



# Årsmøte 2022

---

Nedre Steensgaarden Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 28. mars - 31. mars 2022

## Velkommen til årsmøte i Nedre Steensgaarden 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:

Avstemningen åpner 28. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/607>

### 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.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nedre Steensgaarden 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

Eli Moen og Knut Wahlstrøm 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.

Se vedlagte årsrapport og regnskap.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. 0607 Nedre Steensgaarden Brl - årsrapport.pdf
-

Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 600.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 600.

---

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

Styret går ned til tre medlemmer igjen, med to varaer.

### Innstilling

Styrets leder har sagt seg villig til å stille for et år til.

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Nygård

### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lisa Tennevoll Jensen
- Maria Holth

### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eli Moen
- Knut Wahlstrøm

### Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Maria Holt
-

Sak 6

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegat til OBOS sin generalforsamling. Delegaten blir valgt for et år av gangen.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Nygård
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Bjørn Nygård	Stensgata 30
Styremedlem	Pål Kasper Hjemdal	Stensgata 30
Styremedlem	Maria Holth	Stensgata 30
Styremedlem	Lisa Tennevoll Jensen	Stensgata 30
Varamedlem	Eli Moen	Stensgata 30
Varamedlem	Knut Wahlstrøm	Stensgata 30

## Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Bjørn Nygård	Stensgata 30
----------	--------------	--------------

## Valgkomiteen

Maria Holth	Stensgata 30
-------------	--------------

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

## Generelle opplysninger om Nedre Steensgaarden Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Nedre Steensgaarden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 434 238, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Stensgata 30

Gårds- og bruksnummer:

216      198

Første innflytting skjedde i 2002. Tomten, kjøpt i 2002 er på 642 m<sup>2</sup>.

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

Nedre Steensgaarden Borettslag har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 1 fysisk møte i Korona-året 2021. I tillegg har styret hatt samarbeid internt og med leverandører via epost og telefon.

Styret økte felleskostnadene med 2% den 01.01.22, for å justere opp inntektene og skaffe borettslaget oppspart kapital for senere vedlikehold og oppgraderinger de neste årene.

Styret har brukt mest tid denne perioden på bytte av porttelefon, høytrykksspyling av bakgård og garasjeport (forsikringssak). I tillegg er varmesensor og sirene i alle leiligheter byttet i februar 2022.

Vårt samarbeid med forsikringselskap, forretningsfører, brannsentral, heis, vaktmester og renholder har fungert svært bra.

Fra våren 2022 har styret påbegynt arbeid med å innhente tilbud på vedlikeholds spyling av rør (avløp/bad/kjøkken) og vask/spyling av garasjelegget.

HMS-planen er fortløpende organisert i rutiner, slik at det er blitt enklere å se når de enkelte tiltak i forhold til brann og sikkerhet skal sjekkes og følges opp.

Det har vært 2 ordinære kjøp/salg av leiligheter (3003 og 5002) dette året.

På grunn av corona ble det ikke arrangert felles dugnad dette året, men oppgaver ble fordelt enkeltvis.

Årets aktivitet viser igjen at også for de neste årene bør fremtidige styremedlemmer ha nok tid, engasjement og entusiasme til å delta på alle styremøter, arbeidsmøter og andre tidkrevende tiltak i borettslagets regi. Det er også i beboernes egen interesse at man har engasjerte og aktive folk som tar vare på de verdier som er i vårt rolige borettslag.

## 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 592 126.

Dette er kr 49 126 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak fakturering for elbil-lading og oppgjør fra tidligere skadeoppgjør.

Andre inntekter består av nevnte elbil-lading og oppgjøret fra tidligere skadeoppgjør.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 544 662.

Dette er kr 24 062 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak noe høyere kostnader til drift/vedlikehold og høyere energikostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 47 577 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr 31.12.2021 kr 159 746 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 115 000 til generelt vedlikehold.

### 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 vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med cirka samme energikostnader som beregnet for hele 2021.



**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 2 354. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Steensgaarden Borettslag.

**Lån**

Nedre Steensgaarden Borettslag har ingen lån.

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2022.

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

**Felleskostnader**

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 1.1.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Nedre Steensgaarden Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Nedre Steensgaarden 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.

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>.

Oslo, 22. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG  
ORG.NR. 982 434 238, KUNDENR. 607**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>112 169</b>	<b>170 449</b>	<b>112 169</b>	<b>159 746</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	47 577	-58 280	22 600	52 800
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>47 577</b>	<b>-58 280</b>	<b>22 600</b>	<b>52 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>159 746</b>	<b>112 169</b>	<b>134 769</b>	<b>212 546</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	173 977	159 328
Kortsiktig gjeld	-14 231	-47 159
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>159 746</b>	<b>112 169</b>

**NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 982 434 238, KUNDENR. 607**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	541 780	469 968	540 000	553 000
Andre inntekter	3	50 346	27 116	3 000	25 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>592 126</b>	<b>497 084</b>	<b>543 000</b>	<b>578 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 230	-2 525	-4 200	-4 300
Styrehonorar	5	-30 000	-25 000	-30 000	-30 600
Revisjonshonorar	6	-5 340	-4 170	-4 000	-4 500
Forretningsførerhonorar		-32 935	-32 135	-33 000	-34 000
Konsulenthonorar	7	-966	-2 508	-3 000	-3 000
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-124 949	-178 594	-115 000	-105 000
Forsikringer		-38 633	-44 333	-46 000	-41 000
Kommunale avgifter	9	-97 486	-94 042	-95 400	-100 000
Energi		-43 333	-23 546	-35 000	-38 000
TV-anlegg/bredbånd		-82 193	-70 481	-82 000	-84 000
Andre driftskostnader	10	-81 596	-75 515	-70 000	-78 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-544 662</b>	<b>-555 850</b>	<b>-520 600</b>	<b>-525 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>47 464</b>	<b>-58 766</b>	<b>22 400</b>	<b>52 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	113	486	200	200
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>113</b>	<b>486</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>47 577</b>	<b>-58 280</b>	<b>22 600</b>	<b>52 800</b>
Til opptjent egenkapital		47 577	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-58 280		

**NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 982 434 238, KUNDENR. 607**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	23 477 000	23 477 000
Tomt		6 623 000	6 623 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>30 100 000</b>	<b>30 100 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		21 274	20 548
Driftskonto OBOS-banken		100 755	61 945
Sparekonto OBOS-banken		51 948	76 835
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>173 977</b>	<b>159 328</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 273 977</b>	<b>30 259 328</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		20 179 746	20 132 169
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>20 181 246</b>	<b>20 133 669</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	13	10 078 500	10 078 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 078 500</b>	<b>10 078 500</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		14 231	47 159
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>14 231</b>	<b>47 159</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 273 977</b>	<b>30 259 328</b>
Pantstillelse	14	10 078 500	10 078 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.2.2022

Styret i Nedre Steensgaarden Borettslag

Bjørn Nygård /s/      Pål Kasper Hjemdal /s/      Maria Holth /s/      Lisa Tennevoll Jensen /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	454 884
Garasjeport	45 000
Bredbånd	37 800
Eiendomsskatt	4 096
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>541 780</b>

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

Skadeoppgjør	24 453
Nettinnbetalinger	24 581
Nøkler	1 312
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>50 346</b>

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

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

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 340.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-966
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-966</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-81 467
Drift/vedlikehold elektro	-3 619
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 084
Drift/vedlikehold heisanlegg	-6 179
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 143
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 458
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-124 949</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 112
Vann- og avløpsavgift	-54 909
Renovasjonsavgift	-38 466
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-97 486</b>

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

Vaktmestertjenester	-66 726
Renhold ved firmaer	-12 547
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-205
Bank- og kortgebyr	-2 069
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-81 596</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	113
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>113</b>



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

Overført tomt	-6 623 000
Tilgang 2002	30 100 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>23 477 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.216/bnr.198

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

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-10 078 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-10 078 500</b>

**NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 078 500
<b>TOTALT</b>	<b>10 078 500</b>

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

Bygninger	23 477 000
Tomt	6 623 000
<b>TOTALT</b>	<b>30 100 000</b>

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Bjørn Nygård	Stensgata 30
--------------	--------------

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås (2 plasser):**

Maria Holth	Stensgata 30
-------------	--------------

Lisa Tennevoll Jensen	Stensgata 30
-----------------------	--------------

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

Eli Moen	Stensgata 30
----------	--------------

Knut Wahlstrøm	Stensgata 30
----------------	--------------

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

Bjørn Nygård
--------------

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

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

Maria Holth
-------------

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Nedre Steensgaarden Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsens Vaktmestertjeneste som kommer en gang i uken og foretar forefallende arbeid, slik som nødvendig vedlikehold av garasjeporten.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Bjerkan Renhold AS om renhold av fellesarealene.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646655. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

### Forkjøpsrett

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

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nedre Steensgaarden 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### TV-Bredbånd

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Varmesensorer og sirener byttet i alle leiligheter	
2021	Ny porttelefon	
2021	Ny garasjeport	
2020	Ny oppgradert brannsentral	
2019	Rens av ventilasjonsanlegg	
2017	Aut. døråpnere garasje	
2017	Klargjøring ladere EL-bil garasje	
2016	Maling oppgang	

# 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 28.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.03.22

**Selskapsnummer:** 607 **Selskapsnavn:** Nedre Steensgaarden Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Eli Moen og Knut Wahlstrøm er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

*Fortsetter på neste side*

**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 600.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Bjørn Nygård

**Styremedlem** (2 skal velges)

Lisa Tennevoll Jensen

Maria Holth

**Varamedlem** (2 skal velges)

Eli Moen

Knut Wahlstrøm

**Valgkomite** (1 skal velges)

Maria Holt

**Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

Bjørn Nygård

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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