



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 360 818
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 348 280	6 286 900
Sum inntekter		6 348 280	6 286 900
Kostnader			
Lønnskostnad		126 337	122 658
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		56 038	56 038
Annen driftskostnad		3 759 428	2 824 419
Sum kostnader		3 941 803	3 003 115
Driftsresultat		2 406 477	3 283 784
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 286	25 491
Sum finansinntekter		46 286	25 491
Annen finanskostnad		813 173	555 339
Sum finanskostnader		813 173	555 339
Netto finans		-766 887	-529 848
Ordinært resultat før skattekostnad		1 639 590	2 753 936
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 639 590	2 753 936
Årsresultat		1 639 590	2 753 936
Totalresultat		1 639 590	2 753 936
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 639 590	2 753 936
Sum overføringer og disponeringer		1 639 590	2 753 936



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 949 551	13 949 551
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		965 805	703 189
Sum varige driftsmidler		14 915 355	14 652 740
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		126 061	
Sum finansielle anleggsmidler		126 061	0
Sum anleggsmidler		15 041 416	14 652 740
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 094	8 500
Andre fordringer		69 460	69 596
Sum fordringer		88 554	78 096
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 423 187	4 814 755
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 423 187	4 814 755
Sum omløpsmidler		4 511 740	4 892 851
SUM EIENDELER		19 553 157	19 545 591



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 700	11 700
Sum innskutt egenkapital		11 700	11 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		19 849 472	21 489 062
Sum opptjent egenkapital		-19 849 472	-21 489 062
Sum egenkapital		-19 837 772	-21 477 362
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 753 309	39 593 068
Øvrig langsiktig gjeld		1 203 034	1 077 600
Sum annen langsiktig gjeld		38 956 343	40 670 668
Sum langsiktig gjeld		38 956 343	40 670 668
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		341 668	301 530
Leverandørgjeld		92 918	28 805
Annen kortsiktig gjeld			21 950
Sum kortsiktig gjeld		434 586	352 285
Sum gjeld		39 390 929	41 022 953
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 553 157	19 545 591



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358590

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 360 818
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 955 360 818
BORETTLAGET NØRVEGATA 10 AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 348 280	6 286 900
Sum inntekter		6 348 280	6 286 900
Kostnader			
Lønnskostnad		126 337	122 658
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		56 038	56 038
Annen driftskostnad		3 759 428	2 824 419
Sum kostnader		3 941 803	3 003 115
Driftsresultat		2 406 477	3 283 784
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 286	25 491
Sum finansinntekter		46 286	25 491
Annen finanskostnad		813 173	555 339
Sum finanskostnader		813 173	555 339
Netto finans		-766 887	-529 848
Ordinært resultat før skattekostnad		1 639 590	2 753 936
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 639 590	2 753 936
Årsresultat		1 639 590	2 753 936
Totalresultat		1 639 590	2 753 936
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 639 590	2 753 936
Sum overføringer og disponeringer		1 639 590	2 753 936



Organisasjonsnr: 955 360 818
BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13 949 551	13 949 551	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	965 805		703 189
Sum varige driftsmidler	14 915 355	14 652 740	
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	126 061		
Sum finansielle anleggsmidler	126 061		0
Sum anleggsmidler	15 041 416	14 652 740	
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	0		0
Fordringer			
Kundefordringer	19 094		8 500
Andre fordringer	69 460		69 596
Sum fordringer	88 554		78 096
Investeringer			
Sum investeringer	0		0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4 423 187		4 814 755
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	4 423 187		4 814 755
Sum omløpsmidler	4 511 740		4 892 851
SUM EIENDELER		19 553 157	19 545 591

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	11 700	11 700
Sum innskutt egenkapital	11 700	11 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	19 849 472	21 489 062
Sum opptjent egenkapital	-19 849 472	-21 489 062
Sum egenkapital	-19 837 772	-21 477 362
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 753 309	39 593 068
Øvrig langsiktig gjeld	1 203 034	1 077 600
Sum annen langsiktig gjeld	38 956 343	40 670 668
Sum langsiktig gjeld	38 956 343	40 670 668
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	341 668	301 530
Leverandørgjeld	92 918	28 805
Annen kortsiktig gjeld		21 950
Sum kortsiktig gjeld	434 586	352 285
Sum gjeld	39 390 929	41 022 953
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 553 157	19 545 591



Organisasjonsnr: 955 360 818
BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Borettslaget Nørvegata 10 AL

21. mars 2023

Selskapsnummer: 6498





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nørvegata 10 AL

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

Dato for årsmøtet:

21. mars 2023 kl. 18:00, Volsdalen menighetshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Nørvegata 10 AL



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6498 Årsrapport for 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 114 050.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 114 050.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Simon Rønneberg Eiken

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Uhlen
- Stig Åsland

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christine Marstein
- Ivar Eidsvik
- Sissel Sørensen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Gitte Slinning
- Natalie Kathleen Brist
- Thomas Strøm Dalseth

Vedlegg

1. Instilling valg Borettslaget Nørvegata 2023.pdf



Sak 5

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Simon Eiken

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ida Uhlen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Andre Brevik	Nørvegata 10 B
Styremedlem	Harald Eivind Høgstøl	Nørvegt. 14 C
Styremedlem	Fritz Inge Tuvik	Nørvegata 18 B
Styremedlem	Ida Uhlen	Nørvegata 16 B
Styremedlem	Kåre Bjørn Våge	
Varamedlem	Ivar Eidsvik	Nørvegata 14 B
Varamedlem	Christine Marstein	Nørvegt. 14 A
Varamedlem	Sissel Sørensen	Nørvegata 16 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Thomas Andre Brevik Nørvegata 10 B

Varadelegert

Ida Uhlen Nørvegata 16 B

Valgkomiteen

Morten Ødegård	Nørvegata 18 C
Thomas Strøm Dalseth	Nørvegata 12 B
Gitte Slinning	Nørvegata 10 C

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Borettslaget Nørvegata 10 AL

Borettslaget består av 117 andelsleiligheter.

Borettslaget Nørvegata 10 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955360818, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

133 291

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 Nørvegata 10 AL har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

Styrets arbeid

Styret har i perioden mars 2022 – februar 2023 gjennomført 10 styremøter. 2022 har vært et krevende år økonomisk med flere kostbare, utsatte prosjekt fra 2021, høyere økning av kommunale avgifter og eiendomsskatt enn forutsett, samt flere rentehevinger. Til tross for dette valgte styret å bruke av oppsparte midler til å gjøre brannsikringstiltak.

Dette er noen av sakene styret har jobbet med i perioden:

- Bygd sykkelboder mellom hver av blokkene. I tillegg kom det elektriske arbeid i forbindelse med strøm til dør og nye lys inni bodareal. OBOS ga tilskudd på 117.000 kr for bygging av dette. Hver oppgang har blitt tildelt sin sykkelbod som låses opp ved bruk av nøkkelbrikke.
- Det har over flere år vært snakket om å få fjernet det gamle, opprustede gjerdet på sørsiden av blokkene. Dette har nå blitt gjennomført og vi har fått satt opp et nytt, sikrere gjerde.
- Hver av våre fem blokker har hatt en gammel utgangsdør på vestsiden, disse dørene har blitt byttet ut.
- Det har blitt montert opp røykvarslere i alle trappeløp, bod og kjellerareal. Vi har også fått montert opp brannslukningsapparat i hvert trappeløp, fått skiltet rømningsveiene og skiltet «møtepunkt» mellom blokkene. For å holde kostnadene nede, satte styremedlem Kåre av tre dager for å delta på dette arbeidet. Styret har også inngått avtale om at brannslukningsapparatene i trappeløp blir kontrollert én gang i året.
- Under arbeidet med brannsikring ble styret bevisst på at det manglet branndør i bunn av trappeløp i 10C og 18A. Disse har nå blitt montert opp, men det gjenstår noe listing.
- PostNord har fått tillatelse til å sette opp pakkeautomat mellom blokk 16 og 18.
- Vår leverandør av vaktmestertjenester, Norsk Aktivitetssenter, kunne ikke tilby brøyting sesongen 2022-2023. Styret inngikk avtale med Haagensen AS som leverandør av denne tjenesten.
- I desember fikk borettslaget beskjed om at vår leverandør av trappevask og vaktmestertjenester, Norsk Aktivitetssenter AS (NAS) avvikler driften. NAS inngikk avtale om selskapsoverdragelse til Halvorsen Service Partner AS, hvor Halvorsen overtok alle kontrakter og ansatte i NAS fra 01.01.2023.
- Styret fikk inn ny leietaker til utleieleiligheten i 18B. Den leies ut for 9 000 kr/mnd.

Planer for 2023:

Økte rentekostnader tar en god del av budsjettet for 2023, men styret har vurdert å se nærmere på muligheten for å bytte ut de resterende gamle branndørene i bunn av trappeløp, men i hvor stort omfang er ennå uavklart. Det er også enkelte gjerder og rekkverk utendørs som hadde trengt et strøk maling.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt rentenivå.

Resultat

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

Disponible midler

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

Disponible midler per 31.12.22 var kr 4 077 154.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Det er budsjettet med en økning på 6,5% av kommunale avgifter for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Nørvegata 10 AL.

Lån

Borettslaget Nørvegata 10 AL har lån i Handelsbanken og Husbanken.

Handelsbanken: 4,15% flytende rente, innfrielsesdato 01.04.46.

Husbanken: 2,39% flytende rente, innfrielsesdato 01.11.33.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4% i 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. Det er også vedtatt å øke månedlig felleskostnad til Telenor med kr 30 fra 01.03.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, Daagården
6010 Alesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nørvegata 10 AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nørvegata 10 AL som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



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

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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 24. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: 7WPWE-FMABX-OOBXT-43MIG-6M06Q-578P3



BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL ORG.NR. 955 360 818, KUNDENR. 6498

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	4 540 566	3 652 259	4 540 566	4 077 155
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 639 590	2 753 936	1 976 159	1 564 200
Tilbakeføring av avskrivning	15 56 038	56 038	56 038	56 038
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -318 654	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 839 759	-1 921 667	-1 966 000	-1 567 000
Innsk. øremerk. bankkto	-627	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-463 412	888 307	66 197	53 238
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 077 154	4 540 566	4 606 763	4 130 393

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 511 740	4 892 851
Kortsiktig gjeld	-434 586	-352 285
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 077 154	4 540 566



Borettslaget Nørvegata 10 AL

BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL ORG.NR. 955 360 818, KUNDENR. 6498

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 267 780	6 108 048	6 268 000	6 542 000
Andre inntekter	3	80 500	178 852	219 000	99 000
SUM DRIFTSINTEKTER		6 348 280	6 286 900	6 487 000	6 641 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 612	-15 158	-15 612	-15 612
Styrehonorar	5	-110 725	-107 500	-110 725	-114 050
Avskrivninger	15	-56 038	-56 038	-56 038	-56 038
Revisjonshonorar	6	-18 793	-17 376	-19 200	-20 000
Forretningsførerhonorar		-249 750	-247 023	-250 000	-256 000
Konsulenthonorar	7	-2 563	-45 614	-20 000	-20 000
Kontingenter		-23 400	-23 400	-23 400	-23 400
Drift og vedlikehold	8	-814 921	-258 545	-998 800	-310 000
Forsikringer		-214 413	-194 580	-202 400	-236 000
Kommunale avgifter	9	-1 340 143	-1 138 037	-1 239 000	-1 401 000
Energi/fyring		-63 353	-71 994	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-779 216	-589 783	-784 836	-818 000
Andre driftskostnader	10	-252 876	-238 067	-247 630	-274 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 941 803	-3 003 115	-4 032 641	-3 609 600
DRIFTSRESULTAT		2 406 477	3 283 784	2 454 359	3 031 400
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 286	25 491	5 000	30 000
Finanskostnader	12	-813 173	-555 339	-483 200	-1 497 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-766 887	-529 848	-478 200	-1 467 200
ÅRSRESULTAT		1 639 590	2 753 936	1 976 159	1 564 200
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 639 590	2 753 936		



Borettslaget Nørvegata 10 AL

BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL ORG.NR. 955 360 818, KUNDENR. 6498

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 210 075	13 210 075
Tomt	13	238 493	238 493
Leiligheter/lokaler	14	500 983	500 983
Andre varige driftsmidler	15	965 805	703 189
Miljøbankkonto, øremerket		126 061	0
SUM ANLEGGSMIDLER		15 041 416	14 652 740
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		19 094	8 500
Forskuddsbetalte kostnader		69 460	69 596
Driftskonto OBOS-banken		1 830 967	2 244 059
Sparekonto OBOS-banken		2 592 220	2 570 696
SUM OMLØPSMIDLER		4 511 740	4 892 851
SUM EIENDELER		19 553 157	19 545 591
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Udekket tap	16	-19 849 472	-21 489 062
SUM EGENKAPITAL		-19 837 772	-21 477 362



Borettslaget Nørvegata 10 AL

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	37 753 309	39 593 068
Borettsinnskudd	18	1 077 600	1 077 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	125 434	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 956 343	40 670 668

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		92 918	28 805
Påløpte renter		120 603	54 024
Påløpte avdrag		221 065	247 506
Annen kortsiktig gjeld		0	21 950
SUM KORTSIKTIG GJELD		434 586	352 285

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 553 157	19 545 591
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	64 062 600	64 062 600
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 22.02.2023

Styret i Borettslaget Nørvegata 10 AL

Thomas Andre Brevik /s/

Harald Eivind Høgstøyl /s/

Fritz Inge Tuvik /s/

Ida Uhlen /s/

Kåre Bjørn Våge /s/



Borettslaget Nørvegata 10 AL

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	5 482 944
Telenor	784 836
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 267 780

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Utleie Borettslagets leilighet	80 500
SUM ANDRE INNETEKTER	80 500

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 612
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 612

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.



Borettslaget Nørvegata 10 AL

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 110 725.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 793.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-2 563
SUM KONSULENTHONORAR	-2 563

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Ole Riste AS- Bygging av nytt gjerde	-474 313
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-474 313
Drift/vedlikehold bygninger	-34 932
Drift/vedlikehold VVS	-1 288
Drift/vedlikehold elektro	-63 318
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 850
Drift/vedlikehold brannsikring	-235 530
Kostnader dugnader	-690
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-814 921

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-344 056
Kommunale avgifter	-996 087
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 340 143



Borettslaget Nørvegata 10 AL

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 849
Driftsmateriell	-11 903
Lyspærer og sikringer	-630
Vaktmestertjenester	-99 084
Renhold ved firmaer	-89 100
Snørydding	-24 326
Andre fremmede tjenester	-1 617
Trykksaker	-4 245
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kontorkostnader	-1 776
Bank- og kortgebyr	-2 927
Velferdskostnader	-2 050
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-252 876

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 600
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 151
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 535
SUM FINANSINTEKTER	46 286

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-667 358
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-145 815
SUM FINANSKOSTNADER	-813 173

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1963	4 876 877
Oppgradering av balkonger i 2007	8 333 198
SUM BYGNINGER	13 210 075

Tomten ble kjøpt i 1963 for 238 493,-.

Gnr.133/bnr.291

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

NOTE: 14

LEILIGHETER

Leiligheter	500 983
SUM LEILIGHETER	500 983

Leilighet/lokale er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, som bygninger, jf. noten om drift og vedlikehold.



Borettslaget Nørvegata 10 AL

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vifteanlegg 1973		
Tilgang 2020	149 875	
Avskrevet tidligere	-17 486	
Avskrevet i år	-14 988	117 401
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	900 000	
Avgang 2018	-120 000	
Avskrevet tidligere	-209 200	
Avskrevet i år	-41 050	529 750
Sykkelbod		
Tilgang 2022	318 654	318 654
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		965 805
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-56 038

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



Borettslaget Nørvegata 10 AL

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 27 år.

	-28 700
Opprinnelig 2019	000
Nedbetalt tidligere	1 967 840
Nedbetalt i år	823 504
	-25 908 656

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

	-24 000
Opprinnelig 2008	000
Nedbetalt tidligere	11 139 092
Nedbetalt i år	1 016 255
	-11 844 653
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-37 753 309

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig -1 077 600

SUM BORETTSINNSKUDD -1 077 600

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Miljøbankkonto-OBOS -125 434

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -125 434

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 077 600
Pantelån	37 753 309
Påløpte avdrag	221 065
TOTALT	39 051 974

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

Bygninger	13 210 075
Tomt	238 493
TOTALT	13 448 568



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86384519. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Sykkelboder	Bygget 4 stk sykkelboder, én mellom hver av blokkene. Åpnes med nøkkelbrikke.
2022	Skiftet gjerde mot E136	Satt opp nytt nettinggjerde på sørsiden av blokkene.
2022	Skiftet utgangsdør på vestsiden	Utgangsdøren på vestsiden av blokkene har blitt byttet ut, totalt 5 stk.
2022	Brannsikring	Montert opp røykvarslere i trappeløp, bod- og kjellerareal. Montert brannslukningsapparat i trappeløp, skiltet rømningsvei og skiltet møtepunkt ved brann/evakuering.
2021	Skifte av baderomsvifter	Baderomsvifte i alle leiligheter på bakkenivå over (H1.., H2.. og H3..) måtte skiftes på grunn av lagerstøy fra de som var montert i 2016/2017.
2020	Avtrekksvifter bodareal	Montering av avtrekksvifter i bodarealene i 1. og 2. underetasje i



Borettslaget Nørvegata 10 AL

2019	Vedlikeholdsnøkkel	blokkene 10, 12, 14 og 18 for utskifting av lufta. Tilstandsvurdering med utviklingsplan av OBOS Prosjekt.
2019	Utskifting vann- og kloakkrør	Utskifting vann- og kloakkrør mot sør og øst. <ol style="list-style-type: none">1. Alle vann- og kloakkledninger mot sør og øst ble skiftet.2. Nye kummer ble montert.3. Trekkør for fiber ble lagt for å redusere kostnader ved innlegging av fiber.4. Trærne mot øst ble fjernet pga. disse er uønska i norsk flora.5. Trapp v/18C ble fjernet for å koble til vannet som kommer i rør gjennom veien.
2019	Monterte treplate over avfallsnedkasta	Monterte treplate over avfallsnedkasta i alle etasjene.
2018	Rekkverk mellom blokkene	Maling og ny topplate på rekkverka mellom blokkene.
2018	Rep. vanninntrenging i kjellervegg	Rep. vanninntrenging i kjellervegg 10C og 18A. Tatt hull i kjellervegg og slo opp kjellergulv. Lagt inn sluk i gulv og nye rør fra veggen og til yttersida blokk.
2016 - 2017	Fasaderehabilitering	<ol style="list-style-type: none">1. Fasade syd ble oppgradert ferdig i 2007. Vedlikeholdsmessig kontroll/utbedring vil bli utført. Eventuelle garantiforhold vil bli håndtert iht. aktuell entreprenørkontrakt.2. Leca rehab-blokk på grunnmurer. Isolasjonssjikt og sokkel for tilleggsisolert hovedfasade. Nødvendige ventilasjon for kjellerrom etableres med ventilhetter i grunnmur.3. Utvendig isolering fasader 10 cm med effektiv vindsperre. Utlektet Steni-kledning.4. Nye vindu i vinyl eller aluminiumkledd tre. Konkurrans på pris og kvalitet. Nye vindusforinger og listverk i ferdig, hvitmalt utførelse. Åpningsvindu i trapperom.5. Fargevalg er illustrert i vedlagte illustrasjoner. Det legges vekt på at valgte løsninger spiller på lag med



Borettslaget Nørvegata 10 AL

eksisterende farger og detaljer i sydfasadene.

6. Etablering av friskluftsentiler m/lydklasse i oppholdsrom. Oppgradert utkast fra kjøkkenventilator. Kontroll/utbedring avtrekk over tak.

7. Oppgradering hovedinnganger med takoverbygg i samme stil som nå. Bredest mulig dører, døråpnersystem, inkl. oppgradering portåpnersystem. Ny rømningsluke i sokkel nr.14.

8. Dører fra trapperom til kjellerrom oppgraderes til selvlukkende dører med brannklasse.

9. Omteking tak inkl. beslag og takhatter. Overgang tidligere oppgraderte sydfasader fullføres mot ny tekking, inkl. utbedring/utskifting takrenner.

10. Tilkomst tak forbedres med tanke på sikkerhet.

11. Det er medregnet noe maling/oppgradering også av mellombygg. Vurderes m/styret.

12. Oppgradering av lys og el-utstyr i forbindelse med inngangsparti og fasader.

13. Det er medregnet oppgradering og sikring av eksisterende støyskjermingsvegg mot innfartsvegen. Reparasjon av øvrige rekkverk. Det innhentes pris på nytt, rekkverk, eventuell utskifting besluttet senere. Styret vurderer dette i forhold til mulig «miljølokk».

14. Plan for nødvendige oppgraderinger av system for overvann og avløp utarbeides. Aktuelle strakstiltak gjennomføres etter beslutning i styret.

15. Generelle vedlikeholdstiltak etter bestilling fra styret, innenfor vedtatte,



Borettslaget Nørvegata 10 AL

		økonomisk rammer. Det innhentes pris på nytt lys-system i trappegangene.
2016 - 2017	Nedgravde avfallsbrønner	16. Oppgradering til digitalt tegningsgrunnlag og dokumentasjon for videre drift av borettslaget. Det ble montert 2 nedgravde avfallsløsninger mellom blokkene 12, 14, 16 og 18. Begge har 3 brønner.
2011	Hovedvannledninger	Hovedvannledninger fra kommunal ledning og inn til innvendig hovedstoppekran samt stigeledninger for kaldtvann i kjellere: - Utskifting av vannledninger fra utvendig kommunale ledninger og inn til innvendige stoppekraner. - Videre utskifting av innvendige stigeledninger gjennom kjelleretasjer og opp til leiligheter i underetasjer. Nye utvendige og innvendige stoppekraner.
2007	Stigeledninger for kaldtvann i leilighet	Utført av Bravida Rør AS. - Alle stigeledninger for kaldtvann utskiftet med nye ledninger i kobber. - Ledninger tilkoblet til innvendige stoppekraner i leiligheter. - En del beboere bestilte selv utskifting av interne vannledninger og utstyr.
2005	Fasadevegger mot syd og balkonger	Utført av Rørleggerfirma Domaas & Jensen AS. - Rehabilitering av fasadevegger mot syd og utvidelse av balkonger. - Riving av stålkassetter, vinduer og fronter av balkonger. - Utlekking, tilleggisolering, GU-plater og vindsperre. - Montering av ny fasadekledning av Steni fasadeplater. - Utvidelse av balkonger med nytt dekke og rekkverk.
2003	Overbygg over hovedinnganger	Utført av Selmer AS. - Bygging av overbygg/baldakiner over hovedinnganger.
2001	Vinduer og inngangsdører i kjelleretg.	Utført av Byggmestern Møre AS. - Montert nye vinduer og kjellerdører i vinyl. Vinduer med 2-lags isolerglass.
		Utført av: Valdebygg AS.

Vedlegg 1

24 av 30

6498 Årsrapport for 2022.pdf



Borettslaget Nørvegata 10 AL

2000	Mellombygg mellom boligblokker	<ul style="list-style-type: none">- Rehabilitering av betongskader på mellombygg.- Karbonatisering og armeringsrust.
1992	Omtekking av tak	<p>Utført av E. Smørholm AS.</p> <ul style="list-style-type: none">- Tak ble omtekket med Derbegum.
1989	Fasadevegger mot nord	<p>Utført av Takservice AS.</p> <ul style="list-style-type: none">- Riving av vinduer og eternitkledning.- Montering av nye ferdigmalte H-vinduer i tre.- Utlekking, isolering og montering av lakkerte stålkassetter.
1989	Hovedinngangsdører mot nord	<p>Utført av Entr. Selmer AS.</p> <ul style="list-style-type: none">- Utskifting av hovedinngangsdører.- Montering av nye dører i bruneloksert aluminium. Dører er montert med EI-sluttstykke.- Dørene ble tilknyttet porttelefonsystem.
1989	Porttelefoner	<p>Utført av H-produkter AS.</p> <ul style="list-style-type: none">- Porttelefoner med tilkobling til leiligheter ble montert av EL-entreprenør Webjørn Svendsen AS.
1988	Vinduer i trapperom mot nord	<ul style="list-style-type: none">- Vinduer i trapperom ble utskiftet.- Montert nye vinduer type H-vindu, ferdig beiset.
1979	Fasadevegger mot syd og gavlvegger	<p>Utført av A-B Bygg AS.</p> <ul style="list-style-type: none">- Riving vinduer og eternitkledning.- Montering av nye vinduer.- Utlekking, isolering og montering av lakkerte stålkassetter. <p>Arbeid utført av Entr. Selmer AS.</p>



Ditt boligselskap har mottatt støtte!



Gir tilbake

OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt **98 prosjekter** rundt om i landet. Ditt boligselskap var et av disse!

Vedlegg 1

26 av 30

6498 Årsrapport for 2022.pdf



Valgkomiteens innstilling for valg 2023

Følgende er på valg:

Styret

Thomas Andre Brevik (Styreleder) 10 B

Harald Eivind Høgstøl 14 C

Ida Uhlen 16 B

Varastyremedlemmer

Christine Marstein 14 A

Ivar Eidsvik 14 A

Sissel Sørensen 16 A

Valgkomite

Thomas Strøm Dalseth 12 B

Gitte Slinning 10 C

Morten Ødegård 14 B

Her er valgkomiteens innstilling:

Styreleder:

Simon Rønneberg Eiken 16 B

Styret:

Ida Uhlen (**Gjenvalg**) 16 B

Stig Åsland 10 B

Varastyremedlemmer:

Christine Marstein (**Gjenvalg**) 14 A

Ivar Eidsvik (**Gjenvalg**) 14 B

Sissel Sørensen (**Gjenvalg**) 16 A



Valgkomite:

Thomas Strøm Dalseth (**Gjenvalg**) 12 B

Gitte Slinning (**Gjenvalg**) 10 C

Natalie Kathleen Brist 14 B

Mvh

Thomas Strøm Dalseth

Valgkomiteen



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 21.03.23

Selskapsnummer: 6498 **Selskapsnavn:** Borettslaget Nørvegata 10 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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