



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 225 425
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE ÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 706 787	12 565 132
Sum inntekter		12 706 787	12 565 132
Kostnader			
Lønnskostnad		968 999	838 592
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 025	1 887
Annen driftskostnad		8 698 190	6 877 241
Sum kostnader		9 682 214	7 717 720
Driftsresultat		3 024 572	4 847 412
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 183	30 888
Sum finansinntekter		13 183	30 888
Annen finanskostnad		203 924	251 993
Sum finanskostnader		203 924	251 993
Netto finans		-190 741	-221 105
Ordinært resultat før skattekostnad		2 833 832	4 626 307
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 833 832	4 626 307
Årsresultat		2 833 832	4 626 307
Totalresultat		2 833 832	4 626 307
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 833 832	4 626 307
Sum overføringer og disponeringer		2 833 832	4 626 307



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		52 796 769	52 796 769
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		61 921	54 721
Sum varige driftsmidler		52 858 690	52 851 490
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		52 858 690	52 851 490
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			105
Andre fordringer		434 012	386 167
Sum fordringer		434 012	386 272
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 282 968	12 698 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 282 968	12 698 592
Sum omløpsmidler		15 716 981	13 084 864
SUM EIENDELER		68 575 671	65 936 354



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		31 300	31 300
Sum innskutt egenkapital		31 300	31 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		56 321 252	53 487 420
Sum opptjent egenkapital		56 321 252	53 487 420
Sum egenkapital		56 352 552	53 518 720
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 962 357	11 286 280
Øvrig langsiktig gjeld		931 300	935 800
Sum annen langsiktig gjeld		11 893 657	12 222 080
Sum langsiktig gjeld		11 893 657	12 222 080
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 171	1 141
Leverandørgjeld		238 906	111 375
Skyldige offentlige avgifter		36 968	34 231
Annen kortsiktig gjeld		52 417	48 808
Sum kortsiktig gjeld		329 462	195 554
Sum gjeld		12 223 119	12 417 634
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 575 671	65 936 354



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281905

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 225 425
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE ÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 948 225 425
NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 706 787	12 565 132
Sum inntekter		12 706 787	12 565 132
Kostnader			
Lønnskostnad		968 999	838 592
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 025	1 887
Annen driftskostnad		8 698 190	6 877 241
Sum kostnader		9 682 214	7 717 720
Driftsresultat		3 024 572	4 847 412
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 183	30 888
Sum finansinntekter		13 183	30 888
Annen finanskostnad		203 924	251 993
Sum finanskostnader		203 924	251 993
Netto finans		-190 741	-221 105
Ordinært resultat før skattekostnad		2 833 832	4 626 307
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 833 832	4 626 307
Årsresultat		2 833 832	4 626 307
Totalresultat		2 833 832	4 626 307
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 833 832	4 626 307
Sum overføringer og disponeringer		2 833 832	4 626 307



Organisasjonsnr: 948 225 425
NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	52 796 769	52 796 769
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	61 921	54 721
Sum varige driftsmidler	52 858 690	52 851 490
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	52 858 690	52 851 490
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer		105
Andre fordringer	434 012	386 167
Sum fordringer	434 012	386 272
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15 282 968	12 698 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	15 282 968	12 698 592
Sum omløpsmidler	15 716 981	13 084 864
SUM EIENDELER	68 575 671	65 936 354

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	31 300	31 300



Sum innskutt egenkapital	31 300	31 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	56 321 252	53 487 420
Sum opptjent egenkapital	56 321 252	53 487 420
Sum egenkapital	56 352 552	53 518 720
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 962 357	11 286 280
Øvrig langsiktig gjeld	931 300	935 800
Sum annen langsiktig gjeld	11 893 657	12 222 080
Sum langsiktig gjeld	11 893 657	12 222 080
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 171	1 141
Leverandørgjeld	238 906	111 375
Skyldige offentlige avgifter	36 968	34 231
Annen kortsiktig gjeld	52 417	48 808
Sum kortsiktig gjeld	329 462	195 554
Sum gjeld	12 223 119	12 417 634
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	68 575 671	65 936 354



Organisasjonsnr: 948 225 425
NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Nordre Åsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 7. mai 2022

Selskapsnummer: 42





Velkommen til årsmøte i Nordre Åsen 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 18:00 og lukker 7. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/42>

Det holdes også et frivillig møte 4. mai kl. 18:00, Oslo Vineyard, Rolf Wickstrøms vei 15 B, inngang fra siden MOT Ringveien.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Årets generalforsamling gjennomføres ved et fysisk møte 4. mai kl. 18:00, med mulighet for digital avstemning i perioden 4. mai - 7. mai.

Dersom man ønsker å bruke stemmeseddel så kan denne enten leveres på det fysiske møtet, eller i styrets postkasse som er lokalisert i vaskeriet innen 7. mai kl. 18:00.

Styret håper så mange som mulig tar turen til det fysiske møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen
6. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling



7. Etablering av felleslokale
8. Inngjerdet areal foran vaskeriet foreslås brukt til sykkelparkering
9. Skifte ut og/eller sette opp flere sykkelstativ med plass til alle typer sykler i hele stativet
10. Diverse vedlikeholdsarbeid i borettslaget
11. Forslag til vedtektsendring om ansvar av vinduer og dører
12. Valg av styre
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomité
15. Valg av velferdskomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordre Åsen Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ingvild Nesting og Bjørnar S Øyslebø er valgt

Sak 3

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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.pdf



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 380 000

Sak 5

Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomitéen foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til valgkomitéen settes til kr 20 000.

Sak 6

Vedtektssending - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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



Forslag til vedtak

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

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

Sak 7

Etablering av felleslokale

Forslag fremmet av:

Marie Nagel Aldrin, Eirik Nagel Aldrin, Vegard Stubhaug, Mari Hetland Soleglad, Bjørnar Øyslebø

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Pr dags dato har borettslaget et vaskeri tilgjengelig for alle beboere. Det inneholder 3 vaskemaskiner og 3 tørketromler, samt en vaskemaskin til bruk for borettslaget vaskepersonale. Vaskeriet består av en del tomrom som kan utnyttes bedre. Derfor foreslås det at vaskeriet gjøres om til fellesrom/vaskeri.

En studie fra 2018 som undersøkte fenomenet "fellesrom i borettslag" fant *"at mange har positive erfaringer med fellesrom. Alle intervjuobjektene nevnte at fellesrom gir større frihet for beboerne, i tillegg til at det fungerer som en utvidelse av boligen. For å få et fellesrom til å fungere, mente intervjuobjektene at rommene krever oppfølging, vedlikehold og regler for hvordan de skal brukes. I tillegg er det avgjørende at organiseringen er god, med en person som har hovedansvar for driften av rommet."* (Teigset 2018)

Det er allerede 2 toaletter og et kjøkken i sammenheng med vaskeriet, som skal kunne benyttes i forbindelse med leie av fellesrommet. Fellesrommet skal ikke være til sjenanse for de naboer som bor nærme vaskeriet. Det skal kunne benyttes til barnedåp, bursdager og andre sosiale arrangementer på dagtid. Det kan for eksempel legges inn i reglementet for utleie at ikke være lov å spille høy musikk etter kl 20.

Forslag til organisering:

Vaskemaskiner og tørketromler flyttes til et mindre areal. For eksempel det lille rommet som nå er markert med "til bruk for styret".

Der opprettes en ny inngang til det lille vaskeri fra gangen.

Det store rom bliver fellesrom for borettslagets beboere. Dette vil også medføre flytting av enkelte vegger, og en generell oppussing av lokalet.



Innkjøp av stoler, bord osv. Dette finnes ofte billig via Finn.no

Opprette ordning for leie av lokalet samt betaling og vasking etter bruk.

I forkant av prosjektet må det kartlegges hva en slik endring av lokalet vil koste. Det bør også fremgå av kartleggingen i hvilken grad vaskeriet brukes i dag. Ut ifra den elektroniske bestillingsløsningen virker det som det er sjelden at alle maskiner er i bruk. Mulig kan borettslaget klare seg med færre maskiner enn det som eksisterer i dag.

Det er forventet at deler av oppussingen vil kunne finansieres via inntekter fra utleie.

Kilder:

Teigset, Martine Dall'Osso 2018. Fellesrom til glede eller besvær? En undersøkelse av fellesroms betydning for bomiljøet i borettslag

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positive til etablering av felleslokale, men av hensyn til kapasitet og økonomi anser styret at det ikke er rom for dette på dette tidspunktet. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Vaskerommet gjøres om delt lokale for utleie og vaskeri. Nytt område for vaskeri etableres innen rammene av dagens lokaler. Styret, sammen med velferdskomiteen utarbeider et reglement for bruk av lokalet. Styret kartlegger bruken av dagens vaskerifasiliteter. Kartleggingen er med å danne grunnlag for hvor stort vaskeri borettslaget vil ha behov for i fremtiden.

Sak 8

Inngjerdet areal foran vaskeriet foreslås brukt til sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Silje Remen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Flere og flere velger sykkel fremfor bil, og mange har skaffet seg dyre el-sykler som erstatter bilen. Borettslaget bør omfavne denne miljøvennlige trenden, og tilrettelegge for at syklene kan parkeres trygt for vær og tyveri. Lastesykler og store el-sykler har kommet for å bli, men dessverre er det ikke uten risiko når disse dyre syklene parkeres utendørs.



Fortrinnsvis bør man kanskje parkere syklene sine i sykkelboden. Men for dem som bor i blokk med sykkelbod en etasje ned fra inngangen, oppleves det svært vanskelig å parkere store og tunge sykler i boden, på grunn av trapp og krapp sving ned til kjelleren. Videre oppleves det som trangt i eksisterende sykkelstativ, som bare passer til smale sykler og sykler uten kurv på. Store sykler kan kun parkeres ytterst, og det blir periodevis en daglig kamp om plassen.

Det finnes rimelige løsninger på dette. Jeg presenterer forslag til to separate tiltak.

Saksopplysning: Grunnet ulikt flertallskrav vil de to separate tiltakene presenteres som to ulike forslag.

1. Inngjerdet areale foran vaskeriet foreslås brukt til sykkelparkering

- Avvikle tøytørking i dette området, da det knapt er noen som bruker dette. Alle har tørkeloft, og det er også muligheter inne på vaskeriet.
- Sette opp en billig takløsning over parkeringen, carport-løsning (helst uten mulighet til «dueparkering» rett under taket.
- Sette inn sykkelstativer med plass til store sykler, dvs med større plass også midt i stativet.
- Montere lås på de to dørene inn til området, som åpnes med blå nøkkelbrikke.
- Betaling for faste plasser, på lik linje med bilparkering
- Prioritet for el-sykler?

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget og lokasjonen, men dette må utredes. Forslag til vedtak er at styret gis mulighet til å undersøke mulighet for etablering med tanke på søknadsplikt og økonomi, for å føre opp en bod som beskrevet i forslaget.

Forslag til vedtak

Inngjerdet areal foran vaskeriet foreslås brukt til sykkelparkering



Sak 9

Skifte ut og/eller sette opp flere sykkelstativ med plass til alle typer sykler i hele stativet

Forslag fremmet av:

Silje Remen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skifte ut og/eller sette opp flere sykkelstativ med plass til alle typer sykler i hele stativet

Det må være romslig mellom hver sykkel-parkeringsplass. Det finnes mange både pene og praktiske løsninger, mye penere enn stativene borettslaget har i dag.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget og foreslår at det settes opp flere sykkelstativer der det er behov.

Forslag til vedtak

Skifte ut og/eller sette opp flere sykkelstativ med plass til alle typer sykler i hele stativet

Sak 10

Diverse vedlikeholdsarbeid i borettslaget

Forslag fremmet av:

Per Ekeli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På ekstraordinær generalforsamling 10.01.2018 ble følgende vedtak gjort.

75 var for og 1 var imot.

1. Brannsikkerhetspakke.

A. Utskifting av hovedtavler.

Informasjon om utskifting av hovedtavler:



Disse tavlene er fra 1980 årene og er åpne, dvs ikke i sikrede skap.

Berøring av skinner eller ledninger her kan få katastrofale følger.

Vaktmester Tomasz har ikke adgang her.

Det kreves instruert kurs hvert år for å få tilgang her.

Alle tavlerom skal merkes: Adgang kun for Instruert Personell.

B. Utskifting av branddører (i de resterende blokker). Dette var nesten ferdig.

C. Rehabilitering av piper (var påbegynt).

2. Tilleggspakken

A. Drenering rundt de resterende blokkene.

Informasjon om drenering rundt de eksisterende blokkene:

Drenerte blokker:

Åssv 1 2004

Kjvn 2 2014 (halve blokka)

Åssv 3 2015

Åssv 5-7-9 2016

Åssv 4 2017

Kjvn 3 – 5 2017

Planen var å fortsette dreneringen av resterende blokker fra 2018 – 2024.

Det nye Styret stoppet dette arbeidet og de begrunnet det med at det ikke var målt fuktighet i noen kjellere.



Til dels riktig, men hvordan er murenes tilstand etter 72 år? Hekkene er plantet for tett inntil grunnmuren og røttene skader muren. De blokkene som har skadedyr på loft, er der hvor det er hekker. Vi har hatt og har problemer med mus og rotter i borettslaget.

B. Rehabilitering av bunnledninger Kjelsåsveien 2 – 10.

Informasjon om innvendig rehabilitering av bunn og uttrekksledninger Kjvn. 2 – 10:

Video av disse bunnledningene i 2017 viste at disse var i dårlig forfatning.

Kjvn 6 måtte spyles omgående.

Det var meningen å kjøre strømpe innvendig ut til kommunal kum.

Det er ikke noe historikk på hva som er gjort med disse gjennom alle år, men ingenting er gjort her siden 1949/50.

Bunnledningene på østsiden av Kjvn har vært utbedret med nye rør.

Det ble (videre) vedtatt at de etterfølgende Styrene i borettslaget skulle jobbe videre med vedlikeholdsplanen fra 2005/2017.

De etterfølgende styrene etter GF 2018 har ikke fulgt opp disse sakene.

Det foreligger ikke noe ytterligere informasjon om videre prosess.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Styret foretar fortløpende oppfølging av vedlikeholdsplanen som ble vedtatt på GF 2018. Mange av sakene er alt utbedret, og de resterende er under kontinuerlig oppfølging der konsultering med fagpersonell ligger til grunn.

Forslag til vedtak

GF vedtar gjenopptagelse av sakene vedtatt i 2018 med fortløpende informasjon til beboerne om videre prosess.



Sak 11

Forslag til vedtektsendring om ansvar av vinduer og dører

Forslag fremmet av:

Kjersti Østby, Frode Rykkja, Irene Steen, Randi Skaugerud, Evy Sypriansen og Mette Iversen.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Det er mange vinduer i borettslaget som bør skiftes og det er mange vinduer som fortsatt har lang levetid. I disse tider hvor økonomi, miljø og bærekraft er stadig viktigere, må også vedtektene være tilpasset slik at andelseiere selv kan bestemme når de vil skifte vinduer, og hvor mange.

Vinteren 2021 byttet en andelseier vinduer og verandadør i en 3-roms leilighet. Dette var et ønske fra andelseieren pga. vinduenes tilstand. I samarbeid med styret skulle dette være en "visningsleilighet" for andre beboere som ønsket å bytte. Erfaringer fra dette prøveprosjektet skulle også brukes som referanse for pris og kvalitet for de øvrige andelseierne. Prisen ble kr. 78.000,-.

Styret ønsker nå å skifte alle vinduer i alle leilighetene. Styreleder har opplyst at dette er anslått å koste hver andelseier gjennomsnittlig 450 kr pr. måned i 25 år, dvs. kr. 135 000. Det er 57.000 kr, altså over 70 % dyrere enn prøveprosjektet (merk at dette var før Norges bank varslet 7 renteøkninger og også at materialkostnadene fortsatt stiger. Ingen har fasit på hvor mye dette prosjektet vil koste hver og en av oss til slutt). Det har vært 20 % prisstigning på vinduer i 2021, men det er på materiell og ikke arbeidet. Normalt blir det billigere å bestille til 314 leiligheter enn en enkelt, men det er ikke slik med det pågående prosjekt. Dagens vedtekter og styret manglende bygg-kompetanse påfører andelseierne en merkostnad på ca. 18 millioner kr. Det viser seg også i ettertid at forventningene om et vesentlig varmere inneklima i visningsleiligheten ikke har slått til. Ved å endre vedtektene vil andelseier igjen kunne gjøre utskiftning i en takst som passer med egen økonomi og miljøengasjement. Med enkle midler kan vinduer males innenfra, tetningslister kan skiftes og isolasjon rundt vinduer kan kontrolleres/utbedres, slik at utskiftning kan utsettes i mange år. Forslaget er å endre vedtektene til styrets innstilling og generalforsamlingens vedtak i 2019.

Oslo 31.03.2022



Utklipp fra protokoll GF 2019:

A) Forslag til forutsigbar løsning for utskiftning av vinduer/balkongdører

Forslagsstiller: Daniel Pinchasik og Gudny Willemse

Det er i dag store variasjoner i standard på vinduer/balkongdører: Noen andelseiere har vinduer/balkongdører med fortsatt lang levetid eller redusert slitasje pga innglasset balkong. Andre andelseiere har slitne vinduer som er modne for utskiftning, erfarer mye trekk, dårlig komfort, og et unødvendig stort oppvarmingsbehov. Dette fører til motstridene interesser mellom andelseiere, noe som ikke vil endre seg med tid. Styret frarådet i fjor et forslag om vedtektsendringer og begrunnet dette med en igangsatt kartlegging av tilstand, samt arbeid med endring av vedtektene/husordensregler. Dette ville da gi et bedre grunnlag for å fatte en opplyst beslutning til en ekstraordinær generalforsamling høsten 2018, men en slik beslutning har ikke blitt tatt. For andelseiere med behov for utskiftning er dette utfordrende: De kan ikke sette i gang utskiftning selv, og både totalutskiftning i borettslaget (unødvendig dyrt), eller utskiftning ved behov over fellesgjelden til alle, anses som urettferdig.

Det foreslås derfor å stemme over to alternativer som er ment til å hensynta interessene til alle andelseiere: Alternativ A: Vedtektene endres slik at andelseierne selv får lov til å skifte vinduer/balkongdører ved behov og selv betaler for dette, uten at de risikerer å evt. måtte stå for økninger i fellesgjeld pga utskiftninger hos andre. Som sikkerhet må dette kombineres med enke rammer som styret fastsetter (f.eks. material/farge/stil for at fasaden skal gi et ensartet inntrykk). Alternativ B: Det opprettes et nytt tilbud i regi av borettslaget som gir andelseierne mulighet til å få skiftet ut vinduer/balkongdører og få dette tillagt andelens fellesgjeld. Dette gjøres innenfor lovens rammer. Det vises til at tilstand/alder nå skal være kartlagt og det skal kunne tas en opplyst beslutning som tar bort usikkerheten rundt dette temaet.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget, men kommer med et alternativt forslag basert på alternativ B: Vedlikeholdsplikten, og behovsprøvd utskiftning, av vinduer/balkongdører overføres fra borettslaget til andelseier. Dette medfører en endring fra styrets øvrige forslag om behovsprøvd utskiftning av vinduer i vedtektene § 5-2. Generalforsamlingen overlater til styret å innhente tilbud slik at det sikres enhetlig utseende av borettslaget utvendig, andelseier er forpliktet til å benytte tilbudet ved utskiftning. Kostnaden påfaller andelseier i sin helhet. Andelseier kan velge at utskiftningen skal pålegges den enkeltes respektive felleskostander. **Styrets forslag til vedtak:** *Styret prosjekterer og innhenter tilbud for utskiftning av vinduer/balkongdører, andelseier bestiller etter behov i henhold til tilbudet.*

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt med 79 mot 6 stemmer.



Styrets innstilling

Flertallet i styret støtter ikke forslaget (4 mot 1).

Forslag til vedtak

Vedtektene endres til styrets innstilling og generalforsamlingens vedtak i 2019

Sak 12

Valg av styre

Begrunnelse for innstilling av ekstern styreleder:

Valgkomitéen har arbeidet intenst med å innstille kandidater til styret i borettslaget. I dette arbeidet har valgkomitéen gått bredt ut med oppslag i oppgangene, på Facebook, intervjuer med nåværende styremedlemmer og samtaler med beboere som meldte sin interesse eller ble foreslått. Valgkomitéen har lyktes med å sette opp styremedlem på valg og varamedlemmer.

Dessverre har man ikke lyktes med å innstille en styreleder blant beboerne i borettslaget.

Valgkomitéen diskuterte situasjonen med forvaltningskonsulentene i OBOS. Det kom frem at borettslaget må velge en styreleder og at dette skal velges særskilt. Det betyr at et styre ikke selv kan utpeke en styreleder innad i styret. Uten valgt styreleder vil borettslaget ikke kunne inngå avtaler, og et supplerende valg i en ekstraordinær generalforsamling vil være nødvendig. For å unngå en slik situasjon foreslår valgkomitéen en ekstern styreleder. Kontrakten som eventuelt vil inngås mellom Carl Fredrik Arntzen og borettslaget ligger ved til orientering.

Valgkomitéens innstilling ligger som et eget vedlegg i innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Carl Fredrik Arntzen fra Fornebu Forvaltning
Carl Fredrik Arntzen, 49 år gammel. Han etablerte i 2019 selskapet Fornebu Forvaltning som blant annet tilbyr ekstern styreledelse. Han er i dag styreleder i flere boligselskaper i Oslo og Viken og han er fast møteleder i flere av Oslos største borettslag.

Carl Fredrik har bakgrunn fra OBOS hvor han i perioden 2006 til 2018 jobbet hovedsakelig som teamleder for OBOS' medlemslag. Han har også vært rådgiver



for Nordre Åsen Brl en kort periode samt vært borettslagets møteleder i generalforsamlinger de senere årene. Carl Fredrik er utdannet diplommarkedsfører fra Handelshøyskolen BI. Han er bosatt på Stabekk med samboer og tre barn.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Rebaudo

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ivar Eriksen
- Marcus Drange Hansen
- Marie Nagel Aldrin
- Runa Skarbø

Vedlegg

1. Innstilling valgkomité.pdf

2. Norde Åsen Borettslag - Ekstern styreleder konfidensielt 2022-2024.pdf

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det skal velges 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:

- Renee Brudevold

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Erlend Malme



Sak 14

Valg av valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomité. Medlemmene velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Daniel Pinchasik
- Vibeke Billing
- Wolfgang Leister

Sak 15

Valg av velferdskomité

Det skal velges medlemmer til velferdskomitéen. Medlemmene velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 5 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Elisabeth Bjørnbekk
- Linda Reinholdtsen
- Marie Nagel Aldrin
- Silje Remen
- Synne Roald



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ivar Eriksen	Åsensvingen 9 C
Styremedlem	Tom Bjørnstad	Åsensvingen 4 A
Styremedlem	Renee Brudevold	Kjelsåsveien 5 C
Styremedlem	Erlend Malme	Åsensvingen 6 B
Styremedlem	Eva Lill Wøien	Kjelsåsveien 6 C
Varamedlem	Anna Karolina Håkansson	Åsensvingen 1 B
Varamedlem	Marius Nagel-Petersen	Kjelsåsveien 1 C
Varamedlem	Knut Hartold	Kjelsåsveien 5 B
Varamedlem	Jhonattan Cartaya	Åsensvingen 6 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ivar Eriksen Åsensvingen 9 C

Varadelegert

Erlend Malme Åsensvingen 6 B

Valgkomiteen

Wolfgang Leister Kjelsåsveien 4 B

Vibeke Billing Åsensvingen 2 B

Daniel Ruben Pinchasik Åsensvingen 4 A

Velferdskomiteen

Mari Hetland Soleglad Åsensvingen 7 A

Marie Nagel Aldrin Åsensvingen 3 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Nordre Åsen Borettslag

Borettslaget består av 313 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Nordre Åsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948225425, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Kjelsåsvn 1-5 A-B-C-D

Kjelsåsvn 2-10 A-B-C

Åsensvingen 1-9 A-B-C

Åsensvingen 2-6 A-B-C

Gårds- og bruksnummer:

79 – 31,32,34,35,36,83

Første innflytting skjedde i 1951. Tomten, kjøpt i 1986 er på 55 064 m².



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.

Nordre Åsen Borettslag har 1 ansatt i 100% stilling som vaktmester fra 01.09.2016. Det har ikke vært skader eller ulykker i borettslaget i 2021.

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 PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 12 706 787.

Andre inntekter består av støtte fra Sparebankstiftelsen DnB, OBOS gir tilbake, vaskeriinntekter, innbetaling gra garasjelog samt salg av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9 682 215.

Resultat

Årets resultat på kr 2 833 832 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 15 387 519 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 5 620 000 til vedlikehold av bygg og uteområder. Budsjettet er utarbeidet før vedtak om type vinduer ble tatt, slik at kostnader til vindusutskiftning er ikke hensyntatt i budsjettet. Dette tiltaket vil medføre behov for låneopptak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 1 250 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Åsen Borettslag.

Lån

Nordre Åsen Borettslag har 1 lån i OBOS Banken med 2,2 % flytende rente pr. 14.02.22. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 øker med kr 7 802. 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.

Den ordinære driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene, men det vil bli tatt opp lån i forbindelse med vindusutskiftningen.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordre Åsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordre Åsen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Vedlegg 1

20 av 45
PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0166 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Årsrapport til styrevernet.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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>.

Oslo, 24. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NORDRE ÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 225 425, KUNDENR. 42

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.	12 889 310	8 617 162	12 889 310	15 387 519
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 833 832	4 626 307	3 280 800	-1 514 500
Tilbakeføring av avskrivning	14 15 025	1 887	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -22 225	-56 606	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -323 923	-299 440	-323 000	-324 000
Red. annen langs. gjeld	-4 500	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 498 209	4 272 147	2 957 800	-1 838 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	15 387 519	12 889 310	15 847 110	13 549 019

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	15 716 981	13 084 864
Kortsiktig gjeld	-329 462	-195 554
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	15 387 519	12 889 310



NORDRE ÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 225 425, KUNDENR. 42

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 514 752	12 529 152	12 565 000	12 566 000
Andre inntekter	3	192 035	35 980	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		12 706 787	12 565 132	12 575 000	12 576 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-618 999	-568 592	-665 000	-680 000
Styrehonorar	5	-350 000	-270 000	-270 000	-380 000
Avskrivninger	14	-15 025	-1 887	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 340	-11 545	-12 000	-12 000
Andre honorarer		0	0	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-311 990	-304 380	-304 000	-304 000
Konsulenthonorar	7	-110 464	-5 070	-50 000	-50 000
Kontingenter		-62 600	-62 850	-62 600	-62 600
Drift og vedlikehold	8	-1 658 772	-620 966	-1 670 000	-5 620 000
Forsikringer		-1 200 695	-838 055	-1 200 000	-1 250 000
Kommunale avgifter	9	-2 131 971	-2 082 682	-2 108 600	-2 178 900
Energi/fyring		-226 396	-136 111	-200 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 601 193	-1 494 422	-1 432 000	-1 675 000
Andre driftskostnader	10	-1 380 769	-1 321 159	-1 300 000	-1 420 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 682 215	-7 717 720	-9 294 200	-13 872 500
DRIFTSRESULTAT		3 024 573	4 847 412	3 280 800	-1 296 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 183	30 888	0	0
Finanskostnader	12	-203 924	-251 993	0	-218 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-190 741	-221 105	0	-218 000
ÅRSRESULTAT		2 833 832	4 626 307	3 280 800	-1 514 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 833 832	4 626 307		



NORDRE ÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 225 425, KUNDENR. 42

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	50 666 895	50 666 895
Tomt		2 129 874	2 129 874
Andre varige driftsmidler	14	61 921	54 721
SUM ANLEGGSMIDLER		52 858 690	52 851 490
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	105
Forskuddsbetalte kostnader		434 012	386 167
Andre driftskonti i OBOS-banken		11 245	11 245
Driftskonto OBOS-banken		9 146 460	6 577 092
Driftskonto OBOS-banken II		11 584	11 584
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 419	15 594
Sparekonto OBOS-banken		6 096 260	6 083 077
SUM OMLØPSMIDLER		15 716 981	13 084 864
SUM EIENDELER		68 575 671	65 936 354
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 313 * 100		31 300	31 300
Opptjent egenkapital		56 321 252	53 487 420
SUM EGENKAPITAL		56 352 552	53 518 720
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 962 357	11 286 280
Borettsinnskudd	16	931 300	931 300
Annen langsiktig gjeld		0	4 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 893 657	12 222 080
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		238 906	111 375
Skyldige offentlige avgifter	17	36 968	34 231
Påløpte renter		1 171	1 141
Annen kortsiktig gjeld	18	52 417	48 808
SUM KORTSIKTIG GJELD		329 462	195 554
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 575 671	65 936 354
Pantstillelse	19	27 034 400	27 034 400



9

Nordre Åsen Borettslag

Garantiansvar

0

0

Oslo, 22.02.2022

Styret i Nordre Åsen Borettslag

Ivar Eriksen /s/

Tom Bjørnstad /s/

Renee Brudevold /s/

Erlend Malme /s/

Eva Lill Wøien /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 705 520
Kabel-tv	474 768
Parkering	199 400
Leie	104 220
Fryseboks	48 000
Forretningslokale	20 304
Garasje	13 860
Eiendomsskatt	11 408
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 577 480

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-38 532
Garasje	-13 860
Parkering	-8 700
Kabel-tv	-1 512
Forretningslokale	-124
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 514 752

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	11 325
Garasjelag	16 410
Nøkler	7 300
OBOS gir tilbake	157 000
SUM ANDRE INNTEKTER	192 035

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-436 811
Påløpte feriepenger	-52 417
Arbeidsgiveravgift	-119 514
Pensjonskostnader innskudd	-8 403
Yrkesskadeforsikring	-1 854
SUM PERSONALKOSTNADER	-618 999

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 350 000
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 267, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 340

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-30 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-322
Takst og befaringssenteret AS	-79 330
SUM KONSULENTHONORAR	-110 464

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-853 310
Drift/vedlikehold VVS	-69 905
Drift/vedlikehold elektro	-36 192
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-538 818
Drift/vedlikehold brannsikring	-145 447
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-100
Egenandel forsikring	-15 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 658 772



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 434
Vann- og avløpsavgift	-1 260 528
Feieavgift	-67 118
Renovasjonsavgift	-792 892
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 131 971

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-115 841
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 666
Diverse leiekostnader/leasing	-277 575
Verktøy og redskaper	-1 294
Driftsmateriell	-17 432
Lyspærer og sikringer	-1 236
Renhold ved firmaer	-753 913
Snørydding	-32 838
Andre fremmede tjenester	-2 725
Kontor- og datarekvisita	-15 033
Trykksaker	-4 350
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 267
Andre kontorkostnader	-3 367
Telefon, annet	-17 195
Porto	-4 417
Drivstoff biler, maskiner osv.	-24 254
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-47 892
Kontingenter	-250
Bank- og kortgebyr	-2 998
Velferdskostnader	-27 226
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 380 769

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 183
SUM FINANSINNTEKTER	13 183

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS Boligkreditt AS lån	-203 924
SUM FINANSKOSTNADER	-203 924

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1951	12 544 600
Oppskrevet 1972	4 185 588
Tilgang 1997	33 936 707
SUM BYGNINGER	50 666 895

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.79/bnr.31 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 406.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Høytrykkvasker		
Tilgang 2006	24 999	
Avskrevet tidligere	-24 998	
		1
Strykemaskin		
Tilgang 2020	56 606	
Avskrevet tidligere	-1 887	
Avskrevet i år	-11 321	
		43 398
Lekeapparat		
Tilgang 2013	46 625	
Avskrevet tidligere	-46 624	
		1
Tilgang 2021	22 225	
Avskrevet i år	-3 704	
		18 521
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		61 921

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-15 025****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-12 003 037	
Nedbetalt tidligere	716 757	
Nedbetalt i år	323 923	
		-10 962 357
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-10 962 357

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1951	-941 500
Korrigert innskudd 2013	3 100
Korrigert innskudd 2014	10 500
Øket 1985	-3 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-931 300

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-17 419
Skyldig arbeidsgiveravgift	-19 549
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-36 968

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-52 417
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-52 417

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	931 300
Pantelån	10 962 357
TOTALT	11 893 657

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

Bygninger	50 666 895
Tomt	2 129 874
TOTALT	52 796 769



Annen informasjon om borettslaget

Årsrapport fra styret i Nordre Åsen borettslag 2021

Det nye styret ble valgt på digital generalforsamling 4-7 mai 2021. Antall styremedlemmer økte fra 4 til 5, der 2 styremedlemmer ble gjenvalgt og et varamedlem gikk inn som styremedlem. Av varaene ble 2 varamedlemmer ble gjenvalgt og 2 nyvalgt.

Styret har hatt til sammen 27 styremøter pr 05.04.2022.

Covid-19 situasjonen har medført redusert tilgjengelighet på håndverkere, noe som har påvirket av styrets arbeid. Året har i hovedsak gått til vindussaken og vedlikeholdsarbeid. Det er etablert delvis ny lekeplass, sykkelstativer, asfaltering og parkeringsplasser. I tillegg er det etablert et elbilutvalg som holder på med forprosjektering for opparbeiding av ladeplasser i borettslagets regi.

Vi opplever at beboerne trives og at det er et overraskende lavt konfliktnivå i et så stort borettslag med 314 leiligheter.

Vi har etablert ny hjemmeside, adressen er www.nordre-asen.no

Drift og vedlikehold

Styret fortsetter utviklingen av en nøktern vedlikeholdsplan, og har etablert hensiktsmessige vedlikeholdsrutiner. Styret har engasjert eksternt faglig kompetanse for hensiktsmessig rådgivning. Styret har også hatt en del befaringer i forbindelse med vannskader på balkonger, der det i alle tilfeller har vært lagt terrassebord. Det er fremdeles noen piper som har dårlig trekk, styret jobber med alternative løsninger for å forbedre dette

Økonomi

Borettslaget har en solid økonomi med et vedlikeholdsfond, men vi har flere kostbare vedlikeholdsprosjekter foran oss.

Vaktmestertjenesten

Vår vaktmester Tomasz Bigot fortsetter sitt gode arbeid. Styret har engasjert en vikar under hans ferieavvikling.

Velferdskomiteen

Velferdskomiteen drifter en facebookgruppe for naboer, under navnet Nabohjelp for oss som bor i Nordre Åsen borettslag. De har også arrangert julegrantenning.

Styret kan kontaktes på nordre-assen@styrerrommet.net. Se ellers borettslagets hjemmeside; www.nordre-asen.no og borettslagets facebook-side for informasjon.

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.

Renhold

Borettslaget har avtale med Absolutt Rent AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret, nordre-assen@styrerrommet.no

Parkeringsplassen må sies opp skriftlig av andelseier ved flytting.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 791672. 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 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nordre Åsen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Deler av lekeplassen ved vaskeriet er fornyet, samt hele lekeplassen ved Kjelsåsveien 2.	
2018	Utbedring av asfalt i enkelte stikkveier foran blokkene. Piperehabiliteringen og nye ståldører	
2015	Utskiftning av lysarmaturer,	drenering av blokkene, malt oppganger, pusset opp kjøkkenet i vaskeriet og utført rens av ventilasjonsanlegget.
2014	Startet drenering av blokkene og	skifte av armaturer som skal tas over flere år. Vasking av balkonger utvendig.
2013	Utbedret piper i Kjelsåsvn. 1 og	vedlikeholdsspyling av soil og bisoil.
2011	Ny støtsand på lekeplass	
2010	Nytt låssystem	
2008	Diverse rehabilitering, klikk her	Vedlikeholdsarbeidet som ble påbegynt i 2007 ble ferdigstilt. Opparbeidelse av 40 nye parkeringsplasser. Nye overvannskummer i Åsensvingen 2 og Kjelsåsvn 2-4-6-8.
2007	Gjennomført en rekke vedlikeholdstiltak	En av blokkene ble drenert. Det ble gjennomført maling av alt treverk, alle vinduer og veranda dører. I tillegg ble callinganlegget byttet ut, stoppekraner i alle blokkene ble montert, postkassene ble byttet og det ble satt inn branndører i alle O.L. rom.
2003 - 2004	Mongering brannvarsler	Alle blokker har fått montert brannvarsler i kjeller, loft og oppganger og samtlige leiligheter.
2000	Oppgradering av fellesanl. for kabel-TV	
1994	Omfattende rehabilitering	Alle leiligheter fikk nye store balkonger, og det ble foretatt en etterisolering med ny fasade og tak, samt oppussing av trappeoppganger. Enkelte leiligheter har skiftet entredører og vinduer i forbindelse med rehabiliteringen.



1990

Rehab. av elektrisk anlegg

Beboerne har fått tilbud om innglassing av verandaene.

Ditt boligselskap
har mottatt støtte
fra OBOS gir
tilbake



OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Vedlegg 1

35 av 45

Årsrapport til styreverrommet.pdf

Les mer på obos.no/gront-obos





VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Carl Fredrik Arntzen, Fornebu Forvaltning

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Aleksander Rebaudo Åsensvingen 4 C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Renee Brudevold Kjelsåsveien 5 C

Erlend Malme Åsensvingen 6 B

Eva Lill Wøien Kjelsåsveien 6 C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Runa Skarbø Kjelsåsveien 10 B

2. Marie Nagel Aldrin Åsensvingen 3 A

3. Marcus Drange Hansen Åsensvingen 3 C

4. Ivar Eriksen Åsensvingen 9 C

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Renee Brudevold

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Erlend Malme

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Wolfgang Leister Kjelsåsveien 4 B

Vibeke Billing Åsensvingen 2 B

Daniel Pinchasik Åsensvingen 4 A



F. Som velferdskomité foreslås:

Marie Nagel Aldrin	Åsensvingen 3 A
Linda Reinholdtsen	Kjelsåsveien 1 B
Synne Roald	Åsensvingen 2 B
Elisabeth Bjørnbekk	Kjelsåsveien 3 C
Silje Remen	Kjelsåsveien 5 A

08.03.22 I valgkomitéen for Nordre Åsen Borettslag

Wolfgang Leister /s/ Vibeke Billing /s/ Daniel Pinchasik /s/



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Nordre Åsen Borettslag org nr 948 225 425 og Fornebu Forvaltning AS org nr 963 035 683 er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Carl Fredrik Arntzen velges som ekstern styreleder for Nordre Åsen Borettslag for en periode på to år fra våren 2022 fram til ordinær generalforsamling avholdes 2024. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i borettslagets generalforsamling.

§2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder i Nordre Åsen Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamling for eiernes beste. Fornebu Forvaltning påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørger for at det blir utgitt infoskriv/nyhetsbrev utfra borettslagets aktivitet til samtlige beboere dersom borettslaget ikke har en fungerende nettside.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anviser og betaler fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anviser og attestere fakturaer.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i borettslaget.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Nordre Åsen Borettslag skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har



ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av borettslagets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Nordre Åsen Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Nordre Åsen Borettslag forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 280 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Honoraret for år to av styreperioden (2023/24) reguleres etter konsumprisindeksen gjeldende fra tidspunkt styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved møter utover ordinære generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamling, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreleder vervet i Nordre Åsen Borettslag, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 980 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. For denne type tjeneste/behov kan det også forhåndsavtales et honorar som utbetales med samme intervaller som i § 5.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Carl Fredrik Arntzen har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 5 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning.

Oslo, _____

Fornebu Forvaltning AS

Nordre Åsen Borettslag



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.05.22

Selskapsnummer: 42 **Selskapsnavn:** Nordre Åsen 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):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ingvild Nesting og Bjørnar S Øyslebø er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Fastsettelse av styrehonorar</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 380 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorar til valgkomitéen</p> <p>Godtgjørelse til valgkomitéen settes til kr 20 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

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

For

Mot

Sak 7 Etablering av felleslokale

Vaskerommet gjøres om delt lokale for utleie og vaskeri. Nytt område for vaskeri etableres innen rammene av dagens lokaler. Styret, sammen med velferdskomiteen utarbeider et reglement for bruk av lokalet. Styret kartlegger bruken av dagens vaskerifasiliteter. Kartleggingen er med å danne grunnlag for hvor stort vaskeri borettslaget vil ha behov for i fremtiden.

For

Mot

Sak 8 Inngjerdet areal foran vaskeriet foreslås brukt til sykkelparkering

Inngjerdet areal foran vaskeriet foreslås brukt til sykkelparkering

For

Mot

Sak 9 Skifte ut og/eller sette opp flere sykkelstativ med plass til alle typer sykler i hele stativet

Skifte ut og/eller sette opp flere sykkelstativ med plass til alle typer sykler i hele stativet

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 10 Diverse vedlikeholdsarbeid i borettslaget

GF vedtar gjenopptagelse av sakene vedtatt i 2018 med fortløpende informasjon til beboerne om videre prosess.

For

Mot

Sak 11 Forslag til vedtektsendring om ansvar av vinduer og dører

Vedtektene endres til styrets innstilling og generalforsamlingens vedtak i 2019

For

Mot

Sak 12 Valg av styre

Styreleder (1 skal velges)

Carl Fredrik Arntzen fra Fornebu Forvaltning

Styremedlem (1 skal velges)

Aleksander Rebaudo

Varamedlem (4 skal velges)

Ivar Eriksen

Marcus Drange Hansen

Marie Nagel Aldrin

Runa Skarbø

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Renee Brudevold

Varadelegat (1 skal velges)

Erlend Malme

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 14 Valg av valgkomité

Medlem (3 skal velges)

- Daniel Pinchasik
- Vibeke Billing
- Wolfgang Leister

Sak 15 Valg av velferdskomité

Medlem (5 skal velges)

- Elisabeth Bjørnbekk
- Linda Reinholdtsen
- Marie Nagel Aldrin
- Silje Remen
- Synne Roald

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.