

Borettslaget Nordre Åsen Kv II B

Generalforsamling 2022

Innkalling – Årsmelding - Årsregnskap

Tid: tirsdag 26. april 2022 kl 19:00

Sted: Ragnas Hage (barnehagen), Kyrre Grepps gate 13



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64

Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo

Telefon 22 12 23 40

E-post firmapost@obf.no



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å være med på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. Eiers ektefelle, samboer eller annet medlem av eiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede på ordinær generalforsamling og til å uttale seg. Det samme gjelder revisor og leietakere.

En eier kan ta med en rådgiver. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom ordinær generalforsamling tillater dette særskilt.

En eier kan møte med fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Fullmakt kan sendes til brl.styret@gmail.com senest innen kl 12 tirsdag 26.04.2022.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn:

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2022 i Borettslaget Nordre Åsen Kv II B tirsdag 26.04.2022.

Sted, dato

Eiers navn i blokkbokstaver og signatur

Generalforsamling i Borettslaget Nordre Åsen Kv II B

Tirsdag 26.04.2022 19:00

Ragnas Hage (barnehagen), Kyrre Grepps gate 13

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2022 i Borettslaget Nordre Åsen Kv II B

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**
- 1.3 Opptak navnefortegnelse**
- 1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)**

2. Årsmelding 2021

3. Årsregnskap 2021 og Budsjett 2022

- 3.1 Årsregnskapet for 2021**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 260 000, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

Styrets innstilling: Styrehonorar på kr. 260 000,- godkjennes.

4. Forslag

4.1 Utekjøkkenområde med pergola

Forslag fra styret (underlag ligger som vedlegg bakerst i heftet).

Utekjøkkenområde med pergola

Som et ledd i oppgradering av bakgården foreslår styret at det opprettes et mer definert utekjøkkenområde med en pergola som ramme. En pergola er en lett og luftig struktur som også vil bli et grønt element etter hvert som humle og kaprifol klatrer opp langs stikkene.

Pergolaen er tenkt i en størrelse på 3x4 meter og endelig utseende/materialvalg/eksakt plassering bestemmes i samarbeide med Viken (vaktmesterfirmaet vårt) som bygger denne etter våre ønsker.

Pergolaen blir hjem til to nye kullgriller, en flott ny pizzaovn og bålpannen, men alle elementer vil være flyttbare slik at de som ønsker å flytte deler av utstyret til en annen del av bakgården ved behov kan gjøre det. Alt utstyret kan også settes inn i portnerboden på vinteren.

Pergolaen blir i utgangspunktet bygget som en enkel struktur, men hvis vi ser at det blir behov for en litt mer avansert versjon så kan det bygges inn levegg, benkeløsninger eller legges helt eller delvis gjennomsliktig tak på pergolaen på et senere tidspunkt.

Styret tror at vi ved denne løsningen kan få en synbar og funksjonell oppgradering av bakgården uten at det gjøres store og inngripende/dyre endringer. Sittegruppene vi har i dag blir stående, men her kan man vurdere plassering/flytting i ettertid. Plantekassene blir også i første omgang stående der de står, men også disse kan det bli ønskelig å flytte litt rundt på.

Økonomisk ramme:

Pergola bygd av Viken: 97.000
Forno pizzaovn pakketilbud: 21.000
To nye kullgriller: 4.000
Beplantning humle/kaprifol: 3.000
Totalt: 125.000

Styrets innstilling: Styret foreslår at det godkjennes et budsjett på kr 150 000 for etablering av utekjøkkenområde med pergola.

4.2 Sykkelparkering

Forslag fra styret (underlag ligger som vedlegg bakerst i heftet).

Styret legger fram forslag om å kjøpe inn sykkelparkeringsstativ av typen 2parkup. Disse skal erstatte sykkelstativene som er montert inne i portrommet mot Knud Graahs gate. Se vedlagt skisse for å se hvordan de plasseres. Disse stativene har to etasjer, og gjør at vi tilsammen får 48 sykkelparkeringsplasser i portrommet. Stativene skal være brukervennlige, og det skal også være enkelt å bruke 2. etasjen. Man kan lese mer om stativene på laudprodukter.no og man kan se en liten demonstrasjonsvideo for eksempel her: <https://www.youtube.com/watch?v=SpK1FUvuiOk>

Man kan også få montert en ekstra bøyle på stativet for enklere å kunne låse fast rammen på sykkelen. Vi legger frem forslag både med og uten ekstra sikkerhetsbøyle.

Foreløpig videre plan for sykkelparkering er å se an hvordan dette nye stativet sammen med de stativene vi allerede har i bakgården oppfyller våre behov. For øyeblikket foreligger det ingen planer om å bygge noe skur for sykkelparkering, da vi tror at de fleste ønsker å unngå å bygge dette i bakgården. Sykkeltvyerier vil alltid være et problem, vi anbefaler at man først og fremst investerer i en god sykkellås

Kostnad for innkjøp av sykkelstativ er 181.800 inkl. mva., tillegg for sikkerhetsbøyler er 23.925 inkl. mva. og da blir sluttsum 205.725.

Vi har søkt om tilskudd fra Oslo kommune, og får NOK 36.360 i støtte hvis vi kjøper inn dette i løpet av året.

Montering koster ti tusen kroner. Gamle sykkelstativ må fjernes og det må legges litt ny asfalt, så det tilkommer noe ekstra utgifter her, anslått kostnad er rundt ti tusen kroner. Helt ferdigstilt antas det en kostnad (inkl. støtte fra kommunen) på ca. NOK 165.000 uten sikkerhetsbøyler, og ca. NOK 190.000 med sikkerhetsbøyler.

Forslag til vedtak: Det kjøpes inn sykkelstativ (antatt kostnad NOK 165.000) for 48 sykler som plasseres i portrom mot Knud Graahs gate,

Ja/Nei.

Hvis ja: Det skal monteres sikkerhetsbøyler til ekstra kostnad av NOK 23.925. Ja/Nei.

4.3 Sykkelparkering for lastesykler

Forslagsstiller: Sofie Waage Skjeflo, Brettevilles gate 33 (underlag ligger som vedlegg bakerst i heftet).

Stadig flere går til innkjøp av elsykler og lastesykler til hverdagstransport, blant annet som erstatning for bilkjøring. Dette kan bidra til bedre luftkvalitet, økt trafikksikkerhet for myke trafikanter og mindre trengsel. Også i gården vår øker antall lastesykler. Med lastesykler menes både sykler med kasse og ekstra lange sykler med tilpasset utstyr til frakt av barn og varer. Dette er kostbare sykler som er attraktive for tyver, og syklene er lett tilgjengelig i vår ulåste bakgård. Det er derfor behov for tryggere og bedre tilrettelagt sykkelparkering i bakgården, som også kan møte framtidens behov for parkering av elsykler og transportsykler.

Styret foreslår utskifting av eksisterende sykkelstativ i portrommet, men foreløpig ingen tilrettelegging for tunge og store sykler. Det behov for å utrede hvordan man kan legge til rette for beboernes behov for ulike typer sykkelparkering i gården. Bedre tilrettelegging for nye transportformer vil også gjøre borettslaget vårt mer attraktivt, og kan bidra til at enda flere velger sykkel i stedet for bil. En slik utredning bør gjøres grundig og være basert på beboernes behov i dag og framtidig behov.

På kort sikt er det behov for å utnytte den eksisterende sykkelparkeringen mer effektivt, og på en måte som gjør at også lastesykler som ikke passer i de nye sykkelstativene kan låses forsvarlig. Dersom lastesykler parkeres i midten av vanlige sykkelstativ vil sykkelen ta opp flere plasser, og det blir mindre plass til vanlige sykler. Noen av syklene er for store for å kunne plasseres slik at rammen kan låses fast til stativet. Ingen av syklene vil kunne løftes opp i andre etasje av de nye sykkelstativene. Under tak er de eneste plassene som er egnet for større sykler på enden av barnevognskurene i portrommene (to plasser i portrommet mot Knud Graahs gate, en plass i portrommet mot Kyrre Grepps gate, med mindre man flytter beholderen med strøsand som tar opp den ene plassen). I tillegg er det mulig å parkere lastesykler på hver ende av de tre frittstående sykkelstativene i bakgården uten av man er i veien for andre sykler, men samtidig får låst sykkelen forsvarlig.

Kostnader og finansiering: 10 lasergraverte skilt i aluminium (80x20 mm) med stripsfester koster 460 kroner. Dette antas å kunne finansieres over borettslagets driftsbudsjett.

Forslag til vedtak: Plassene på enden av barnevognskurene i hvert av portrommene og på enden av hvert av de frittstående stativene i bakgården reserveres for lastesykler. Med lastesykler menes i denne sammenheng sykler som er for store til å kunne benytte vanlige stativ på en hensiktsmessig måte. Dette signaliseres med små skilt med teksten "reservert lastesykkel" som festes på de aktuelle plassene. Se eksempel på utforming av skilt under. Dette gjelder totalt 9 (10) plasser, 6 plasser i bakgården og 3(4) plasser i portrommene.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

På valg: Odd Martin Staal, Marianne Werrum og Oscar Nordbø

Valgkomiteens innstilling legges frem under generalforsamlingen.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

På valg: Ole Elvebakk, Sjur Skjeggestad, Niklas Brajic og Oda Lassen Urdahl

Valgkomiteens innstilling legges frem under generalforsamlingen.

5.3 Valg av valgkomite for 1 år

På valg: Lasse Nederhoed og Ola Høyer

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vel møtt!

Oslo, 11.04.2022

Styret i Borettslaget Nordre Åsen Kv II B

Styreleder, Gunn Heggelund

Styremedlem, Oscar Nordbø

Styremedlem, Maria Sundby

Styremedlem, Marianne Werrum

Styremedlem, Odd Martin Staal

1. varamedlem, Ole Elvebakk

2. varamedlem, Oda Lassen-Urdahl

3. varamedlem, Sjur Iversen Skjeggestad

4. varamedlem, Niklas Peter Brajic

ÅRSMELDING

2021

Årsmelding 2021 for Borettslaget Nordre Åsen Kv II B

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Oscar Nordbø
Styremedlem, Maria Sundby
Styremedlem, Marianne Werrum
Styremedlem, Odd Martin Staal
1. varamedlem, Ole Elvebakk
2. varamedlem, Oda Lassen-Urdahl
3. varamedlem, Sjur Iversen Skjeggestad
4. varamedlem, Niklas Peter Brajic

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan treffes på e-post: brl.styret@gmail.com. Du finner øvrig kontaktinformasjon til de enkelte styremedlemmene på borettslagets hjemmeside: www.soylegarden.no.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Nordre Åsen Kv II B

Borettslaget Nordre Åsen Kv II B er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 850200122. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 125 boligenheter og ingen andre enheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmester- og rengjøringstjenester med Viken Renhold AS. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, rengjøring og løpende vedlikehold. Rengjøringen skjer hver uke i oppganger og annet fellesareal.

Fiber

Borettslaget har avtale om levering av bredbånd fra NextGenTel. Beboere som ønsker kabel-tv tjenester bestiller dette selv via RiksTV.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles gjennom styret. Informasjon om dette og andre ting som skilt til ringeklokke og postkasse, finnes på borettslagets hjemmeside (www.soylegarden.no).

Bruksoverlating

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Styret behandler søknader om bruksoverlating på styremøter, som normalt finner sted på månedlig basis. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Nordre Åsen Kv II B er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81904583.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Vaskeri

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Knud Graahs gate 3. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Det er ca. 20-30 av 123 husstander som bruker fellesvaskeriet per dags dato og er med det en nødvendighet for en relativt høy andel av borettslaget. Det ble kjøpt inn ny vaskemaskin i september 2021. På grunn av kostnaden med det elektroniske betalingssystemet valgte styret samtidig å fjerne kortautomaten og kun bruke Vipps. Dette er et tillitsbasert system, og vi har allerede merket oss at inntektene har blitt vesentlig redusert. Vi oppfordrer alle til å betale når de benytter vaskemaskin eller tørketrommel, slik at det er økonomisk forsvarlig å opprettholde dagens fellesvaskeri tilbud. Prisen er henholdsvis kr 20 for bruk av vaskemaskin og kr 20 for bruk av tørketrommel.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret.

Borettslaget er ansvarlig innen fellesområder. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret. Pulverapparater i leilighetene ble skiftet i 2021, og alle leiligheter som går over 2 etasjer fikk levert ekstra app. Borettslaget har et felles brannvarslingsanlegg produsert av Elotec og en 5-årig serviceavtale med Elotec (til august 2024). Avtalen dekker gratis brukerstøtte per telefon: 72 42 49 60. Om utbedring blir nødvendig, avtales dette nærmere med styret.

Fellesareal

Andelseiere gjøres oppmerksomme på å holde fellesarealer og trappeoppganger ryddige grunnet brannsikkerhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

En oversikt over vedlikehold som er utført i borettslaget de siste årene, finnes på borettslagets hjemmeside: <https://soylegarden.wordpress.com/rehabilitering/utfort-rehabilitering/>.

For oversikt over planlagte vedlikeholdstiltak se «Vedlikeholdsplan – gjennomførte og planlagte vedlikeholdstiltak».

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i borettslaget, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

Skadedyr

Oslo Veggdyrkontroll setter ut bokser til skadedyr som sjekkes årlig. Det rapporteres om middels aktivitet og ingen store problemer med skadedyr. Det har vært registrert ett tilfelle av veggedyr i 2021, som hadde spredd seg til en annen leilighet i samme oppgang.

Feiing

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn 12-14 august 2020. Det ble meldt om enkelte feil på fyringsanlegg. Borettslaget gjennomførte piperehabilitering i 2012. OBF tekniske AS var prosjektansvarlig for prosjektet og Oslo Murmesterbedrift utførte arbeidene med å etablere

stålrørspiper i samtlige pipeløp. Tilsynet i august 2020 ga avvik på enkelte av stålrørspiper da disse ifølge OBRE mangler sentreringsklemmer. Borettslaget er bedt om dokumentasjon på at denne feilen blir rettet og styret har engasjert Feiermester Kjell Solbakken til å utbedre feil og mangler ved pipeløpene. Ved ny gjennomgang av pipeløpene i 2021 ble det funnet ytterligere feil og mangler og borettslaget har fått utsatt frist av OBRE til 30. august 2022 med utbedringen i forhold til dette.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter og behandlet 128 styresaker. I tillegg til fortløpende henvendelser fra beboere og eksterne.

Parkering

Borettslaget leier ut seks parkeringsplasser. To i Knud Graahs gate og fire i Kyrre Grepps gate. Utleie (3-årige avtaler) er basert på ansiennitet med en karanteneperiode på tre år. Om en beboer får en plass i Knud Graahs gate og ønsker å bytte til Kyrre Greppsgate, så snart det blir en plass ledig der, er dette tillatt. Det er også etablert mulighet for parkering av motorsykler/moped. Det har vært vanskeligere å få leid ut parkeringsplasser etter at det ble innført beboerparkering i bydelen.

Oppussing av oppganger

Gjenstående arbeid planlegges påbegynt i uke 17. Borettslaget har engasjert en uavhengig representant fra Jotun som vil følge opp Malermester Lund i ferdigstillingen av arbeidet. Malingen vi har valgt er luktsterk, og dette vil medføre lukt i trappegangen og kanskje til og med inn i leiligheter, styret vil derfor oppfordre de som har mulighet for å reise bort i de dagene malearbeidet utføres i egen oppgang. Malerfirmaet oppfordrer alle til å gå i sokkelesten de første dagene, malingsfilmen er fersk og dette kan sette spor. Eventuelle mattskjolder, spor og merker i ny malingsfilm vil ikke bli rettet vederlagsfritt av dem.

Søppelbrønner

Det er utfordringer knyttet til søppelbrønnene og særlig med papirbrønnene da utformingen av disse (kanter og hindre på innsiden) gjør at papiret lett setter seg fast og ikke faller helt ned). Det er viktig at alle tar ansvar for å rive opp større pappbiter slik at papiret ikke så lett setter seg fast. Det har også vært problemer med at restavfall har blitt sittende fast og da hjelper det ikke å presse på med mere avfall. Brl har den siste tiden hatt store kostnader ifm. reparasjon av disse. Styret er i dialog med Oslo Kommune og vil gjennomføre en befarings tur etter påske for å se om det er noe vi kan gjøre med problemet. Ren Dunk som har utført utbedringer på brønnene har antydning at søppelkjørerne mest sannsynlig er litt hardhendte når de tømmer avfallet.

Tak og piper

Adamstuen Blikkenslageri AS utførte i 2020 sikringstiltak på piper for å hindre nedfall fra tak og lekkasjer inn i bygget. Arbeidet som ble utført (heldekkende beslag på piper fra pipetopp, puss reparasjoner samt noe tilkapping og festing av takstein), er ikke å anses som permanente. Varighet på utført arbeid anslår Adamstuen blikkenslager til ca. 3 år. Nåværende styre har ikke rukket å jobbe videre med denne saken da rehabiliteringen av innvendig pipeløp har blitt mer omfattende enn først antatt. Bård Blikk AS har fikset lekkasje med nytt blikk og pipetopp på to piper i gården i 2021.

Bakgården

Styret innkalte til ekstraordinær generalforsamling 9. februar 2022 for å legge frem et forslag om å kjøpe inn nye lekestativer/klatrestativer til bakgården som første del av et større prosjekt for å rehabilitere bakgården. Styret valgte å dele prosjektet opp i tre deler, for å komme forttere i gang med prosessen, men også fordi vi så for oss at det ville bli lettere å enes om løsninger. I tillegg hadde styret mottatt et pristilbud som inkluderte 20 % vinterrabatt om man aksepterte tilbudet i begynnelsen av februar.

De tre delene som var planlagt var:

1. Nye klatrestativer/lekestativer og ny planløsning for disse.
2. Nye sykkelstativer.
3. Resten av bakgård, med soner for blant annet matlaging

Del 2 og 3 blir behandlet på vårens generalforsamling. Styrets forslag til innkjøp av lekestativ, klatrekube, villmarkstog og treningsapparater ble godkjent og i tillegg valgte man å gå for en løsning hvor man monterer stativene på dugnad, til en pris av ca 296 000, en besparelse på ca 110 000 mot å få alt ferdig montert.

Boder

Styret ble informert av en jurist i OBF at det var feil i våre vedtekter angående salg av fellesareal til boder. Etter råd fra OBF startet styret en kartlegging av bodareal i gården vår. Dette for å få en oversikt over hvor mye bodareal hver enkelt andelseier har, men også for å kartlegge hva som gjenstår av fellesareal med tanke på fremtidige utbygginger.

Fordelingen av boder har vært uoversiktlig gjennom mange år. Antall kvadratmeter bod hver andelseier har bruksrett til er veldig varierende. Ca. 80 % av andelseierne er så langt kartlagt, men det gjenstår noe arbeid med å finne de resterende 20 % samt lage en fullstendig oversikt. Når dette er ferdigstilt, vil Borettslaget med hjelp fra jurist finne en løsning som samsvarer med gjeldende regler for bodareal. Det vil også bli laget en liste med fordelingen som skal følge vedtektene. Alle boder vil bli riktig merket i etterkant.

Dugnad

Det ble våren og høsten 2021 gjennomført en korona-vennlig dugnad hvor man påtok seg oppgaver ved å skrive seg på en liste. Det ble bestilt tre containere til hver dugnad med mulighet for å kaste privat avfall.

Bedre skilting

Det har blitt utført tiltak for bedre skilting av Brettevilles gate 31A/31B og Hans Nielsen Hauges gate 36A/36B.

Sosiale arrangementer

Styret setter pris på og ønsker å støtte opp om initiativ fra beboere som er til glede for mange i bakgården. De senere årene har det vært færre både selvstendige initiativ fra beboermassen, samt villighet til å bidra i ulike komiteer før slike arrangementer. Styret har derfor tidvis tatt ansvar for flere av disse, som 17. mai feiringer, julegrantenning og sommerfest, blir gjennomført.

Styret understreker imidlertid at dette ikke er en av kjerneoppgavene til styret, og håper beboerne vil melde både initiativ og ev. mulighet til å delta i forberedende arbeid med slike prosjekter.

Sommer-/høstfest

Bakgårdsfest ble arrangert 14. september 2021. Styret bidro med grillmat og litt vin, mikrobryggeriet åpnet kranene med mye godt, og ellers bidro alle med det de trengte av tilbehør, drikke og godt humør.

Julegrantenning

1. søndag i advent ble det tradisjon tro arrangert julegrantenning i Søylegården.

Borettslaget utfordringer

Opak viser til i sin tilstandsrapport at bygningsmessig fremstår i gården i generelt tilfredsstillende stand, men at det i løpet av kommende 10-års perioden vil bli behov for vedlikehold som knytter seg til tak, piper, fasader og rør for å beholde dagens gode standard. Samlet er kostnadene forbundet med aktuelle vedlikeholdstiltak de neste 10 årene er vurdert til kr 26 200 000,- inkl. mva. Og etter prisøkningene det siste året er nok denne kostnaden økt med noen millioner.

VVS - anlegg

Borettslagets styre besluttet i 2012 å finansiere en løpende utskiftning av vann- og soilrør frem til 2017. Dette med tanke på å holde gårdens forsikringspremie nede, samt å redusere sjanser for skader i og på gården vår. Det har vært søkt om treårig tiltak hos PBE i 2012 og 2018. Styret har bedt Rørlegger Sentralen søke PBE om en ny 3-årig periode. Man er fremdeles ikke i mål i forhold med utskiftning av vann og soilrør. Styret holder utskiftningen under oppsyn sammen med Rørlegger Sentralen og vil i 2022 kartlegge hvem som har skiftet soilrør og hvem som ønsker å skifte soilrør for å få oversikt. Kostnadene ved soilrørskifte har i løpet av 2021 økt grunnet pandemien som har ført til

prisjusteringer hos grossistene som leverer soilrør. Så langt har borettslaget finansiert dette arbeidet uten å ta opp ekstra lån.

Administrative arbeidsoppgaver

Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, forsikringsaker, løpende vedlikehold, justering av felleskostnader og ulike saker med beboere.

Overdragelser i 2021

Det ble i 2021 gjennomført overdragelse av 12 boenheter.

Kostnadsutvikling 2022

Generelt:

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten. Oppsettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 1 562 294, og negative endringer i disponible midler på kr 1 920 217.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

12.04.2022

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Nordre Åsen Kv II B

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2021

Årsregnskap 2021 - Resultat

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 851 584	4 658 054	4 867 535	5 051 681
Sum		4 851 584	4 658 054	4 867 535	5 051 681
Ekstraordinære inntekter					
Ekstraordinære inntekter		-5 432	0	170 000	0
Sum andre inntekter		-5 432	0	170 000	0
Sum		4 846 152	4 658 054	5 037 535	5 051 681
Driftsinntekter og driftskostnader					
Forretningsførsel og revisjon	2	237 942	245 710	253 000	260 520
Lønn og honorarer	3	245 315	305 469	296 660	296 660
Vedlikehold	4	1 221 609	1 554 001	1 452 000	2 842 000
Eksterne tjenester	5	472 665	496 251	534 000	477 520
Kabel-tv og bredbånd		235 399	232 149	246 500	235 942
Forsikring		665 569	571 610	661 287	758 925
Kommunale avgifter		1 005 343	985 672	1 002 000	1 041 535
Festeavgifter		178 186	178 186	180 000	226 080
Brensel og strøm		89 952	64 927	80 000	110 000
Andre driftsutgifter	6	268 173	158 612	184 100	236 250
Tap på krav		5 058	0	0	0
Sum		4 625 212	4 792 586	4 889 547	6 485 433
Driftsresultat		220 940	-134 531	147 988	-1 433 752
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	185 995	424 830	0	0
Renteinntekter	7	3 029	5 675	13 500	13 500
Rentekostnad	8	145 411	185 067	144 050	142 042
Andre finansposter	9	64 011	62 996	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		107 624	308 434	-130 550	-128 542
Årsresultat	10	328 564	173 903	17 438	-1 562 294
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-352 701	-331 574	-352 895	-357 923
Endring i disponible midler	10	-24 137	-157 671	-335 457	-1 920 217

Årsregnskap 2021 - Balanse

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	533 916	533 916
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Andel i sameie		100	100
Sum anleggsmidler		536 616	536 616
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		62 146	73 530
Til gode av forretningsfører		3 200	844
Forskuddsbetalte kostnader	14	565 214	581 093
Avregningskonti beboere		0	1 423
Andre fordringer		635	5 779
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		220 184	744 812
Innestående på særvilkår		1 099 100	1 126 112
Sum omløpsmidler		1 950 479	2 533 593
SUM EIENDELER		2 487 095	3 070 209

Årsregnskap 2021 - Balanse

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		33 900	33 900
Annen egenkapital 1.1		-5 114 312	-5 288 215
Årets resultat	10	328 564	173 903
Sum egenkapital	15	-4 751 849	-5 080 412
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	6 991 787	7 344 488
Sum langsiktig gjeld		6 991 787	7 344 488
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 283	35 865
Gjeld til forvaltningsklient		4 376	0
Leverandørgjeld		256 025	498 520
Skyldig off. myndigheter		11 422	52 847
Påløpne renter		4 621	4 421
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		9 740	9 746
Annen kortsiktig gjeld		-47 311	204 734
Sum kortsiktig gjeld		247 156	806 133
Sum gjeld		7 238 943	8 150 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 487 095	3 070 209

Oslo 31.12.21

Styret i Borettslaget Nordre Åsen Kv II B

Sted: _____, dato: _____

Gunn Heggelund
Styreleder

Maria Sundby
Styremedlem

Odd Martin Staal
Styremedlem

Oscar Nordbø
Styremedlem

Marianne Werrum
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3600 Inntekter felleskostnader	4 077 480	3 832 727	4 077 490	4 278 194
3607 Renter og avdrag	497 028	545 633	496 945	496 945
3625 Inntekt bredbånd	228 780	228 780	228 500	235 942
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	0	2 700	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	41 600	34 374	57 600	33 600
3692 Inntekt vaskeri	6 696	13 840	7 000	7 000
Sum	4 851 584	4 658 054	4 867 535	5 051 681

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Revisjonshonorar	0	11 938	12 000	12 500
Forretningsførerhonorar	231 012	227 148	234 000	241 020
Aksjeutbytte fra OBF	-185 995	-424 830	0	0
Annen regnskapsførsel	6 930	6 624	7 000	7 000
Sum	51 947	-179 121	253 000	260 520

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Styrehonorar	215 000	260 000	260 000	260 000
Arbeidsgiveravgift	30 315	35 460	36 660	36 660
Sosiale kostnader	0	10 009	0	0
Sum	245 315	305 469	296 660	296 660

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2021-2022. Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6600 Vedlikehold piper	125 471	0	0	850 000
6602 Vedlikehold tak	4 662	403 750	0	100 000
6604 Vedlikehold vinduer	0	27 780	0	30 000
6605 Vedlikehold dører	0	21 373	40 000	20 000
6606 Vedlikehold oppganger	-193 412	0	580 000	580 000
6607 Vedlikehold vann og avløp	765 309	724 074	500 000	500 000
6608 Vedlikehold el-anlegg	9 960	0	0	50 000
6611 Vedlikehold porttelefon	0	64 629	50 000	50 000
6615 Vedlikehold bygningsmessig	193 413	175 282	200 000	50 000
6616 Vedlikehold fellesareal	0	0	20 000	20 000
6617 Vedlikehold uteområder	61 480	49 813	10 000	500 000
6618 Andre vedlikeholdskostnader	44 103	0	0	0
6619 Vedlikehold vaskeri	4 251	49 736	0	0
6621 Vedlikehold leilighet	43 475	14 968	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	129	0	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	18 000	11 000	18 000	18 000
6632 Brannsikring	27 231	0	30 000	30 000
6636 Vedlikehold låssystem	6 898	4 808	0	10 000
6641 Kontroll skadedyr	16 098	2 719	4 000	14 000
6650 Annet vedlikehold	94 541	0	0	20 000
6677 Vedlikehold brannsikring	0	4 068	0	0
Sum	1 221 609	1 554 001	1 452 000	2 842 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6715 Fakturerte tjenester	4 940	4 498	5 000	5 000
6720 Juridisk rådgivning	13 500	40 970	0	20 000
6730 Teknisk rådgivning	0	17 662	100 000	30 000
6732 Honorar byggeledelse	0	12 779	0	0
6760 Vaktmestertjenester	272 951	275 550	284 000	292 520
6761 Renholdstjenester	67 867	54 560	35 000	50 000
6762 Snørydding, salt og sand	23 573	10 568	55 000	25 000
6763 Ekstra renovasjon	89 835	78 758	55 000	55 000
6799 Andre konsulenttenester	0	906	0	0
Sum	472 665	496 251	534 000	477 520

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6530 Innkjøp til vaskeri	10 727	0	0	0
6800 Kontorrekvisita	0	0	22 000	22 000
6811 Skjema ligningsoppgaver	41 200	40 200	41 000	42 000
6825 Kopiering	3 984	4 584	0	0
6910 Kostnader Internett	360	360	0	0
6940 Porto	7 001	18 677	0	10 000
7430 Gaver - ikke fradrag	379	0	0	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	50 000	0	0	31 250
7720 Møtekostnader	3 439	6 529	3 100	7 000
7770 Bank- og betalingsgebyr	9 964	10 961	0	10 000
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	5 780	4 080	0	6 000
7782 Andre bomiljøkostnader	19 105	14 319	30 000	20 000
7790 Andre driftskostnader	47	3 155	88 000	88 000
7791 Nøkler, låser og skilt	21 461	5 911	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	10 398	3 337	0	0
7793 Malerverer	0	1 083	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	81 677	45 206	0	0
7799 Purregebyr/Inkassosalær	2 653	210	0	0
Sum	268 173	158 612	184 100	236 250

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8050 Renteinntekt driftskonto	30	1 935	7 500	7 500
8053 Renter plasseringskonto 1503.34.44424	1 724	4 227	5 000	5 000
8080 Renteinntekt felleskostnader	1 274	-487	1 000	1 000
Sum	3 029	5 675	13 500	13 500

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8142 Lånenr 9492.70.16359	76 943	97 186	76 324	80 196
8143 Lånenr 9492.70.16367	68 468	87 821	67 726	61 846
8159 Andre rentekostnader	0	60	0	0
Sum	145 411	185 067	144 050	142 042

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8090 Utbytte forsikring	64 011	62 996	0	0
Sum	64 011	62 996	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler pr 01.01	1 727 460	1 885 131
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	328 564	173 903
Avdrag langsiktig lån	-352 701	-331 574
B. Årets endring i disponible midler	-24 137	-157 671
C. Disponible midler 31.12	1 703 323	1 727 460

Note 11 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	94927016367	94927016359
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2012	2012
Rentesats:	1.94 %	2.19 %
Beregnet innfridd:	21.12.2035	21.10.2041
Opprinnelig lånebeløp:	4 950 000	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 470 337	3 883 897
Avdrag i perioden:	200 632	152 075
Lånesaldo 31.12:	3 269 705	3 731 822
Saldo 5 år frem i tid:	2 224 452	2 952 399

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927016359	1	58 347	58 347
	1	56 256	56 256
	1	54 479	54 479
	1	53 898	53 898
	1	52 313	52 313
	1	51 707	51 707
	1	51 346	51 346
	1	51 334	51 334
	1	50 132	50 132
	1	50 000	50 000
	1	49 251	49 251
	1	48 945	48 945
	1	48 205	48 205
	1	47 293	47 293
	1	46 856	46 856
	1	46 744	46 744
	1	46 081	46 081
	1	44 262	44 262
	1	44 022	44 022
	1	43 824	43 824
	1	43 275	43 275
	1	43 038	43 038
	1	43 026	43 026
	1	42 196	42 196
	1	41 907	41 907
	1	41 698	41 698
	1	41 669	41 669
	1	41 655	41 655
	1	41 580	41 580
	1	40 667	40 667
	1	39 274	39 274
	1	37 822	37 822
	1	36 873	36 873
	1	36 578	36 578

Noter 15 Borettslaget Nordre Åsen Kv II B

Lån

	1	36 535	36 535
	1	35 274	35 274
	1	34 859	34 859
	1	32 867	32 867
	1	32 834	32 834
	1	31 771	31 771
	1	30 643	30 643
	1	29 730	29 730
	1	29 613	29 613
	1	28 900	28 900
	1	28 568	28 568
	1	27 538	27 538
	1	27 064	27 064
	2	26 659	53 318
	1	26 144	26 144
	2	26 078	52 156
	1	25 787	25 787
	1	25 613	25 613
	16	25 215	403 440
	1	25 198	25 198
	1	25 115	25 115
	1	24 905	24 905
	7	24 800	173 600
	9	24 451	220 059
	1	24 385	24 385
	4	24 302	97 208
	1	23 837	23 837
	1	23 455	23 455
	1	22 343	22 343
	3	20 334	61 002
	2	20 102	40 204
	6	20 002	120 012
	4	19 919	79 676
	3	19 405	58 215
	7	19 206	134 442
	1	18 973	18 973
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927016367	1	51 122	51 122
	1	49 289	49 289
	1	47 733	47 733
	1	47 224	47 224
	1	45 835	45 835
	1	45 304	45 304
	1	44 988	44 988
	1	44 977	44 977
	1	43 924	43 924
	1	43 809	43 809
	1	43 152	43 152
	1	42 884	42 884
	1	42 236	42 236
	1	41 437	41 437
	1	41 054	41 054

Lån

1	40 956	40 956
1	40 375	40 375
1	38 781	38 781
1	38 570	38 570
1	38 397	38 397
1	37 916	37 916
1	37 709	37 709
1	37 698	37 698
1	36 971	36 971
1	36 717	36 717
1	36 534	36 534
1	36 509	36 509
1	36 497	36 497
1	36 431	36 431
1	35 631	35 631
1	34 411	34 411
1	33 138	33 138
1	32 307	32 307
1	32 049	32 049
1	32 011	32 011
1	30 906	30 906
1	30 542	30 542
1	28 797	28 797
1	28 768	28 768
1	27 837	27 837
1	26 848	26 848
1	26 048	26 048
1	25 946	25 946
1	25 321	25 321
1	25 030	25 030
1	24 128	24 128
1	23 713	23 713
2	23 358	46 716
1	22 907	22 907
2	22 848	45 696
1	22 594	22 594
1	22 441	22 441
16	22 092	353 472
1	22 078	22 078
1	22 005	22 005
1	21 821	21 821
7	21 729	152 103
9	21 423	192 807
1	21 365	21 365
4	21 292	85 168
1	20 885	20 885
1	20 551	20 551
1	19 576	19 576
3	17 816	53 448
2	17 613	35 226
6	17 525	105 150
4	17 453	69 812

Lån

3	17 002	51 006
7	16 827	117 789
1	16 624	16 624

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen som har bokført verdi på kr 533 915,-.

Note 12 - Bygninger

Bygningene er oppført i 1926. Vi har ikke opplysninger om opprinnelig anskaffelseskost, men nåværende bokført verdi er kr 533.916. Bygningene avskrives ikke da utført vedlikehold anses tilstrekkelig til å opprettholde bygningenes verdi.

Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
1311 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
1730 Forskuddsbetalte kostnader	50 261	29 958
1742 Forskuddsbetalt forsikring	514 953	551 135
Sum	565 214	581 093

Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nordre Åsen Kv II B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nordre Åsen Kv II B

Styreleder	Gunn Heggelund (sign.)	11.04.2022
Styremedlem	Marianne Werrum (sign.)	11.04.2022
Styremedlem	Odd Martin Staal (sign.)	11.04.2022
Styremedlem	Oscar Nordbø (sign.)	07.04.2022
Styremedlem	Maria Sundby (sign.)	11.04.2022

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordre Åsen Kv II B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordre Åsen Kv II B sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 328 564**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler og kontantstrømoppstilling 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Bokført egenkapital til borettslaget er negativ.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 11.april 2022
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Steinar Arild Loven

Underskriver

Serienummer: 9578-5995-4-230928

IP: 217.17.xxx.xxx

2022-04-11 20:16:47 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

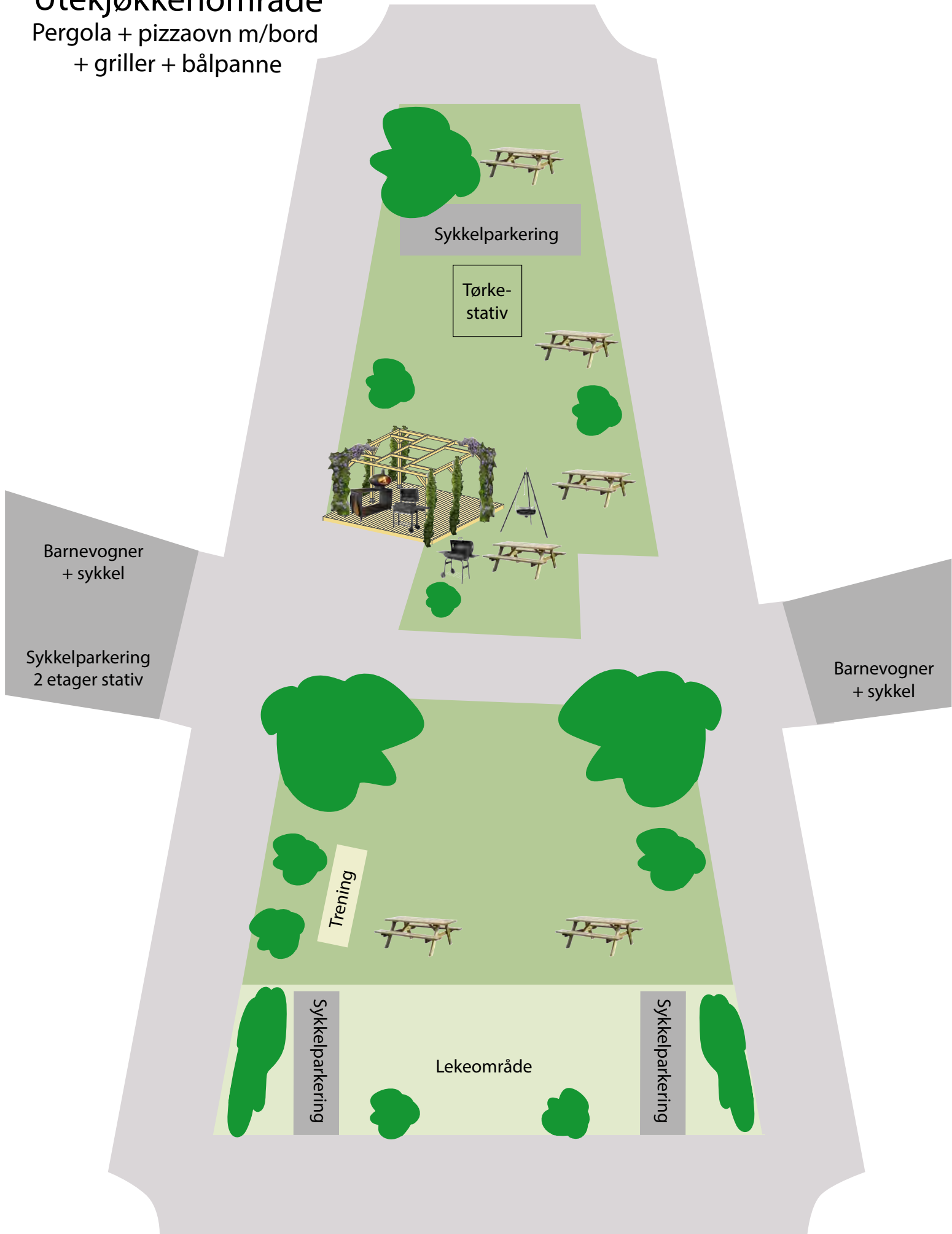
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

VEDLEGG

Sak 4.1

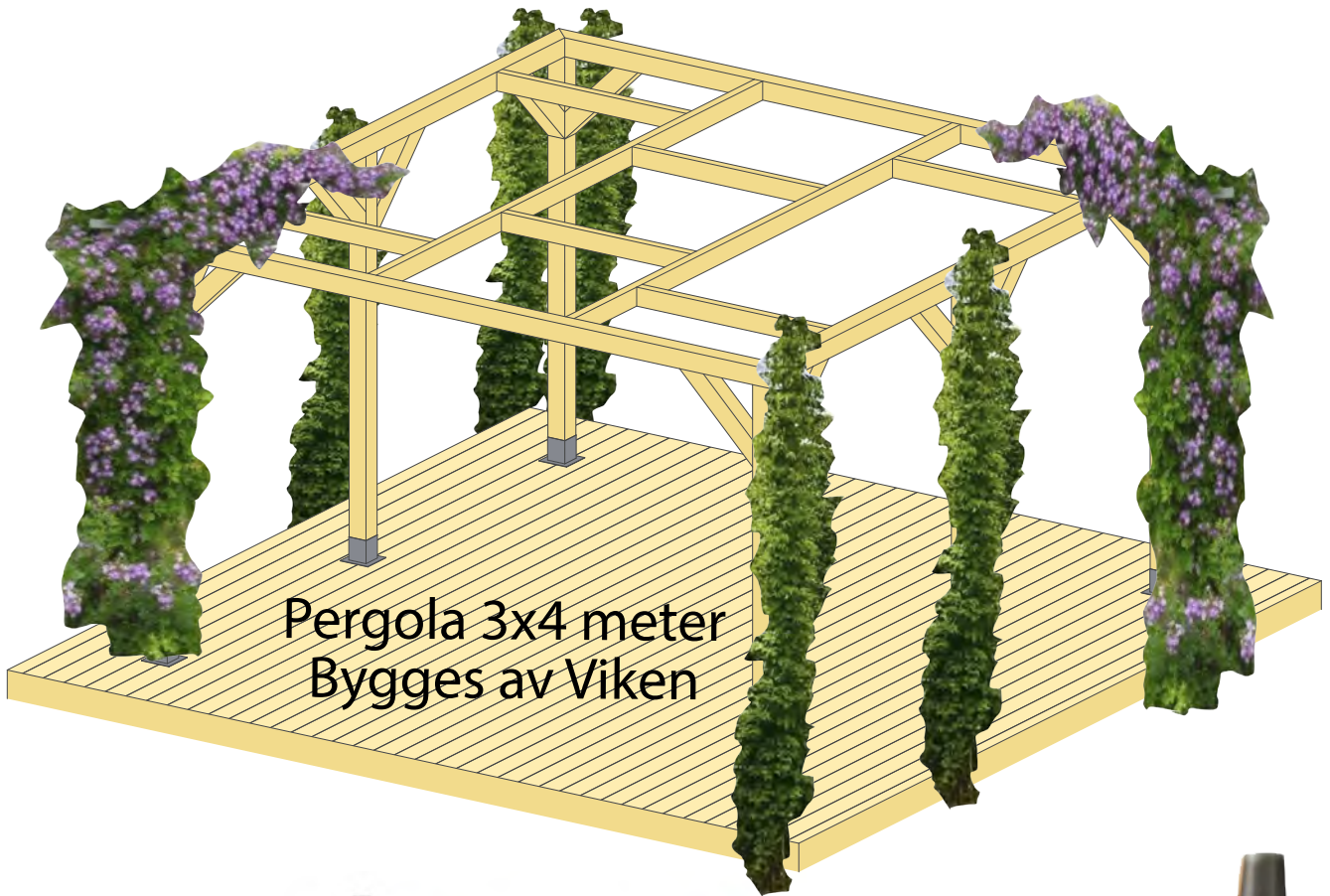
Utekjøkkenområde

Pergola + pizzaovn m/bord
+ griller + bålpanne



Pergola/utekjøkkenområde

Pizzaovn m/bord + griller + bålpanne



Pergola 3x4 meter
Bygges av Viken

Tilbehør til pizzaovn:
Trek, askeskrape,
pizzaspade, grillrist
og utebord



Morsø Forno
pizzaovn pakketilbud
med stort bord



Eksisterende bålpanne



To nye kullgriller



Morsø Forno pakketilbud med stort bord

20.995,00 kr ~~26.095,00 kr~~

av [Morsø](#)

SKU: morsøpakke3

På lager - 1 igjen

Antall

1



Legg til



Tilbud Pergola 2B

torsdag 7. april 2022 14:12

Prisestimat for pergola 4x3m

Støperør 4	4stk			1000,-
Stolpesko	8stk			2400,-
B 30	16 stk			1500,-
Grus 4/8	2,5m3			1200,-
Duk	12m2			500,-
98x48 imp	5o Lm			2200,-
Kebony terrassebord	15m2			13625,-
• 98x98 imp	20m			4300,-
48x148 imp	60 Lm			3900,-
Terasseskruer				2795,-
Konstruksjonsskrue				550,-
Arbeid	100 t			54000,-
Graving/ bortkjøring	30 cm			8700,-
Totalt				96670,-

Dette er et prisestimat, eks mva for Pergola slik vi pratet om på befaring. Det går som sagt an å benytte andre materialer som kjerneved av Furu fra Østerdalen og behandle denne med f.eks jernvitrol. Dette kan også brennes og dertil børstes men kan da sverte litt til å begynne med.

Vi foreslår å grave ned 20 cm og kulte opp med duk for at bjelkelaget til gulvet skal få tørt fint underlag slik at levetiden forberedes, men er ikke et must..

Tak, levegger etc kan bygges til i etterkant om ønskelig.



Bare å ringe om noe er uklart underveis!

Vh

David

VEDLEGG

SAK 4.2

Produkt	Pris	Antall	Totalt
 	Sykelstativ i 2 høyder - 2ParkUp Ekstra plasser: (kr 2.805): 2ParkUp400AWB: Dobbelt stativ i 2 etasjer, bakhjulstøtte, senter til senter 400mm (pris pr plass)	kr 2.805	<input type="text" value="48"/> kr 134.640

Oppdater handlekurv

Handlevogn total

Sub total	kr 134.640
Frakt	Frakt og ekspedisjon: kr 10.800
	Endre adresse ▼
Total (eks. mva)	kr 145.440



Double layer bicycle parking

2
P
A
R
K
U
P

- Fork Support (prevents damage to the wheel)
- Fork Assurance (absolutely secure locking)
- Spacious dimensions (extra ease of use and applicable to various types of bicycles)
- Inclination bike and tray 40 degrees (push up weight reduced)
- Lift weight greatly reduced by gas spring
- No flange (no threshold by placing the bike in the tray)
- 20,000 movements endurance test successfully completed (with and without bike)
- Zone designation + numbering
- Preparation for detection system can be easily applied
- Dual fastening feature on the top and bottom position.
- double handle
- Certified by FietsParKeur





Absolute safety due to a unique forklocking system



Sided handle and fastening feature (without rising threshold)



Fork support with protective sleeves (to prevent damage to the wheel)



Easily accessible charging points for electric bikes (optional)



Visiting address

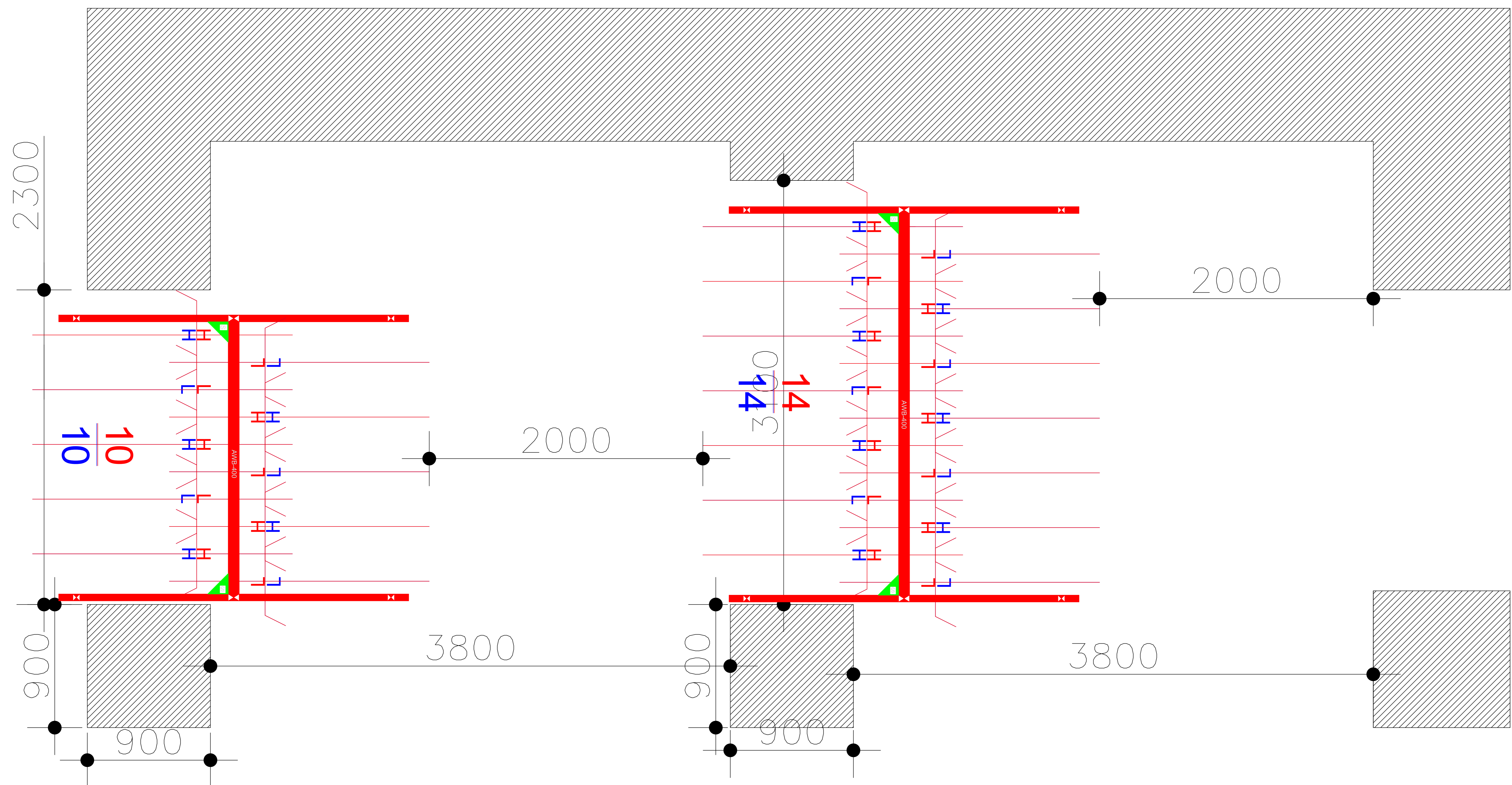
Weberstraat 5
7903 BD Hogeveen

Mailing address

Postbus 702
7900 AS Hogeveen

Contact

(0528) 74 52 00
www.klavergroup.com



Project: Staal
Town:
Product 1: 2ParkUp - AWB400
Product 2:
Product 3:
Number of bicycle places: 48
version: 2
Date: 21-6-2021
Release for production / placement
Date:
Signature:



Ecological aspect of the 2ParkUp:

The 2ParkUp is designed to produce very little waste as possible. This is because the measurements we use are as similar as possible to the standard measurements of the plate where it is cut from. The material of the system itself contains biodegradable synthetic materials. Also the 2ParkUp is designed to fit as many as possible in a loading truck. In that way you prevent transporters to drive with space that is not used.

The steel is 100% recyclable and has a life span of at least 15 years as long as it is galvanized properly. The galvanization is done by Dutch companies who have high environment and quality standards. After the galvanization the product is transported to Klaver who is ISO – 14001 qualified (http://en.wikipedia.org/wiki/ISO_14000). This means we are very aware of the environmental aspects a company has to deal with. The last step in the production is the assembling. This is done by people who have a distance to the labor market. This is called Social Return On Investment (http://en.wikipedia.org/wiki/Social_return_on_investment). The company who makes the frame of the 2ParkUp is only one small hour away from Klaver and they also member of the SROI.

By adding the extra locking systems as shown on the picture below you provide the users to lock the bike from the frame to the 2ParkUp as well as from the wheel to the system.



VEDLEGG

SAK 4.3

Sykkelparkering for lastesykler

Forslagsstiller: Sofie Waage Skjeflo, Brettevilles gate 33.

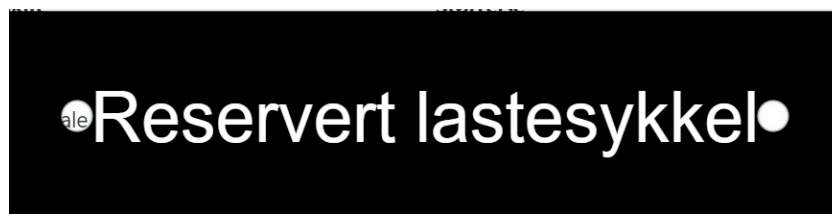
Stadig flere går til innkjøp av elsykler og lastesykler til hverdagstransport, blant annet som erstatning for bilkjøring.¹ Dette kan bidra til bedre luftkvalitet, økt trafikksikkerhet for myke trafikanter og mindre trengsel. Også i gården vår øker antall lastesykler. Med lastesykler menes både sykler med kasse og ekstra lange sykler med tilpasset utstyr til frakt av barn og varer. Dette er kostbare sykler som er attraktive for tyver, og syklene er lett tilgjengelig i vår ulåste bakgård. Det er derfor behov for tryggere og bedre tilrettelagt sykkelparkering i bakgården, som også kan møte framtidens behov for parkering av elsykler og transportsykler.

Styret foreslår utskifting av eksisterende sykkelstativ i portrommet, men foreløpig ingen tilrettelegging for tunge og store sykler. Det behov for å utrede hvordan man kan legge til rette for beboernes behov for ulike typer sykkelparkering i gården. Bedre tilrettelegging for nye transportformer vil også gjøre borettslaget vårt mer attraktivt, og kan bidra til at enda flere velger sykkel i stedet for bil. En slik utredning bør gjøres grundig og være basert på beboernes behov i dag og framtidig behov.

På kort sikt er det behov for å utnytte den eksisterende sykkelparkeringen mer effektivt, og på en måte som gjør at også lastesykler som ikke passer i de nye sykkelstativene kan låses forsvarlig. Dersom lastesykler parkeres i midten av vanlige sykkelstativ vil sykkelen ta opp flere plasser, og det blir mindre plass til vanlige sykler. Noen av syklene er for store for å kunne plasseres slik at rammen kan låses fast til stativet. Ingen av syklene vil kunne løftes opp i andre etasje av de nye sykkelstativene. Under tak er de eneste plassene som er egnet for større sykler på enden av barnevognskurene i portrommene (to plasser i portrommet mot Knud Graahs gate, en plass i portrommet mot Kyrre Grepps gate, med mindre man flytter beholderen med strøsand som tar opp den ene plassen). I tillegg er det mulig å parkere lastesykler på hver ende av de tre frittstående sykkelstativene i bakgården uten av man er i veien for andre sykler, men samtidig får låst sykkelen forsvarlig.

Forslag: Plassene på enden av barnevognskurene i hvert av portrommene og på enden av hvert av de frittstående stativene i bakgården reserveres for lastesykler. Med lastesykler menes i denne sammenheng sykler som er for store til å kunne benytte vanlige stativ på en hensiktsmessig måte. Dette signaliseres med små skilt med teksten "reservert lastesykkel" som festes på de aktuelle plassene. Se eksempel på utforming av skilt under. Dette gjelder totalt 9 (10) plasser, 6 plasser i bakgården og 3(4) plasser i portrommene.

Kostnader og finansiering: 10 lasergraverte skilt i aluminium (80x20 mm) med stripsfester koster 460 kroner.² Dette antas å kunne finansieres over borettslagets driftsbudsjett.



¹ <https://www.tiltak.no/c-miljoeteknologi/c1-drivstoff-og-effektivisering/c-1-5/>

² <https://polyteknikk.no/produkt/egendesignet-skilt/>