

## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 376 546  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDTVEDTBEBKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 20.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 258 918	4 747 212
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 258 918</b>	<b>4 747 212</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		373 332	299 562
Annen driftskostnad		6 378 370	4 784 562
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 751 702</b>	<b>5 084 124</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 492 784</b>	<b>-336 912</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		86 566	39 736
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>86 566</b>	<b>39 736</b>
Annen finanskostnad		1 220 560	558 978
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 220 560</b>	<b>558 978</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 133 994</b>	<b>-519 242</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 626 778</b>	<b>-856 154</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 626 778</b>	<b>-856 154</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 626 778</b>	<b>-856 154</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 626 778	-856 154
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 626 778</b>	<b>-856 154</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		11 567 429	11 567 429
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		11 567 430	11 567 430
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		135 422	94 815
Sum finansielle anleggsmidler		135 422	94 815
Sum anleggsmidler		11 702 853	11 662 246
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		600	
Andre fordringer		143 092	383 573
Sum fordringer		143 692	383 573
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 689 960	7 144 131
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 689 960	7 144 131
Sum omløpsmidler		3 833 652	7 527 704
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 536 505</b>	<b>19 189 950</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 800	8 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 800</b>	<b>8 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 827 948	7 201 171
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 827 948</b>	<b>-7 201 171</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 819 148</b>	<b>-7 192 371</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		23 990 791	25 252 371
Øvrig langsiktig gjeld		889 315	851 577
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 880 106</b>	<b>26 103 948</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 880 106</b>	<b>26 103 948</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		224 960	5 725
Leverandørgjeld		62 809	36 304
Skyldige offentlige avgifter		3 606	2 761
Annen kortsiktig gjeld		184 171	233 583
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>475 547</b>	<b>278 372</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 355 653</b>	<b>26 382 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 536 505</b>	<b>19 189 950</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 392535

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 376 546  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDTVEDTBEEKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 950 376 546  
NORDTVEDTBEEKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 258 918	4 747 212
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 258 918</b>	<b>4 747 212</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		373 332	299 562
Annen driftskostnad		6 378 370	4 784 562
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 751 702</b>	<b>5 084 124</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 492 784</b>	<b>-336 912</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		86 566	39 736
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>86 566</b>	<b>39 736</b>
Annen finanskostnad		1 220 560	558 978
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 220 560</b>	<b>558 978</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 133 994</b>	<b>-519 242</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 626 778</b>	<b>-856 154</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 626 778</b>	<b>-856 154</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 626 778</b>	<b>-856 154</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 626 778	-856 154
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 626 778</b>	<b>-856 154</b>



Organisasjonsnr: 950 376 546  
NORDTVEDTBÆKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

11 567 429	11 567 429
------------	------------

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

1	1
---	---

Sum varige driftsmidler

11 567 430	11 567 430
------------	------------

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

135 422	94 815
---------	--------

Sum finansielle

anleggsmidler

135 422	94 815
---------	--------

Sum anleggsmidler

11 702 853	11 662 246
------------	------------

##### Omløpsmidler

###### Varer

Sum varer

0	0
---	---

###### Fordringer

Kundefordringer

600

Andre fordringer

143 092	383 573
---------	---------

Sum fordringer

143 692	383 573
---------	---------

###### Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

3 689 960	7 144 131
-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

3 689 960	7 144 131
-----------	-----------

Sum omløpsmidler

3 833 652	7 527 704
-----------	-----------

SUM EIENDELER

15 536 505	19 189 950
------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	8 800	8 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>8 800</b>	<b>8 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	9 827 948	7 201 171
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-9 827 948</b>	<b>-7 201 171</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-9 819 148</b>	<b>-7 192 371</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 990 791	25 252 371
Øvrig langsiktig gjeld	889 315	851 577
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>24 880 106</b>	<b>26 103 948</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>24 880 106</b>	<b>26 103 948</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	224 960	5 725
Leverandørgjeld	62 809	36 304
Skyldige offentlige avgifter	3 606	2 761
Annen kortsiktig gjeld	184 171	233 583
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>475 547</b>	<b>278 372</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>25 355 653</b>	<b>26 382 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>15 536 505</b>	<b>19 189 950</b>



Organisasjonsnr: 950 376 546  
NORDTVEDTBÆKKEN BORETTSLAG

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 504

Nordtvedtbekken Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Nordtvedtbekken Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/504>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgis din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av styremedlem til Kalbakken Fyrhus Sameie
8. Valg av styremedlem til Sameiet Kalbakken Vaskeri
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordtvedtbekken Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Vigdis Frydenlund er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ola Leonhard Lobenz Rørstad og Inger Lise Pedersen er valgt.

Sak 4

## 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. Årsrapport med årsberetning.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000 som er iht budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Frist for innspill til kandidater til styreverv var 15. februar. Ved fristens utløp var det ikke kommet inn forslag til kandidater. Sittende styremedlemmer og varamedlemmer har sagt seg villig til å stille til gjenvalg.

Styreleder er ikke på valg i 2024.

### Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Magnussen
- Mikael Granath
- Yngve Thon

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Silas Dvergastein
- Siri Hasle



Sak 7

## Valg av styremedlem til Kalbakken Fyrhus Sameie

Borettslaget er medeier i Kalbakken Fyrhus Sameie. Styret i sameiet består av 7 styremedlemmer; 3 fra Engsletta, 3 fra Akerli og 1 fra Nordtvedtbekken.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vigdis Frydenlund

Sak 8

## Valg av styremedlem til Sameiet Kalbakken Vaskeri

Borettslaget er medeier i Sameiet Kalbakken Vaskeri. Styret i sameiet består av 7 styremedlemmer; 3 fra Engsletta, 3 fra Akerli og 1 fra Nordtvedtbekken.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vigdis Frydenlund

Sak 9

## 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:

- Vigdis Frydenlund

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Erik Magnussen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Vigdis Frydenlund	Christoffer Hellums Vei 22
Nestleder	Erik Magnussen	Christoffer Hellums Vei 26
Styremedlem	Mikael Granath	Christoffer Hellums Vei 24
Styremedlem	Yngve Thon	Christoffer Hellums V 28 0
Varamedlem	Silas Dvergastein	Christoffer Hellums Vei 22
Varamedlem	Siri Hasle	Christoffer Hellums Vei 26

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Vigdis Frydenlund		Christoffer Hellums Vei 22
Varadelegert		
Erik Magnussen		Christoffer Hellums Vei 26

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Nordtvedtbekken Borettslag**

Borettslaget består av 88 andelsleiligheter.

Nordtvedtbekken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376546, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

91        102

Første innflytting skjedde i 1963. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Nordtvedtbekken Borettslag har 1 ansatt på timesbasis.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Nordtvedtbekken borettslag

## STYRETS ARBEID

Styret ivaretar den daglige administrative driften i borettslaget og beboerhenvendelser. Styrets oppgaver omfatter å:

- Representere borettslaget utad og lede borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamlingen
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Ivareta borettslagets HMS-ansvar og brannsikkerhet
- Forvalte og vedlikeholde borettslagets fellesarealer og bygningsmasse
- Kontakt med ansatt på timesbasis som utfører oppgaver på fellesarealene iht stillingsbeskrivelse
- Tildeler parkeringsplasser og innkreve parkeringsleien
- Inngå driftsavtaler med eksterne firma og oppfølging av disse
- Godkjenne nye andelseiere
- Behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at husordensregler og vedtekter overholdes
- Behandle klagesaker
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene.
- Ivareta beboerportalen Vibbo.no – Besvare henvendelser fra beboerne, publisere nyheter og oppdatere temaer.

### Møtevirkosomhet

Det ble avholdt digital generalforsamling 9.-11. mai 2023 med relativt høy oppslutning blant andelseierne i forhold til fysiske møter som det var før pandemien. Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 9 styremøter, inkludert budsjettmøte og regnskapsmøte hvor 62 saker har blitt behandlet. Styreleder har deltatt på styremøter og årsmøter avholdt i sameiene Kalbakken Fyrhus og Kalbakken Vaskeri.

### Prosjekt oppgradering av oppgangene

Tak, vegg, dørkarm og rekkverk i oppgangene har blitt malt. Det har blitt montert nye energieffektive lamper og nye postkasser. Arbeidet startet i uke 2 ble ferdigstilt i uke 10 2024.

Styret har arbeidet ekstraordinært i alle faser av dette prosjektet, og har bl.a. deltatt på byggemøter og befaringer med OBOS Prosjekt og Front Entreprenør AS.

Oppgavene har vært mange og har omfattet følgende:



Nordtvedtbekken borettslag

## Fase 1 Prosjektering i juni-august

- Befaring med OBOS Prosjekt AS for vurdering av omfang og løsninger i juni
- Gjennomgang av tilbudsmateriale utarbeidet av OBOS Prosjekt AS i august
- Deltakelse på tilbudsbeifaring med 3 inviterte entreprenører

## Fase 2 Evaluering og innstilling i september

- Evaluering av innkomne tilbud fra 3 entreprenører
- Avholde oppklarende møte med aktuell entreprenør
- Innstille på beste tilbyder

## Fase 3 Kontrahering i oktober-november

- Gjennomført kontraktsforhandling med entreprenør
- Signert kontraktsdokument med Front Entreprenør AS 13.10.2023
- Avklaring på fargevalg, type taklamper og postkassesystem

## Fase 4 Utførelsesperioden i januar-mars

Med bistand fra OBOS Prosjekt AS påse at arbeidene, materialene og dokumentasjonen ble utført i samsvar med kontraktens spesifikasjoner.

- Ordinær prosjektadministrativ oppfølging
- Avholdt byggemøter og ferdigbefaring
- Påpekt feil og mangler ved stikkprøvemessig kontroll av teknisk og håndverksmessig utførelse iht. krav og forutsetninger gitt i prosjektdokumentene
- Økonomisk oppfølging ved kontroll og attestasjon av fakturaer
- Avholdt sluttkontroll og overtakelsesforretning

## **Innsamling av farlig avfall, elektrisk og avfall og container til beboerne**

På høsten og om våren ble det organisert container til beboerne og kasser for innsamling av farlig avfall og elektrisk avfall.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 pågående prosjekt i 2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere økninger av renten.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til ordinær drift og vedlikehold og 1.340.000,- til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av oppganger.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordtvedtbekken Borettslag.

### Lån

Nordtvedtbekken Borettslag har lån i Obos banken.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Obos økte sitt honorar for 2024 med 5,1%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordtvedtbekken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordtvedtbekken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
12 av 33 Årsrapport med årsberetning.pdf



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 avviklet.

### 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

Oslo, 21. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## NORDTVEDTBEEKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 376 546, KUNDENR. 504

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>7 249 332</b>	<b>2 563 262</b>	<b>7 249 332</b>	<b>3 358 105</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 626 778	-856 154	1 396 180	18 604
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	6 800 000	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	105 359	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 261 580	-1 363 638	-206 000	-1 283 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 869	-472	0	0
Reduksjon langsiktig fordring			975		
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-3 891 227</b>	<b>4 686 070</b>	<b>1 190 180</b>	<b>-1 264 396</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 358 105</b>	<b>7 249 332</b>	<b>8 439 512</b>	<b>2 093 709</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 833 652	7 527 704		
Kortsiktig gjeld		-475 547	-278 372		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 358 105</b>	<b>7 249 332</b>		



## NORDTVEDTBEBKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 376 546, KUNDENR. 504

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 239 968	4 724 112	5 240 000	5 666 000
Andre inntekter	3	18 950	23 100	25 350	20 350
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 258 918</b>	<b>4 747 212</b>	<b>5 265 350</b>	<b>5 686 350</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-113 332	-99 562	-94 653	-100 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-16 463	-9 125	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-60 000	0	-60 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-148 465	-142 480	-148 464	-157 000
Konsulenthonorar	7	-28 482	-31 879	-25 000	-25 000
Kontingenter		-17 600	-17 600	-17 600	-17 600
Drift og vedlikehold	8	-4 066 597	-2 610 145	-200 000	-1 540 000
Forsikringer		-204 680	-186 566	-204 681	-225 148
Kommunale avgifter	9	-518 573	-430 922	-518 772	-607 998
Vaskeri		0	1 791	0	0
Energi/fyring	10	-682 844	-681 041	-785 000	-730 000
TV-anlegg/bredbånd		-480 368	-460 259	-490 000	-474 000
Andre driftskostnader	11	-214 299	-216 336	-226 000	-223 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 751 702</b>	<b>-5 084 124</b>	<b>-2 977 170</b>	<b>-4 331 746</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 492 784</b>	<b>-336 912</b>	<b>2 288 180</b>	<b>1 354 604</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	86 566	39 736	0	0
Finanskostnader	13	-1 220 560	-558 978	-892 000	-1 336 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 133 994</b>	<b>-519 242</b>	<b>-892 000</b>	<b>-1 336 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 626 778</b>	<b>-856 154</b>	<b>1 396 180</b>	<b>18 604</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-2 626 778	0		



## NORDTVEDTBEBKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 376 546, KUNDENR. 504

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	10 898 881	10 898 881
Tomt		666 598	666 598
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	24	1 950	1 950
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		135 422	94 815
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 702 853</b>	<b>11 662 246</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		600	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	123 816
Andre kortsiktige fordringer	16	143 092	259 757
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	24	279 842	279 842
Driftskonto OBOS-banken		617 882	5 365 466
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 222	874
Sparekonto OBOS-banken		1 227 032	3 306
Sparekonto OBOS-banken II		1 563 982	1 494 643
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 833 652</b>	<b>7 527 704</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 536 505</b>	<b>19 189 950</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 88 * 100		8 800	8 800
Udekket tap	17	-9 827 948	-7 201 171
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 819 148</b>	<b>-7 192 371</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	18	23 990 791	25 252 371
Borettsinnskudd	19	627 200	627 200
Annen langsiktig gjeld	20	24 000	24 000
Avsetning bomiljøtiltak		132 081	94 343
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	24	106 034	106 034
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>24 880 106</b>	<b>26 103 948</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		62 809	36 304
Skyldige offentlige avgifter	21	3 606	2 761
Påløpte renter		120 378	5 725
Påløpte avdrag		104 582	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	24	175 758	175 758
Annen kortsiktig gjeld	22	8 413	57 825
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>475 547</b>	<b>278 372</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****15 536 505 19 189 950**

Pantstillelse	23	30 527 200	30 527 200
Garantiansvar	24	4 242 651	4 242 651

Oslo, 18.03.2024

Styret i Nordtvedtbekken Borettslag

Vigdis Frydenlund/s/ Erik Magnussen/s/ Mikael Granath/s/

Yngve Thon/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.



## HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

## SKATTETREKKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 263 168
Oppvarming	645 216
Tv/bredbånd	331 584
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 239 968</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Parkering	18 000
Nettinnbetalinger	750
Nøkler	200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>18 950</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-57 159
Overtid	-1 631
Påløpte feriepenger	-8 407
Arbeidsgiveravgift	-46 135
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-113 332</b>

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 2022/2023, og er på kr 200 000.  
I tillegg har styret fått dekket gavekort til styret for kr 2 556, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 463.

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

Juridisk bistand	-10 156
OBOS Prosjekt AS	-15 385
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 941
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-28 482</b>

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

Obos Prosjekt Prosjektledelse	-172 000
PALMGREN AS Hovedentreprenør I	-3 725 688
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 897 688</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-44 595
Drift/vedlikehold VVS	-6 410
Drift/vedlikehold elektro	-11 456
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 810
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-75 133
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-12 656
Egenandel forsikring	-2 850
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 066 597</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-377 490
Renovasjonsavgift	-141 082
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-518 573</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-31 056
Varmesentralen	-651 788
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-682 844</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-23 015
Verktøy og redskaper	-1 199
Driftsmateriell	-330
Lyspærer og sikringer	-1 960
Renhold ved firmaer	-87 438
Snørydding	-87 426
Andre fremmede tjenester	-1 868
Kontor- og datarekvisita	-599
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 175
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 556
Andre kontorkostnader	-133
Gaver	-639
Bank- og kortgebyr	-2 481
Velferdskostnader	-2 480
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-214 299</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 462
Renter av sparekonto i OBOS-banken	76 104
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>86 566</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-794 446
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-88 983
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-337 131
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 220 560</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	3 737 900
Oppskrevet 1972	302 800
Rehabiliteringsprosjekt ferdig 2014	6 858 181

**SUM BYGNINGER** **10 898 881**

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.91/bnr.102

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 2

Kostpris 42 003

Avskrevet tidligere -42 002

1

**SUM VARIGE  
DRIFTSMIDLER**

1

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

0

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kalbakken Fyrhus, avregning 2023 143 092

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **143 092**

**NOTE: 17****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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-18 000 000
Nedbetalt tidligere	1 792 884
Nedbetalt i år	330 800
	-15 876 316

OBOSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 11 år.

Innfridd 30.04.2025

Opprinnelig 2017	-9 378 686
Nedbetalt tidligere	7 133 431
Nedbetalt i år	930 780
	-1 314 475

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 800 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-6 800 000

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-23 990 791****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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-banken	Første avdrag er 30/08-2025
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2025</b>	
2134, 2134, 2137, 2137, 2140, 2140		100
2143, 2143, 2146, 2146, 2149, 2149		100
2152, 2152, 2155, 2155, 3134, 3134		100
3137, 3137, 3140, 3140, 3143, 3143		100
3146, 3146, 3149, 3149, 3152, 3152		100
3155, 3155, 4134, 4134, 4137, 4137		100
4137, 4137, 4140, 4140, 4143, 4143		100
4146, 4146, 4149, 4149, 4152, 4152		100
4155, 4155		100
1133, 1133, 1135, 1135, 1136, 1136		150
1138, 1138, 1139, 1139, 1141, 1141		150
1142, 1142, 1144, 1144, 1145, 1145		150
1147, 1147, 1148, 1148, 1150, 1150		150
1151, 1151, 1153, 1153, 1154, 1154		150
1156, 1156, 2133, 2133, 2135, 2135		150
2136, 2136, 2138, 2138, 2139, 2139		150
2141, 2141, 2142, 2142, 2144, 2144		150
2145, 2145, 2147, 2147, 2148, 2148		150
2150, 2150, 2151, 2151, 2153, 2153		150
2154, 2154, 2156, 2156, 3133, 3133		150
3135, 3135, 3136, 3136, 3138, 3138		150
3139, 3139, 3141, 3141, 3142, 3142		150
3144, 3144, 3145, 3145, 3147, 3147		150
3148, 3148, 3150, 3150, 3151, 3151		150
3153, 3153, 3154, 3154, 3156, 3156		150
4133, 4133, 4135, 4135, 4136, 4136		150
4138, 4138, 4139, 4139, 4141, 4141		150
4142, 4142, 4144, 4144, 4145, 4145		150
4147, 4147, 4148, 4148, 4150, 4150		150
4151, 4151, 4153, 4153, 4154, 4154		150
4156, 4156		150

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964 -627 200

**SUM BORETTSINNSKUDD -627 200****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Annen gjeld -24 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -24 000**

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 222
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 384
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 606</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-8 407
Forlik	-6
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 413</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	627 200
Pantelån	23 990 791
Påløpte avdrag	104 582
<b>TOTALT</b>	<b>24 722 573</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 898 881
Tomt	666 598
<b>TOTALT</b>	<b>11 565 479</b>

**NOTE: 24****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 6,5 % av Sameiet Kalbakken Fyrhus,

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameie Kalbakken Fyrhus og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sameie Kalbakken Fyrhus og utgjør kr 4 037 871.

Selskapets andel i Sameie Kalbakken Fyrhus vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg", "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader i Sameie Kalbakken Fyrhus er inntatt i resultatregnskapet under posten "Inntekter fyrhus".

Sameie Kalbakken Fyrhus endrer regnskapsprinsipp fom 2023 til egenkapitalmetoden.

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Andel egenkapital vil først bli innarbeidet i 2024 basert på årsregnskapet for 2023.

Selskapet eier 9 % av Sameiet Kalbakken

Vaskeri

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameie Kalbakken Vaskeri og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sameie Kalbakken Vaskeri og utgjør kr 214 781.

Selskapets andel i Sameie Kalbakken Vaskeri vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg",

"andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader i Sameie Kalbakken Fyrhus er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaskeri".

Sameiet Kalbakken Vaskeri endrer regnskapsprinsipp fom 2023 til egenkapitalmetoden.

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Andel egenkapital vil først bli innarbeidet i 2024 basert på årsregnskapet for 2023.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2468216. 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

**2024** Oppgradering av trappeoppgangene (Front Entreprenør AS). Malt tak, vegger, dørkarmer og rekkverk. Montert nye taklamper og nye postkasser.

**2022** Utskifting av vinduer og balkongdører (Palmgren AS) Ferdigstilt januar 2023. Flekkfjerning/vask og boning av trappeoppganger.

**2021** Tilrettelegging av infrastruktur for elbillading.

**2020** Rørfornyning av bunn- og uttrekksledninger i kjellerne. (Olimb Rørfornyning AS)

**2019** Prosjektering for gjennomføring av rørfornyning av bunn- og uttrekksledninger. (Gjennomføring i februar-mars 2020.)

**2018** Nytt kjellerstreck for kaldtvann. Utskifting av vann- og avløpsrør med tilhørende rehabilitering av samtlige bad. Utskifting av varmtvannsberedere i alle leilighetene, og installert automatisk vannstopppventil. (VBM Byggfornyelse AS)

**2017 - 2018** Prosjektering for utskifting av vann- og avløpsrør med tilhørende rehabilitering av bad som gjennomføres i 2018.

**2016** Tilstandsvurdering vann- og avløpsrør og bad  
Tilstandsvurdering bunn- og uttrekksledninger  
Flekkfjerning/vask og boning av trappeoppganger

**2015** Nytt porttelefonanlegg (Data Call AS)  
Nytt elektronisk låssystem på dørene inn til oppgangene.

**2014** Ny avfallsløsning med nedgravde containere.  
Utskifting av røykvarslere med 10 års batteri og nye pulverapparater med bedre slukkeeffekt i leilighetene.  
Utskifting av dekoder og modem fra Canal Digital i leilighetene.

**2013** Helhetlig oppgradering av utemiljø  
Oppgradering av inngangspartier med ny asfalt, gatesten og hvilebenker  
Oppretting av terreng  
Beplantning  
Etablering av hellelagt gangvei  
Nytt rekkverk ved parkeringsplass  
Oppmerking av parkeringsplassene

**2012** Fasade- og balkongrehabilitering (Thorendahl AS)  
Ny drenering rundt blokkene  
Etterisolering av fasader og gavlvegger med kompakt pussystem  
Rehabilitering av eksisterende balkonger med nye balkongbrystninger  
Isolering av grunnmur og montering av grunnmursplater  
Malt vinduer og balkongdører  
Ny redskapsbod/garasje



**2011** Prosjektering fasade- og balkongrehabilitering.

**2010** Nye brannrør på loft, kjeller og hovedtavlerom.  
Ny netting rundt pipene til ventilasjonskanalene.  
Montert takhatter på soilrørene.

**2009** Rens av ventilasjonskanalene fra kjøkken og bad opp til tak.  
Malt vinduer og balkongdører utvendig og utbedret stedvis avflassing på vegger i balkongnisjer.

**2008** Luftekanalpipene på takene fuget.

**2007** Ettersyn av takene, tettet fuger på pipebeslag, montert blyoverganger ved mønetrapping og rensset takrenner. Ombygging av fyrhusets to under-sentraller (pumpestasjoner) i kjelleren til mengderegulering.

**2006** Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler i leilighetene og innregulering av varmeanlegget.

**2005** Oppgradering av det elektriske fellesanlegget og i hver leilighet.

**2003** Oljebehandling av inngangspartiene og nye sparkeplater på utsiden av inngangsdørene. Nye tørkebåser mellom nr 26 og 28. Malt garasjen og lagt ny takpapp. Forsegling av asbestholdige rør i kjellerne.

**2002** Utbedret murveggen på baksiden av huset i skillet mellom nr 22 og 24, og reparert og malt grunnmuren.

**2001** Oppgradert kabel-TV anlegget for bredbåndsteknologien. Rehabilitering av betong og murskader på balkonger, malt innvendig og utvendig. Oljebehandlet alle vinduer og balkongdører, malt vannbrett. Alle kjellervinduer med gitter og inngangspartier i mur malt.

**1999** Oppgradering av grøntanlegget foran blokkene. Kantsten satt om, beplantning og ny asfalt foran oppgangene.

**1998** Alle platene på gavlveggene festet. Uteanlegget bak blokkene oppgradert med hellelagt gangvei, plass med utegrill og lekeplass.

**1997** Helomlegging/rehabilitering av takene, med tilhørende piper, renner, nedløp og snøfangere på begge bygningene (avsluttet januar 1998).

**1996** Asfaltering og oppmerking av den store og lille parkeringsplassen. Lagt kantsten rundt den store parkeringsplassen. Stikkveien mellom blokkene senket i forkant og asfaltert.

**1995** Skiftet alle stoppekraner i kjellerne. Pusset opp loftene. Vinduer og balkongdører oljet utvendig. Malt balkonger og inngangspartier i mur.



**1994** Entredørene i leilighetene skiftet ut. Vinduene oppgradert. Taklukene skiftet ut. Netting montert bak snøfangerne. Luftkanalene utbedret.

**1993** Kjellerne pusset opp og energisparende belysning montert. Nye brannspjell i alle søppelrom. Alle utvendige kraner skiftet.

**1992** Inngangspartiene i oppgangene rehabilitert. Utvendige avløpsledninger lagt om.

**1991** Alle oppganger og søppelrom pusset opp. Vinduer og balkongdører oljet utvendig. Brannslukningsapparat og røykvarsler i leilighetene.

**1990** Nye overlyskupler og energisparende belysning i oppgangene.

**1989** Ny traktorgarasje og ny flaggstang.

**1988** Nye porttelefoner i oppgangene.

**1987** Gavlvegger tilleggsisolert og blokkene malt.

**1986** Kjøpt tomt på 4 647,5 m<sup>2</sup> (+ 2 060,1 m<sup>2</sup> i 1989). Skiftet vinduer og balkongdører.

**1985** Installasjon av kabel-TV anlegg i alle leilighetene.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.24

Selskapsnummer: 504 Selskapsnavn: Nordtvedtbekken Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Vigdis Frydenlund er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ola Leonhard Lobenz Rørstad og Inger Lise Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Erik Magnussen  
 Mikael Granath  
 Yngve Thon

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Silas Dvergastein  
 Siri Hasle

**Sak 7 Valg av styremedlem til Kalbakken Fyrhus Sameie**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Vigdis Frydenlund

**Sak 8 Valg av styremedlem til Sameiet Kalbakken Vaskeri**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Vigdis Frydenlund



Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Vigdis Frydenlund

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Erik Magnussen



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.