



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 968 053  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

### 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, 22.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 691 604	3 629 014
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 691 604</b>	<b>3 629 014</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 620	97 258
Annen driftskostnad		2 138 837	1 319 625
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 235 457</b>	<b>1 416 883</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 456 147</b>	<b>2 212 131</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 301	1 988
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 301</b>	<b>1 988</b>
Annen finanskostnad		623 855	649 088
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>623 855</b>	<b>649 088</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-591 554</b>	<b>-647 100</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>864 593</b>	<b>1 565 031</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>864 593</b>	<b>1 565 031</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>864 593</b>	<b>1 565 031</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>864 593</b>	<b>1 565 031</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		864 593	1 565 031
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>864 593</b>	<b>1 565 031</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 122 714	4 122 714
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		4 122 715	4 122 715
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		68 956	
Sum finansielle anleggsmidler		68 956	0
Sum anleggsmidler		4 191 671	4 122 715
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		65 029	70 687
Sum fordringer		65 029	70 687
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 164 743	1 926 928
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 164 743	1 926 928
Sum omløpsmidler		2 229 772	1 997 615
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 421 443</b>	<b>6 120 330</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 400</b>	<b>6 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 377 681	10 242 274
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 377 681</b>	<b>-10 242 274</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 371 281</b>	<b>-10 235 874</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 682 083	15 313 488
Øvrig langsiktig gjeld		988 213	919 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 670 296</b>	<b>16 233 088</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 670 296</b>	<b>16 233 088</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		104 355	104 355
Leverandørgjeld		15 868	13 000
Skyldige offentlige avgifter		25	35
Annen kortsiktig gjeld		2 180	5 726
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>122 428</b>	<b>123 117</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 792 725</b>	<b>16 356 205</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 421 443</b>	<b>6 120 330</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358586

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 968 053  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

#### 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: 953 968 053  
BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 691 604	3 629 014
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 691 604</b>	<b>3 629 014</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 620	97 258
Annen driftskostnad		2 138 837	1 319 625
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 235 457</b>	<b>1 416 883</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 456 147</b>	<b>2 212 131</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 301	1 988
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 301</b>	<b>1 988</b>
Annen finanskostnad		623 855	649 088
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>623 855</b>	<b>649 088</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-591 554</b>	<b>-647 100</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>864 593</b>	<b>1 565 031</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>864 593</b>	<b>1 565 031</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>864 593</b>	<b>1 565 031</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>864 593</b>	<b>1 565 031</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		864 593	1 565 031
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>864 593</b>	<b>1 565 031</b>



Organisasjonsnr: 953 968 053  
BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 AL

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 122 714	4 122 714
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		4 122 715	4 122 715
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		68 956	
Sum finansielle anleggsmidler		68 956	0
Sum anleggsmidler		4 191 671	4 122 715
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		65 029	70 687
Sum fordringer		65 029	70 687
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 164 743	1 926 928
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 164 743	1 926 928
Sum omløpsmidler		2 229 772	1 997 615
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 421 443</b>	<b>6 120 330</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6 400</b>	<b>6 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	9 377 681	10 242 274
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-9 377 681</b>	<b>-10 242 274</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-9 371 281</b>	<b>-10 235 874</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 682 083	15 313 488
Øvrig langsiktig gjeld	988 213	919 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 670 296</b>	<b>16 233 088</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 670 296</b>	<b>16 233 088</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	104 355	104 355
Leverandørgjeld	15 868	13 000
Skyldige offentlige avgifter	25	35
Annen kortsiktig gjeld	2 180	5 726
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>122 428</b>	<b>123 117</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 792 725</b>	<b>16 356 205</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 421 443</b>	<b>6 120 330</b>



Organisasjonsnr: 953 968 053  
BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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





# Årsmøte 2023

Borettslaget Nørvegata 5 AL

14. mars 2023

Selskapsnummer: 6500





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nørvegata 5 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:

14. mars 2023 kl. 18:00, OBOS Nordvest - Ystenesgata 6B.

### 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. Forbudet mot hundehold fjernes fra husreglene
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Nørvegata 5 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. 6500 Årsrapport for 2022.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 86 403.



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 86 403.

Sak 4

## **Forbudet mot hundehold fjernes fra husreglene**

### **Forslag fremmet av:**

Toril Lindin

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det har vært ulik praksis med å få godkjent hundehold, noe som virker diskriminerende overfor enkelte som har søkt.

Slik det visstnok praktiseres nå, så er det opp til beboere i hver enkelt oppgang som kan avgjøre om en som bor i samme oppgang kan få tillatelse til å anskaffe seg en hund.- Dette er svært urettferdig. Vi bor jo under samme tak men har ulike hovedinnganger...

Selv om det er forbud mot hundehold, sier Husleieloven og rettspraksis at beboere kan holde hund «dersom gode grunner taler for det og at dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen».

Styret kan ikke nekte dyrehold på prinsipielt grunnlag som følge av forbud i ordensregler.

Jeg mener således at bestemmelsen om forbud mot hund ikke gjelder slik intensjonen med forbudet er, og den er derfor meningsløs.

Det er ikke borettslaget eller styrets oppgave å begrense livsutfoldelsen til beboerne.

Hundehold styres dessuten av husregler. Ved støy eller forurensning som er til vesentlig ulempe for øvrige, vil husregler om ro og orden gjelde.

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at forslaget nedstemmes, og beholder husordensreglene som de er i dag.

Der står det:

"Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt i borettslaget, med unntak av innekatter, akvariefisk etc. Annet dyrehold skal godkjennes av styret hvis det ikke er til sjenanse for andre beboere»



Det kan være mange grunner for en beboer ikke ønsker hund i oppgangen, f.eks. allergi og redsel.

## **Forslag til vedtak**

Forbudet mot hundehold fjernes fra husreglene

Sak 5

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wenke Hoff

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eva Lene Engstrøm

**Valg av 5 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dan H. Bjørndal
- Glenn Fylling
- Knut A Sperre
- Lillian Rødli
- Richard Martinussen

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eva Welle
- Leder Siri Marie Relling



Sak 6

## 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:

- Wenke Hoff

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Eva Lene Engstrøm



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Wenke Hoff	Nørvegata 9 B
Nestleder	Eva Lene Engstrøm	Nørvegata 7 B
Styremedlem/sekretær	Alexander Vedvik Hopland	Nørvegata 5 A
Styremedlem	Roar Bendiksen	Nørvegata 9 A
Styremedlem	Charlotte Emblem	Nørvegata 7 B
Varamedlem	Dan Bjørndal	Nørvegata 5 B
Varamedlem	Glenn Fylling	Nørvegata 5 A
Varamedlem	Richard Martinussen	Nørvegata 5 A
Varamedlem	Lillian Olga Rødli	Nørvegata 5 B
Varamedlem	Knut Arne Sperre	Nørvegata 7 A

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Wenke Hoff Nørvegata 9 B

Varadelegert  
Eva Lene Engstrøm Nørvegata 7 B

#### Valgkomiteen

Leder: Siri Marie Relling Nørvegata 7 C

Medlem: Toril Lindin Nørvegata 7 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 5 AL

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Borettslaget Nørvegata 5 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953968053, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

134 210

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 5 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 hatt 7 styremøter og behandlet 45 saker.

Styret har arbeidet med følgende saker:

Brannsikkerhet. Hengt opp nye brannslukningsapparat i alle kjellerganger.

Sjekket det elektriske i kjellerbodene.

Montert infrastruktur for elbillading i alle garasjer.

Nye garasjekontrakter.

Ny foretningsførerkontrakt med OBOS.

Byttet renholdsfirma til Renex.

Dugnad i mai godt oppmøte, 38 stk.



## 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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak installasjon av ladeanlegg og infrastruktur, samt utskifting av vannledning.

### 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 pr. 31.12.22 var kr 2 107 344, som er å anse som en tilstrekkelig likviditetsreserve.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 156 500 til ordinært vedlikehold.

### 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 5 AL.

### Lån

Borettslaget Nørvegata 5 AL har to lån i Sparebanken Møre. Lån 1 har fastrente på 4,8 % frem til januar 2024 og løpetid til februar 2039. Lån 2 har fastrente på 3,4 % frem til juli 2025 og løpetid til februar 2039.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har blitt redusert som følger av en reforhandling av kontrakten. Honoraret vil ikke øke i løpet av 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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården  
6010 Ålesund

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 5 AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nørvegata 5 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 oppfyller 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 avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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. 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. 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 regnskapsestimater 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, 8. februar 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 AL ORG.NR. 953 968 053, KUNDENR. 6500

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 874 499</b>	<b>915 640</b>	<b>1 874 499</b>	<b>2 107 344</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		864 593	1 565 031	1 209 900	1 160 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-631 405	-606 172	-629 000	-655 000
Innsk. øremerk. bankkto		-343	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>232 845</b>	<b>958 859</b>	<b>580 900</b>	<b>505 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 107 344</b>	<b>1 874 498</b>	<b>2 455 399</b>	<b>2 612 544</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 229 772	1 997 615		
Kortsiktig gjeld		-122 428	-123 117		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 107 344</b>	<b>1 874 498</b>		



## BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 AL ORG.NR. 953 968 053, KUNDENR. 6500

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 684 036	3 628 164	3 677 000	3 716 000
Andre inntekter	3	7 568	850	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 691 604</b>	<b>3 629 014</b>	<b>3 677 000</b>	<b>3 716 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 620	-14 258	-14 900	-14 900
Styrehonorar	5	-83 000	-83 000	-83 000	-83 000
Revisjonshonorar	6	-12 698	-11 741	-12 000	-13 500
Forretningsførerhonorar		-169 826	-174 033	-178 700	-150 000
Konsulenthonorar		0	-50	-5 000	-5 000
Kontingenter		-13 000	-13 000	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	7	-521 974	-14 206	-150 000	-156 500
Forsikringer		-143 902	-124 422	-133 200	-159 000
Kommunale avgifter	8	-748 057	-601 487	-656 300	-759 000
Energi/fyring		-9 611	-20 415	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-333 579	-173 139	-338 000	-350 000
Andre driftskostnader	9	-186 191	-187 133	-217 000	-213 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 235 457</b>	<b>-1 416 883</b>	<b>-1 841 100</b>	<b>-1 957 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 456 147</b>	<b>2 212 131</b>	<b>1 835 900</b>	<b>1 758 200</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	32 301	1 988	0	0
Finanskostnader	11	-623 855	-649 088	-626 000	-598 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-591 554</b>	<b>-647 100</b>	<b>-626 000</b>	<b>-598 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>864 593</b>	<b>1 565 031</b>	<b>1 209 900</b>	<b>1 160 200</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		864 593	1 565 031		



**BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 AL**  
**ORG.NR. 953 968 053, KUNDENR. 6500**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	3 975 019	3 975 019
Tomt		147 695	147 695
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		68 956	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 191 671</b>	<b>4 122 715</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		65 029	70 687
Driftskonto OBOS-banken		627 348	920 426
Sparekonto OBOS-banken		4 561	4 523
Sparekonto OBOS-banken II		1 532 834	1 001 979
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 229 772</b>	<b>1 997 615</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 421 443</b>	<b>6 120 330</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Udekket tap	14	-9 377 681	-10 242 274
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 371 281</b>	<b>-10 235 874</b>



10

Borettslaget Nørvegata 5 AL

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	14 682 083 15 313 488	
Borettsinnskudd	16	919 600	919 600
Avsetning bomiljøtiltak	17	68 613	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 670 296 16 233 088</b>	

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		15 868	13 000
Skyldige offentlige avgifter	18	25	35
Påløpte renter		51 727	53 911
Påløpte avdrag		52 628	50 444
Annen kortsiktig gjeld	19	2 180	5 726
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>122 428</b>	<b>123 117</b>

**SUM EGENKAPITAL OG  
GJELD****6 421 443 6 120 330**

Pantstillelse	20	24 019 600	24 019 600
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 05.02.2023  
Styret i Borettslaget Nørvegata 5 AL

Wenke Hoff /s/

Roar Bendiksen /s/

Charlotte Emblem /s/

Eva Lene Engstrøm /s/

Alexander Vedvik Hopland /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Andel F.kostnader	3 505 464
Leie lokale	99 264
Garasje	77 800
Strømutgifter fryser	900
Leie bod	608
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 684 036</b>

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

Bodleie	2 750
Elbil lading	1 818
Opprydding	3 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>7 568</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 500
Påløpte feriepenger	-180
Arbeidsgiveravgift	-11 940
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 620</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 83 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 698.

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-45 084
Drift/vedlikehold VVS	-234 345
Drift/vedlikehold elektro	-217 455
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 965
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 160
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 807
Kostnader dugnader	-6 158
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-521 974</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-201 612
Vann- og avløpsavgift	-420 973
Feieavgift	-9 200
Renovasjonsavgift	-116 272
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-748 057</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 376
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 363
Vaktmestertjenester	-114 988
Renhold ved firmaer	-46 376
Andre fremmede tjenester	-894
Kontor- og datarekvisita	-431
Trykksaker	-2 632
Andre kontorkostnader	-933
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-750
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-186 191</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 065
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 236
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>32 301</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-378 837
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-245 018
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-623 855</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1966	3 975 019
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 975 019</b>

Tomten ble kjøpt i 1966

Gnr.134/bnr.210

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser	
Tilgang 2016	18 990
Avskrevet tidligere	-18 989
Avskrevet i år	0
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **0**

**NOTE: 14****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.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,40 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2015	-9 171 448
Nedbetalt tidligere	1 861 624
Nedbetalt i år	321 142
	-6 988 682

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.01.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	1 996 336
Nedbetalt i år	310 263
	-7 693 401

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-14 682 083**

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

Opprinnelig **-919 600**

**SUM BORETTINNSKUDD** **-919 600**

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak **-68 613**

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-68 613**

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift **-25**

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-25**

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-180
Strøm	-2 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 180</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	919 600
Pantelån	14 682 083
Påløpte avdrag	52 628
<b>TOTALT</b>	<b>15 654 311</b>

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

Bygninger	3 975 019
Tomt	147 695
<b>TOTALT</b>	<b>4 122 714</b>

**AKSJEKAPITAL**

## Annens informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7378113. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Vannledning	Ny utvendig vannledning. Utskifting av innvendig hovedvannledning, ny reduksjonsventil og ekspansjonskar blokk 7 oppgang a. Rørlegger: Bravida.
2019	Betongrehabilitering balkonger	Nye pipeodertrekk og overtrekk til soil-lufting. Blokk 5 Blikkenslager Vidar Godø A/S Entreprenør: Ram Entreprenører.
2016	Gjerde	- Nytt gjerde bak nr. 5
2015	Diverse	- Nye inngangsdører mot syd - Nytt fortau bak nr. 7 og nr. 9 - Ny trapp øst for nr. 5
2012 - 2013	Fasade Nord	- Rehabilitering av fasade mot nord samt gavlvegger. - Etterisolering, utskifting av vinduer samt regulering av høyde på



		verandarekkverk som tilfredsstilte krav p.t. Entreprenør: Kristiseter Entreprise.
2012	Avløpsrør	- Gjennomspyling av alle avløpsrør i borettslaget.
2006	Gjerde	- Det ble etablert nytt gjerde bak nr. 7 og nr. 9.
2004	Fasader mot syd	- Fjerning av supereternit, utlekting og beslag. -Etterisolering med 50mm. mineralull, utlekting og ny kledning av Steni Colour. - Utskifting av vinduer og balkongdører av vinyl med energiglass og lydkrav. - Montering av friskluftsventiler med lydfelles på stuer og kjøkken. - Utskifting av gesimsbeslag på tak. Entreprenør: Selmer Skanska AS.
2002	Garasjer	- Montering av nye garasjeporter. - Isolerte leddporter med motorstyring typer Hörmann. Entreprenør: Vattøy Agentur.
1998	Betongreparasjon på fasader	- Reparasjon av betongskader. Reconprodukter benyttet. Entreprenør: Norsk Bygg- og Industriservice AS.
1998	Fasade Nord og betongvegg	- Maling av supereternitkledning med silikatmaling. - Maling av betongvegger og reparasjoner av betongvegger. Maler: svein Helge Nielsen AS.
1998	Trapperom	- Utskifting av hovedinngangsdører og trapperomsvinduer. Dører av aluminium og vinylvinduer.  Entreprenør: H-produkter AS.  - Utskifting av entredører. Nye dører med brann- og lydkrav. Montert nytt låssystem.
1996	Stigeledninger	Entreprenør: Byggmestern Møre AS. - Skiftet ut stigeledninger for kaldtvann til alle leiligheter.
1994	Gavlvegger	Entreprenør: Domaas & Jensen AS. - Isolering og pussbehandling av gavlvegger. - Vegger isolert med 100mm. Rockwool-plater. - Armert utvendig puss med farge. Entreprenør: Oddbjørn Øien AS.



1994	Tak	- Omtekking av tak (papptak). Ny tekking i Sarnafil SE 1.2. Entreprenør: Takservice AS.
1989	Utvindelse av balkonger	- Nedsaging av felt balkongbrystninger. - Montering av stålkonstruksjoner og plassbygget dekker av trykkimpregnerte materialer. - Underkledning av Stenex-kledning. Entreprenør: Selmer AS.
1988	Fasade Nord	- Utskifting av vinduer i fasadevegg mot nord. - Det monteres ferdigmalte H-vinduer med 2-lags isolerglass. Entreprenør: Jørgen Buch.
1988	Himlinger i garasjer og kjeller	- Nedforing og isolering av himlinger i garasjer og kjellerrom. Lagt 50 mm. mineralull og himlingspanel.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 14.03.23

**Selskapsnummer:** 6500 **Selskapsnavn:** Borettslaget Nørvegata 5 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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