Opprinnelig 2020 | -29 189 855 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 041 751 | |
| Nedbetalt i år | 0 | |
| | | -28 148 |

104

-30 754**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****194****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



| Leilighetsnr | OBOS Banken AS | Første avdrag er 30/01-2024 |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| | Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2024 | |
| 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006 | | 350 |
| 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012 | | 350 |
| 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018 | | 350 |
| 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024 | | 350 |
| 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030 | | 350 |
| 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036 | | 350 |
| 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042 | | 350 |
| 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048 | | 350 |
| 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054 | | 350 |
| 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060 | | 350 |
| 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066 | | 350 |
| 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072 | | 350 |
| 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078 | | 350 |
| 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084 | | 350 |
| 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090 | | 350 |
| 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096 | | 350 |
| 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102 | | 350 |
| 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108 | | 350 |
| 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114 | | 350 |
| 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120 | | 350 |
| 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126 | | 350 |
| 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132 | | 350 |
| 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138 | | 350 |
| 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144 | | 350 |
| 1145, 1146 | | 350 |

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 1972 | -5 244 400 |
| Tilleggsinnskudd | -2 044 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -7 288 400 |

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -156 524 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -156 524 |

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Gebyrer | 94 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | 94 |



NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 7 288 400 |
| Pantelån | 30 754 194 |
| TOTALT | 38 042 594 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 18 679 000 |
| Tomt | 2 490 274 |
| TOTALT | 21 169 274 |



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6659636. 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.

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.

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.



Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2019 - 2020 | Elbil, avfallsystem, vinduer, fundament | Etablert nytt avfalls system. Etablering av ladesystem for el-biler i garasjen. Skifte av 27 vinduer. Reparasjon av fundament på to rekkehus. |
| 2018 - 2019 | Yttertak, vinduer, fundamentering | Skifte yttertak, vinduer, reparasjon av fundament på to rekkehus. |
| 2017 - 2018 | Nye tak og skifte av stoppekraner m.m. | Det er skiftet tak på alle husene bortsett fra noen få hus på D-feltet. Disse ferdigstilles vår 2018. Det er samtidig skiftet takrenner med ned-løp, pipehatter og tak-stiger i henhold til krav fra Oslo Brann og rednings-etat. Det er skiftet alle gamle stoppekraner i alle hus. Det er reparert fruktskade i S-15 med ny drenering og reparasjon av avløpskum ved S-15. |
| 2016 - 2017 | Asfaltering og trefelling | |
| 2015 - 2016 | Ytterkledning, maling, rør, m.m. | Alle kabler og skap er fjernet etter Canal Digital. Nye strøkasser på alle feltene. Reparasjon av fuktskader/brudd på rør i Smiuvegen 15 og Smiuvegen 203. Alle husene har nå ny panel og alle er malt med SINK (lik garasjene). Alle verandaer har liggende panel iht. våre vedtekter. Garasjene - etterkontroll er foretatt. |
| 2014 - 2015 | Fibernet, piper, luftekanaler, m.m. | Nytt kabelanlegg med fiber fra, Get Alle pipene er feid av Feie & tilsynstjenester AS Byttet rørledning Smiuv. 153-155 Rep. av fuktskader Smiuv. 17, 21- 23 og 163-165 Luftekanalene er feid av Norsk Muggsoppsanering AS |
| 2012 - 2013 | Nye garasjer, brannvern, asfalt, m.m. | Reparasjon av rørgate ved Smiuv.179-185. Gift i alle kummene v/Rentokil AS. Nye postkasser. Nytt brannslukningsapparat m/2 røykvarslere. Tømming av alle sandfangkummer. Opparbeidelse og ny asfalt i O. Fjertoftsvei 15-41 146 |
| 2011 - 2012 | Ytterpanel | Nye garasjer ferdigstilt. Alt dårlig ytterpanel er skiftet, samt overbygg i hht. vedlikeholds-rapporten fra Wito AS. |



| | | |
|-------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2010 - 2011 | Tak, takrenner og vannrør | Byttet tak etter lekkasje på en bolig. Helt/delvis ombygging av tak på 7 boliger. Diverse reparasjoner av takrenner/nedløp. Innkassing av vannrør under hus. Utbedring av påbygg med råte. |
| 2009 - 2009 | Utskifting av alle opprinnelige vinduer | |
| 2007 - 2008 | Vedlikehold av påbygg og tak | Skiftet defekte vinduer og balkongdører. Husene beises, vinduene males og grunnmur repareres og males. Dårlige vinduer byttes. Reparasjon av takrenner og nedløp. Sjekke tak og fjerne mose. Sjekke drenering . Rep. jording. |
| 2006 - 2007 | Rehabilitering | |
| 2001 - 2002 | Ny takpapp på 32 garasjer | |
| 1994 - 1994 | Våtrom og bunnledninger | Våtromsinspeksjon og videoinspeksjon av bunnledninger og avtrekk. |
| 1993 - 1993 | Vindusutskifting | 4 vinduer i hver leilighet ble byttet. Noen andelseiere byttet flere vinduer. |
| 1992 - 1992 | Nye tak | Det ble lagt nye tak og de første vinduene ble skiftet. |



0393

Side 1 av 5

C. Boliggater og stikkveier

Boliggatene mellom husrekkene vil om vinteren bli besørget brøytet av borettslaget. Det er satt ut kasser med sand/singel til fri benyttelse. Strøing foretas av innleid firma, men strøkassen kan selvfølgelig benyttes, dersom en finner det nødvendig.

Utelyset til den enkelte leilighet utgjør en del av belysningen i boliggatene. Tent utelys i den mørke årstiden bidrar til større trygghet og kan videre bidra til å redusere faren for innbrudd/tyverier samt virke dempende på uønsket adferd på borettslagets område. God bokultur er å slå på all tilgjengelig utelys om kvelden i den mørke årstiden.

Om sommeren bør beboerne (jevnlige) foreta (nødvendig) rengjøring av boliggata. Stikkveien er den enkelte beboers ansvarsområde.

Parkering i boliggatene og på snuplasser er forbudt. Parkeringsforbudet gjelder også i kjøreveien til garasjene. Styret i borettslaget vurderer om det er nødvendig å leie inn et parkeringsselskap for å påse at parkeringsforbudet overholdes. Hvis styret velger å leie inn parkeringsselskap skal dette opplyses om i et rundskriv.



D. Trafikkavvikling

Motorkjøretøyer har bare adgang til bolig gatene ved transport av syke og bevegelseshemmede, renovasjon og for nødvendig av- og pålessing av tunge gjenstander. God bokultur er at man kjører i gangfart, maks 15 km/h, på borettslagets område, slik at vi i fellesskap bidrar til å unngå ulykker. Unødig bruk av horn og rusing av motor er forbudt. Ifølge trafikkforskriftene er det forbudt å la bilen stå med motoren i gang.

Reparasjonsarbeider på motorkjøretøyer og bilvask må ikke utføres slik at det er til sjenanse for andre. Det er ikke tillatt å utføre dette i gatene mellom husrekkene eller på snuplassen. Olje- og bensinsøl og annet avfall må ikke forekomme. Spesielt om vinteren må man kunne flytte bilene av hensyn til snømåking.

- ~~Avskiltede biler, og bilvrak o.l. tillates derfor ikke hensatt på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet for eiers risiko og regning.~~
- ~~Midlertidig oppstilling av husvogner tillates kun etter skriftlig godkjenning fra styret.~~
- ~~Det er ikke tillatt å parkere biler med total lengde større enn 5 meter på borettslagets parkeringsplasser, fellesområder eller i garasje.~~
- ~~Tilhengere kan ikke stå på parkeringsplasser, eller i garasjer, lenger en 24 timer, uten styrets skriftlige godkjenning.~~
- ~~Parkering skal bare skje på oppmerkede parkeringsplasser eller i garasje. Minst en bil fra husholdningen, SKAL parkeres i garasjen og ikke på parkeringsplass. Parkering utenom oppmerket parkeringsplass er ikke tillatt.~~
- ~~Parkering på borettslagets parkeringsplass, felt C, kan kun skje med synlig parkeringsoblat. Beboerne må gjøre sine gjester oppmerksomme på disse bestemmelse.~~

~~Parkering utover disse reglene vil føre til borttving for eiers regning og risiko. De som lader bilen på stikkkontakten i garasjen, mister strømmen i stikkkontakten. De får tilbake strømmen i stikkkontakten etter godkjent lader er montert ihht gjeldene retningslinjer. Lading av bil i Nedre Stovner Borettslag skal foregå på styregodkjente ladebokser.~~



D 1. Parkeringsregler

- Det pålegges alle andelseiere om å orientere sine gjester om borettslagets parkeringsregler, samt påse at disse overholdes.
- Ved parkering på borreslagets parkeringsplasser, skal godkjent merking være synlig i frontruten på kjøretøyet.
- Det er utdelt 2 gjesteparkeringskort til alle husstander. Disse tilhører husstanden, og kan ikke overtas av andre.
- Det er utdelt inntil 2 beboer parkerings oblater som skal festes i kjøretøyets frontrute, nede ved passasjersiden. Dette gjelder kun biler som tilhører registrerte beboere i Nedre Stovner Borettslag.
- Unødvendig kjøring på de interne veier bør begrenses, og all parkering på disse er forbudt.
- Parkering på borettslagets grøntanlegg er forbudt.
- Det tillates stans for nødvendig av- og pålessing inne på vårt område forutsatt synlig aktivitet ved kjøretøyet. Kjøretøy skal ikke stå mer enn 10 minutter uten aktiv av- og pålessing.
- Borettslagets parkeringsplasser har ikke kapasitet for lastebiler, større varebiler eller campingbiler- vogner, unntatt i forbindelse med varslet flytting og andre større varetransporter. Hensettelse av uregistrerte kjøretøy og delebiler er ikke tillatt.
- Parkering på steder som ikke er tillatt for parkering av motorkjøretøy vil medføre borttauing av kjøretøyet uten varsel til eier. Denne overtredelse vil medføre omkostninger til inntauing, samt kontrollavgift som må betales av eier før kjøretøyet utleveres.
- Parkeringsbestemmelsene for dette området håndheves etter privatrettslige regler, se også skilting ved innkjøring til parkeringsplassene.



D 2. Garasjeregler

- Garasjene skal brukes til å parkere registrerte motorkjøretøy.
- Garasjen skal brukes også ved kortvarig parkering.
- Bruk av garasjen til annet formål er ikke tillatt, uten innhenting av godkjenning fra styret.
- Utleie av garasjen kan kun skje innad i borettslaget. Garasjeeier er ansvarlig for at leietaker følger garasjereglene ved utleie.
- Ved omsetning av leilighet i borettslaget skal garasjen følge andelen og eventuell avtale om utleie opphører.

D 3. El-bil lading i garasjen:

- I 2019 ble det tilrettelagt for trygg elbil lading i garasjene. Bestilling på dette kan gjøres til styret@nsbl.no, og vi formidler dette videre til elektriker. Merk, normal leveringstid er mellom 1 til 5 uker på ladeboksen.
- Pris per dags dato for lader inkl. materiell, montering, og mva. er kr 19.375,-
- Det er ikke tillatt å lade el-bil eller ladbar hybrid i garasjens stikkontakter, dette er SVÆRT brannfarlig.
- Andre ladere eller ladeløsninger er forbudt, og medfører skriftlig advarsel.



P. Garasjer

Garasjen står på borettslagets fellesareal, og skal kun brukes for oppbevaring av bil. For annen oppbevaring henvises til leiligheten, egen hage eller bod.

Den avgift som innkreves for garasjen dekker leie av tomt, snørydding/strøing, strøm, beis, og større vedlikeholdsarbeider. Mindre vedlikeholdsarbeider og beising påhviler den enkelte garasjeeier. Ved salg/ overdragelse av leiligheten skal tilhørende garasje følge med. Ingen i borettslaget kan eie mer enn en garasje. Det er lov å leie ut garasjer, men kun til andelseiere i Nedre Stovner Borettslag. Utleie av garasje må meldes skriftlig til styret.

Lading av El-Bil i garasjene må bare forekomme etter spesifikk tillatelse fra styret og i tråd med de til enhver tid gitte retningslinjer for lading.

Frem til endelig løsning for lading i borettslaget er på plass er denne muligheten å betrakte som en prøveordning, og styret påberoper seg retten til å når som helst trekke tilbake gitte tillatelser hvis forholdene krever det. Før tillatelse vil bli gitt må beboer oversende styret dokumentasjon på at garasjens ladepunkt overholder NEK400:2014 normens delnorm 722 om forsyning av elektriske kjøretøy.

Dersom det er flere garasjer som deler kurs og ønsker lading vil det bli satt opp faste «ladedager» per garasje for å unngå samtidig lading.

Strømforbruk dekkes ved en fast avgift på 400,-/mnd».



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 13.04.23

Selskapsnummer: 393 **Selskapsnavn:** Nedre Stovner Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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