



Årsmøte 2022

7805 Ånnerud Gård Borettslag

Til andelseierne i Ånnerud Gård Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 5. mai 2022 kl. 18.00 i Ånnerudstua!

Endelig kan vi møtes igjen. Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp. Dette er en god anledning til å delta i diskusjoner og velge det styret som skal forvalte Ånnerud Gård Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Ånnerud Gård Borettslag
5. mai 2022 kl.18.00 i Ånnerudstua.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Orientering om EL-billading i garasjeanlegget
- B) Vedtektsendring av § 13-2, felt c
- C) Nedre parkeringsplass mot gamle Drammensvei
- D) Aldersgrense i borettslag

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Asker, 11. april 2022
Styret i Ånnerud Gård Borettslag

Anne Merete Halle

Anne-Berit Aspås

Anne-Marie Andresen

Gunnar Grue

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Merete Halle	Ånnerudhagen 14 A	2021-2022
Styremedlem	Anne-Berit Aspås	Ånnerudhagen 32 B	2020-2022
Styremedlem	Anne-Marie Andresen	Ånnerudhagen 32 A	2021-2023
Styremedlem	Gunnar Grue	Ånnerudhagen 10 B	2020-2022
Varamedlem	May-Liss Sivertsen	Ånnerudhagen 4 A	2021-2022
Varamedlem	Jon Arne Valset	Ånnerudhagen 11 B	2021-2022

Valgkomiteen

Anne-Lise Tungebakke
Turid Gerlyng

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 1 mann, men borettslaget ønsker å unngå at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Ånnerud Gård Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.

Ånnerud Gård Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976461029, og ligger i Asker kommune med gårdsnummer 8, bruksnummer 499 og adresse Ånnerudhagen 2-32.

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. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ånnerud Gård Borettslag har ansatt på timebasis en som vasker og en som hjelper til med diverse drift og vedlikeholdsoppgaver i borettslaget. Det har ikke vært rapportert om ulykker 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 og styrets rådgiver er Robin Horgheim.

Borettslagets revisor er KPMG.

Styrets arbeid mai 2021 – mai 2022:

Styret har hatt 12 møter. 2 representanter fra styret har også hatt jevnlige møter med firmaet Bærum Blikk som utførte vedlikehold/ oppgradering av takene fra august til november.

Koronasituasjonen åpnet for at vi kunne holde en ekstraordinær generalforsamling i høst, den 13. september. Utover det har vi ikke hatt beboermøter, men styret håper dere ringer oss hvis det er noe dere lurer på! Vi er stort sett tilgjengelige på telefon, alle sammen.

Mye av 2021 var det også restriksjoner, bl.a. mot utleie av Ånnerudstua, men etter at regjeringen åpnet for utleielokaler i sommer, har huset vært utleid flere ganger det siste halve året.

Det har vært 1 overdragelse av leilighet.

Utført vedlikehold:**Bygninger:**

- Oppgradering av takene på alle tre rekker. Dette var et stort arbeid, som ble utført av Bærum Blikk.
- Utvidelsen av søppelboden ferdigstilt.

Brannvarsling:

- Kontroll av brannvarsling.

Heiser:

- Vedlikehold, samt årlig kontroll.

EL-anlegg i fellesområde:

- Vanlig sjekk.

Garasjer:

- Vedlikehold garasjeport.
- Måling av strøm for å se om vi har nok til installering av ladeanlegg for el-biler

Annet arbeid:

- Tiltak for å bekjempe mus og rotter/ hindre at de kommer inn.
- Vaktmesteroppgaver som plenkipping, snørydding og hekkeklipping blir utført av innleide firmaer. Likeens ugressfjerning fra terrasse over garasjer.
- Den store furua ble beskåret av et trepleie-firma etter store snøskader sist vinter. Løse greiner ble fjernet m.m.
- Firmaet GammelNok foretok noe krattfjerning i skråningen nedenfor blå rekke, på kommunens eiendom, i høst, etter at vi hadde søkt kommunen om tillatelse til dette.

Innkjøp:

- Det er ikke foretatt større innkjøp i 2021.

PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD I 2022:

- Innstallering av ladepunkter for el-bil i garasjene.

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 2 782 336.

Andre inntekter består i hovedsak av avklaringer rundt forkjøpsrett, gebyr ved eierskifte, leie av lokale og viderefakturering av vann og avløp 3 og 4 kvartal 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 296 673.

Det er kr 158 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 769 671 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt noe på IN-ordningen. Innbetalinger blir eventuelt brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Avdrag påløper på lånet fra 30.09.23.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 128 975 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 400 000 til større vedlikehold som omfatter innstallering av ladepunkter for el-bil i garasjene. Resterende kr 263 000 går til drift/vedlikehold av bygninger, elektro, utvendig anlegg, heiser og brannsikring.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Etter tilbakemelding fra ansatte i Asker kommune om forventede økninger i kommunale avgifter i 2022:

- Vann og avløp: 7,5 %
- Renovasjon: 3,2 %

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med 7% økning fra 2021 til 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ånnerud Gård Borettslag.

Lån

Ånnerud Gård Borettslag har 1 lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ånnerud Gård Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ånnerud Gård 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,
- 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 31. mars 2022
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 976 461 029, KUNDENR. 7805

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.		1 898 646	2 148 782	1 898 646	1 128 975
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-769 671	689 012	-888 500	695 550
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	0	0	-416 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-939 148	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-769 671	-250 136	-1 304 500	695 550
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 128 975	1 898 646	594 146	1 824 525

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 183 402	2 000 934
Kortsiktig gjeld	-54 427	-102 288
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 128 975	1 898 646

ÅNNERUD GÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 976 461 029, KUNDENR. 7805

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		258 508	324 421	265 632	278 724
Innkrevde felleskostnader	2	2 396 552	2 391 586	2 424 368	2 424 276
Andre inntekter	3	127 276	28 670	140 000	215 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 782 336	2 744 677	2 830 000	2 918 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-99 082	-105 489	-100 000	-98 950
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-3 933	-3 781	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-79 788	-77 575	-78 000	-81 000
Konsulenthonorar	7	-44 154	-10 797	-7 500	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 238 184	-1 632 657	-2 360 000	-663 000
Forsikringer		-131 474	-122 891	-126 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-111 479	-195 729	-248 000	-313 000
Energi/fyring		-115 641	-50 441	-75 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 455	-185 272	-186 000	-190 000
Andre driftskostnader	10	-184 482	-192 990	-170 500	-221 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 296 673	-2 677 622	-3 455 000	-1 951 450
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-514 337	67 055	-625 000	966 550
Innbetalt andel fellesgjeld		0	939 148	0	0
DRIFTSRESULTAT		-514 337	1 006 203	-625 000	966 550
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 174	7 230	0	0
Finanskostnader	12	-258 508	-324 421	-263 500	-271 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-255 334	-317 191	-263 500	-271 000
ÅRSRESULTAT		-769 671	689 012	-888 500	695 550
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	689 012		
Fra annen egenkapital		-769 671	0		

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	34 124 605	34 124 605
Tomt		3 400 000	3 400 000
Andre varige driftsmidler	14	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		37 524 607	37 524 607
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 235	0
Forskuddsbetalte kostnader		203 202	186 913
Andre kortsiktige fordringer	15	1 305	2 316
Driftskonto OBOS-banken		457 156	492 038
Driftskonto OBOS-banken II		8 049	8 514
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 378	4 033
Sparekonto OBOS-banken		504 013	1 307 042
Innestående i andre banker		64	77
SUM OMLØPSMIDLER		1 183 402	2 000 934
SUM EIENDELER		38 708 009	39 525 541
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	12 752 325	13 521 996
SUM EGENKAPITAL		12 752 325	13 521 996
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 291 257	14 291 257
Borettsinnskudd	18	11 610 000	11 610 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 901 257	25 901 257
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		36 931	73 599
Skyldige offentlige avgifter	19	7 741	7 312
Påløpte renter		1 527	1 406
Annen kortsiktig gjeld	20	8 228	19 972
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 427	102 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 708 009	39 525 541
Pantstillelse	21	29 110 000	29 110 000
Garantiansvar		0	0
Asker, 24.03.2022			
Styret i Ånnerud Gård Borettslag			
Anne Merete Halle /s/	Anne Marie Andresen /s/	Anne-berit Aspås /s/	Gunnar Grue /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.

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 286 552
Garasje	138 000
Kapitalkostnader på IN-lån	257 236
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 272
Overført til kapitalkostnader	-258 508
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 424 552

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-28 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 396 552

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avklaring forkjøpsrett	5 995
Gebyr ved eierskifte	4 796
Leie av lokale	15 900
Viderefakturering vann og avløp 3 og 4 kvartal 2021	100 585
SUM ANDRE INNTEKTER	127 276

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-65 825
Påløpte feriepenger	-8 228
Arbeidsgiveravgift	-24 541
Yrkesskadeforsikring	-488
SUM PERSONALKOSTNADER	-99 082

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 933.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 904
SUM KONSULENTHONORAR	-44 154

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulentonorar byggeteknisk, OBOS Prosjekt AS	-163 291
Hovedentreprenør I, Bærum Blikk og Ventilasjon AS	-1 800 463
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 963 754
Drift/vedlikehold bygninger	-98 005
Drift/vedlikehold VVS	-2 225
Drift/vedlikehold elektro	-14 982
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 748
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 597
Drift/vedlikehold brannsikring	-81 186
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-545
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 143
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 238 184

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Feieavgift	-3 187
Renovasjonsavgift	-108 293
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-111 479

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontrol I	-14 110
Driftsmateriell	-6 041
Lyspærer og sikringer	-3 946
Vakthold	-3 810
Vikartjeneste fra byrå	-46 251
Snørydding	-89 500
Andre fremmede tjenester	-8 403
Kontor- og datarekvisita	-540
Trykksaker	-3 149
Andre kontorkostnader	-51
Porto	-2 208
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 164
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 739
Bank- og kortgebyr	-2 570
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-184 482

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 174
------------------------------------	-------

SUM FINANSINNTEKTER	3 174
----------------------------	--------------

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-258 508
--	----------

SUM

FINANSKOSTNADER	-258 508
------------------------	-----------------

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1996 inkl. evt. senere påkostninger

34 124 605

SUM BYGNINGER	34 124 605
----------------------	-------------------

Tomten eies av borettslaget.

Gnr.8/bnr.499

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper

Tilgang 2014	36 699
--------------	--------

Avskrevet tidligere	-36 698
---------------------	---------

1

Snøfreser

Tilgang 2011	32 180
--------------	--------

Avskrevet tidligere	-32 179
---------------------	---------

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2
--------------------------------	----------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IN-avregning	1 305
--------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 305
---	--------------

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 149 302
----------------------	------------

Egenkapital fra IN tidligere	2 603 023
------------------------------	-----------

Egenkapital fra IN 2021	0
-------------------------	---

Reduksjon EK fra IN	0
---------------------	---

SUM ANNEN

EGENKAPITAL	12 752 325
--------------------	-------------------

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig, 2018	-16 894 280
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	2 603 023
Nedbetalt i år, IN	0

SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN**-14 291 257**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2023.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/09-2023
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2023	
102, 103, 104, 206, 207, 208		950
109, 110, 115, 116, 126, 131		1 050

132, 135, 136, 139, 140, 213	1 050
218, 219, 228, 229, 237, 238	1 050
241, 242	1 050
117, 121, 122, 205, 214, 220	1 250
223, 224, 230	1 250

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1996	-11 610 000
SUM	
BORETTSINNSKUDD	-11 610 000

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 378
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 363
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 741

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-8 228
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 228

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 610 000
Pantelån	14 291 257
Beregnete IN-forpliktelser	2 603 023
TOTALT	28 504 280

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

Bygninger	34 124 605
Tomt	3 400 000
TOTALT	37 524 605

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honoraret for perioden 2021/2022 er foreslått satt til kr 100 000 i henhold til budsjett 2022.

4. SAKER TIL BEHANDLING

Sak A) Orientering om EL-billading i garasjeanlegget.

Forslagstiller: Styret.

Saksfremstilling:

- Borettslaget er pålagt å sørge for at det er mulig for beboerne å lade EL-bil.
- For å få til det må vi ha mulighet for lading i garasjeanlegget.
- Denne investeringen går på fellesbudsjettet og berører bare noen av beboerne. Derfor er det viktig at utgiftene blir så lave som mulig, og at utgiftene til selve ladestasjonen må betales av den enkelte bruker.
- Vi har fått kr. 50.000 i tilskudd fra Asker kommune. Betingelsene for tilskuddet er at anlegget må være ferdig montert før desember 2022.

Sak B) Vedtektsendring av § 13-2, felt c angående fakturering av vann- og avløpsgebyrer.

Forslagstiller: Styret.

Saksfremstilling: På den ekstraordinære generalforsamlingen 13.09.21 ble det vedtatt å flette inn følgende ordlyd i § 13-2: «Asker kommune fakturerer vann- og avløpsgebyrer til borettslaget under ett. Gebyrene er en del av borettslagets samlede felleskostnader. Ettersom hver andel har installert egen vannmåler, og forbruket kan variere mellom andelene, faktureres vann- og avløpsgebyrene hver enkelt andelseier særskilt, og kommer i tillegg til de felleskostnader som er beregnet etter brøk.»

Etter et vedtak i kommunestyret mars 2022, vil Asker kommune igjen fakturere hver enkelt abonnent, dvs. hver enkelt andelseier fra 2. kvartal. Men de krever et årsmøtevedtak fra borettslaget før dette skjer.

Dette betyr at borettslaget også må fjerne tillegget i vedtektene, vedtatt 13.09.21, noe som krever to tredjedels flertall. Styret anbefaler generalforsamlingen å fjerne tillegget, samt å vedta at Asker kommune igjen kan fakturere hver andelseier/abonnent.

Forslag til vedtak:

Nåværende § 13-2, felt c fjernes fra vedtektene:

«Asker kommune fakturerer vann- og avløpsgebyrer til borettslaget under ett. Gebyrene er en del av borettslagets samlede felleskostnader. Ettersom hver andel har installert egen vannmåler, og forbruket kan variere mellom andelene, faktureres vann- og avløpsgebyrene hver enkelt andelseier særskilt, og kommer i tillegg til de felleskostnader som er beregnet etter brøk.»

§ 13-2, felt c erstattes med ny setning i vedtektene:

«Asker kommune fakturerer vann- og avløpsgebyrer til hver enkelt abonnent/andelseier.»

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Sak C) Nedre parkeringsplass mot gamle Drammensvei.

Forslagstiller: Terje Sæther. Andelsnr: 238.

Saksfremstilling: Parkeringsplassen framstår i dag som et trist, goldt og ødslig asfaltområde. Området er lite innbydende og yter ikke borettslaget rettferdighet

Parkeringsplassene brukes nesten ikke av borettslagets beboere, men blir av og til tatt i bruk av håndverkere o.l. som har oppdrag i nabolaget og som sted for lunsj og hvile for førere av varebiler og drosjer.

Skolebarn bruker plassen og plenen til terrengsykling\ballkasting, og vinterstid lages det huler i snøhaugen etter brøyting. Snøhaugene brukes også som lekeplass med snøhuler og aking for barnehagene i nabolaget.

Foreldre tar også plassen i bruk for sykkelopplæring og ballspill med barn.

Ikke noe av dette er ulovlig, men det viser at parkeringsplassen anses som et offentlig område hvor hvemsomhelst kan ta seg tilrette med hvasomhelst.

Tiltak

Det bør gjøres tiltak som gjør området mer tiltrekkende, gir et godt inntrykk av borettslaget og som synliggjør at parkeringsplassen ikke er et offentlig område.

Dette kan være plantering av trær, utvidelse av plenen med planting av hekk, planting av busker langs garasjemuren og lignende.

Forslag til vedtak:

"Styret bes om å vurdere mulige tiltak som bidrar til at området ved den nedre parkeringsplassen blir mer tiltrekkende, gir et bedre inntrykk av borettslaget og som synliggjør at parkeringsplassen ikke er et offentlig område."

Styrets innstilling:

Styret støtter denne saken, og vil se hva som kan gjøres for å bedre området nedenfor garasjene.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Sak D) Aldersgrense i borettslag.

Forslagstiller: Terje Sæther. Andelsnr: 238.

Saksfremstilling:

A) Dersom en person nektes godkjenning som andelseier i et borettslag bare på grunn av at dennes alder er under en aldersgrense i vedtektene er dette en forskjellsbehandling på grunn av alder.

Forskjellsbehandling på grunn av alder er forbudt

Lov om Borettslag.

§ 1-5. Forbud mot diskriminering

*I vedtektene kan det ikkje setjast vilkår for å vere andelseigar som tek omsyn til kjønn, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller **alder**. Slike omstende kan ikkje reknast som sakleg grunn til å nekte godkjenning av ein andelseigar eller brukar eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett. Ved diskriminering gjeld likestillings- og diskrimineringsloven.*

Likestillings- og diskrimineringsloven.

§ 6. Forbud mot å diskriminere

*Diskriminering på grunn av kjønn, graviditet, permisjon ved fødsel eller adopsjon, omsorgsoppgaver, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk, **alder** eller kombinasjoner av disse grunnlagene er forbudt. Med etnisitet menes blant annet nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge og språk.*

Forbudet omfatter diskriminering på grunn av eksisterende, antatte, tidligere eller fremtidige forhold som nevnt i første ledd.

B) Styret i et borettslag kan etter Borettslagsloven ikke nekte å godkjenne en person som andelseier selv om personen er yngre enn aldersgrensen i vedtektene.

Generalforsamlingen har gjentatte ganger vedtatt at aldersgrensen i borettslaget skal beholdes. Disse vedtakene strider mot Lov om Borettslag og Likestillings- og diskrimineringsloven.

Lov om Borettslag

§ 8-8. Oppgaver for styret

Styret skal leie verksemda i laget **i samsvar med lov**, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.

§ 8-15. Misbruk av posisjon i laget o.a.

*(2) Styret eller forretningsføraren skal ikkje etterkome noko vedtak av generalforsamlinga dersom vedtaket **strir mot lov** eller vedtekter.*

C) Dersom styret i borettslaget nekter å godkjenne en person som er yngre enn aldersgrensen i vedtektene som andelseier er det styret i borettslaget som må sannsynliggjøre at dette ikke er forskjellsbehandling på grunn av alder.

Likestillings- og diskrimineringsloven.§ 37. *Bevisbyrde*

Diskriminering skal anses å ha skjedd hvis det foreligger omstendigheter som gir grunn til å tro at diskriminering har skjedd, og den ansvarlige ikke sannsynliggjør at diskriminering likevel ikke har skjedd.

D) Hvis styret i borettslaget ikke kan sannsynliggjøre at forskjellsbehandling på grunn av alder ikke har skjedd vil borettslaget kunne bli erstatningspliktig.

Likestillings- og diskrimineringsloven.§ 38. *Oppreisning og erstatning*

Den som er blitt behandlet i strid med

a) bestemmelsene i kapittel 2, med unntak av § 13 sjette ledd

b) -----

c) -----

kan kreve oppreisning og erstatning.

Unntaksbestemmelser:

Likestillings- og diskrimineringsloven har unntaksbestemmelser om lovlig forskjellsbehandling som gjør det lovlig for et borettslag å ha en aldersgrense i vedtektene dersom spesielle vilkår er oppfylt.

Likestillings- og diskrimineringsloven.§ 9. *Lovlig forskjellsbehandling*

Forskjellsbehandling er ikke i strid med forbudet i § 6 når den

a) har et saklig formål

b) er nødvendig for å oppnå formålet og

c) ikke er uforholdsmessig inngripende overfor den eller de som forskjellsbehandles.

Alle tre vilkår må være oppfylt.

Fra forarbeidene til Likestillings- og diskrimineringsloven:

At forskjellsbehandlingen må være saklig, betyr at begrunnelsen må være legitim og at det må være et reelt behov for å forskjellsbehandle. En rekke formål kan tenkes å være saklige, og vurderingen må være om formålet er knyttet til en beskyttelsesverdig interesse. Dette vil typisk være hensyn til helse og sikkerhet, herunder beskyttelse mot psykisk, fysisk og økonomisk skade. At enkelte aldersgrupper erfaringsmessig lager mer støy enn andre, vil imidlertid vanskelig anses som en legitim begrunnelse mindre det foreligger helt spesielle forhold.

Forslag til vedtak:

"For å sikre at aldersgrensen i vedtektene ikke er ulovlig og for å sikre at styret ikke risikerer å handle i konflikt med § 8-15 i Lov om borettslag, ber generalforsamlingen styret om å undersøke til neste ordinære generalforsamling om det foreligger forhold eller omstendigheter for Ånnerud gård borettslag som kan medføre at vedtektenes aldersgrense kan ha et saklig formål, være nødvendig for å oppnå formålet og ikke være uforholdsmessig inngripende overfor den eller de som forskjellsbehandles."

Styrets innstilling:

Styret finner det ikke hensiktsmessig å bruke borettslagets midler til å undersøke dette videre. Forslag til oppheving av aldersgrensen har vært oppe flere ganger på generalforsamlinger og har blitt nedstemt hver gang.

Det har ikke dukket opp noen nye momenter siden sist styret fikk en advokat til å se på dette, som tilsier at dette har endret seg. Det finnes mange boligselskaper i Oslo/Bærum/Asker med aldersklausul, og ingen av selskapene har fått påbud om å fjerne klausulen på grunn av diskriminering etc.

Advokaten vi brukte ble forelagt følgende spørsmål:

Er det saklig grunn til å nekte godkjenning av andelseiere under 50 år når formålet med klausuleringen er å utestenge personer under 50 år?

Advokatens svar var som følgende:

«Det er alminnelig antatt at den typen klausulering som dette borettslaget har, i forhold til å forbeholde retten til å bli andelseier for eldre eller funksjonshemmede ikke er i strid med diskrimineringsloven eller borettslagslovens diskrimineringsforbud, slik klausulering vil normalt være å anse som saklig og ikke som ulovlig diskriminering.

Det er etter mitt skjønn således ikke grunnlag for å konstatere at de er ulovlige og av den grunn må fjernes etter at likestillings- og diskrimineringsloven trådte i kraft 01.01.2018.»

Styret ser derfor ingen grunn til å undersøke dette noe nærmere enn det alt har blitt gjort.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEENS INNSTILLING

STYRET

Styreleder:	Anne Merete Halle	Gjenvalg for 1 år
Styremedlem:	Anne Marie Andresen	Ikke på valg
Styremedlem:	Anne-Berit Aspås	Gjenvalg for 2 år
Styremedlem:	Gunnar Grue	Gjenvalg for 2 år
Varamedlem:	Jon Arne Valset	Gjenvalg for 1 år
Varamedlem:	May-Liss Sivertsen	Gjenvalg for 1 år

Valgkomite

Medlem:	Turid Gerlyng	Gjenvalg for 1 år
Medlem:	Anne Lise Tungebakke	Gjenvalg for 1 år

Asker, 17. mars 2022

Turid Gerlyng
Sign

Anne Lise Tungebakke
sign

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på privat telefon eller e-post til de enkelte medlemmene. Se også Ånnerud Gård Borettslags hjemmeside på vibbo.no/7805 for ytterligere 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.

Parkering

Borettslaget har garasje som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler

Rekvisisjon kan bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6681346. 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.

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. Ånnerud Gård Borettslag er direkte tilknyttet brannvesenet med brannvarslingssentral, og det er borettslagets ansvar å sørge for tilsyn med denne varslingen. Testing av brannslange (i kjøkkenskapet) er den enkelte andelseiers ansvar. 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 og felles elektrisk anlegg. Når det gjelder borettslaget ansatte, må styret 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05. og 30.11. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Den største oppgaven framover blir installering av el-billadestasjoner i garasjen. Se ellers egen vedlikeholdsplan for kommende 5-årsperiode!

7805 Ånnerud Gård Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

VEDLIKEHOLDSPLAN perioden 2022 – 2027:

<u>Beskrivelse av og tid for planlagt vedlikehold</u>	<u>Estimert kostnad</u>
--	--------------------------------

BYGNINGER

2023

Gul husrekke. Fasadevask	kr. 40.000
--------------------------	------------

2024

Blå husrekke. Fasadevask	kr. 50.000
--------------------------	------------

2025

Rød husrekke. Fasadevask	kr. 50.000
--------------------------	------------

GARASJEANLEGG

Årlig vedlikehold av garasjeport	kr. 15.000/år
----------------------------------	---------------

BRANNVARSLINGSANLEGG

Årlig vedlikehold av brannskap	
Teste sensorer og bytte defekte sensorer	
Sjekke batteri i sender fra brannskap til brannvesen	kr. 20.000/år

HEISER

Årlig vedlikehold og utskifting av slitte deler. Offentlig kontroll	kr. 30.000/år
---	---------------

ELEKTRISK HOVEDANLEGG OG ANLEGG I FELLESOMRÅDER

2022

Installere opplegg for lading av EL-biler i garasje	kr. 400.000
---	-------------

2023

Skifte belysning på uteområde. Bytte utelamper	Anslås senere
--	---------------

OVERVANN OG AVLØPSANLEGG

2023-2024

Spyling av stammer og bunnledninger fram til hovedledning, stikkledninger fra sluk på bad og fram til stamme, samt fra vannlås på kjøkkenopplegg og fram til stamme.	Anslås senere
--	---------------

UTEAREALER

Årlig plenklipping, hekkeklipping, fjerning av ugress på terrasse	Timebetalt, så dette kan variere litt
---	---------------------------------------

2022 – 2027

Klipping/luking av krypmispel m.m. hvert annet år	Timebetalt
---	------------



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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